

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 28 novembre 2024, n. 1020

**Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'art. 32 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018. Approvazione con modifiche.**

Oggetto: Comune di Fonte Nuova (Rm).

Variante all'art. 32 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018.

Approvazione con modifiche.

#### LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

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;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il comune di Fonte Nuova (Rm) è stato istituito per effetto della L.R. n. 25/1999, per distacco delle frazioni di Tor Lupara di Mentana e Santa Lucia di Mentana dal comune di Mentana e della frazione di Tor Lupara di Guidonia Montecelio dal comune di Guidonia Montecelio;

CHE nel 2006 il Comune si è dotato di Piano Regolatore Generale denominato "Variante all'hinterland delle zone B" approvato con D.G.R. n. 424 del 29.05.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n. 47 del 30.07.2018 con la quale il Comune di Fonte Nuova ha adottato la Variante normativa in argomento;

CONSIDERATO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Segretario Generale dall'Amministrazione comunale con nota del 14.05.2020;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante normativa 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. 286/1 reso nella seduta del 06.02.2024, ha ritenuto che *“la Variante all’art. 32 comma 5 delle N.T.A della Variante all’Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fonte Nuova (RM), adottata con D.C.C n. 47 del 30.07.2018 SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE ai sensi e con gli effetti dell’art.10 della Legge 1150/1942.”*;

CHE nel corso del proseguimento dell’iter approvativo è emerso, tuttavia, che il comune di Fonte Nuova aveva in precedenza adottato, con Deliberazione consiliare n. 54 del 03.12.2009, una rettifica per errore materiale all’art. 32 comma 5 delle NTA della *“Variante all’Hinterland delle zone B”*, approvata con D.G.R. n. 161 del 29.04.2011; conseguentemente il testo dell’art. 32 delle NTA, richiamato dal Comune di Fonte Nuova come vigente ed esaminato dal Comitato Regionale per il Territorio con il Voto n. 286/1/2024, era in realtà superato e non più vigente, essendo intervenuta la Variante normativa approvata con D.G.R. n.161/2011;

CHE gli Uffici regionali hanno pertanto proposto al Comitato Tecnico Regionale un emendamento al Voto 286/1/2024 al fine di richiamare correttamente il testo effettivamente vigente del sopra citato articolo normativo, apportando modifiche d’ufficio alla Variante normativa in oggetto e sostituendo integralmente il citato Voto;

VISTO il Voto n. 288/1 del 28.05.2024, integralmente sostitutivo del Voto n. 286/1 del 06.02.2024, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio ha espresso il parere che *“la Variante all’art. 32 comma 5 delle N.T.A della Variante all’Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fonte Nuova (RM), adottata con D.C.C n. 47 del 30.07.2018*

#### *SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE*

*ai sensi e con gli effetti dell’art.10 della Legge 1150/1942, con le modifiche d’ufficio alla deliberazione comunale di adozione della variante, D.C.C. N. 47/2018, ai sensi dell’art. 3 della Legge n. 765/1967, limitatamente alla sostituzione del riferimento al “testo vigente” dell’art. 32 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova, nel testo rettificato per effetto della D.G.R. 29 aprile 2011 n. 161 recante: “Comune di Fonte Nuova (RM). Variante al comma 5 dell’art. 32 delle NTA del vigente piano regolatore generale inerente le zone B Hinterland adottata con delibera di consiglio comunale n. 54 del 3 dicembre 2009. Approvazione”, e non al testo approvato con la DGR n. 424 del 29/05/2009 recante “Comune di Fonte Nuova (RM). Variante all’Hinterland delle zone B del Piano Regolatore vigente. D.C.C. n. 82 del 28/12/2006. Approvazione”, in essa menzionato”*;

VISTA la nota prot. n. 952940 del 25.07.2024 con la quale lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al comune di Fonte Nuova copia del suddetto voto n. 288/1 del 2024 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 suddetto provvedimento, non sono pervenute a questa Regione le citate controdeduzioni da parte dell’Amministrazione comunale e pertanto le modifiche proposte, ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967, si intendono accolte dal Comune di Fonte Nuova;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 288/1 del 28.05.2024 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. 32 comma 5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, adottata dal comune di Fonte Nuova con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018 per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 288/1 del 28.05.2024, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018 contenente la Variante normativa è firmata digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare e conservata nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER).

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

### **Voto n. 288/I del 28 maggio 2024**

**Relatore:**

**Arch. Patrizia Capolino**

### **OGGETTO: FONTE NUOVA (RM)**

Variante all'art. 32 comma 5 delle N.T.A della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42 D.C.C n. 47 del 30.07.2018.

**Modifica e sostituzione del Voto n. 286/I del 6 febbraio 2024**

## **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

### **VISTI:**

la nota prot. n. 137802 12.02.2021, recepita al protocollo regionale al n. 138364 del 12.02.2021, con cui il Comune di Fonte Nuova (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;

la nota prot. n. 0155109 del 18.02.2021 con la quale l'Ufficio Staff del Direttore ha trasmesso la Variante in oggetto alla competente l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale per l'istruttoria tecnica;

la nota prot. n. 0669306 del 19/06/2023, 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;

### **CONSIDERATO CHE**

la variante in oggetto è stata presentata nella seduta n. 285 del 13.09.2023 per l'esame del Comitato Regionale per il Territorio, che ha ritenuto necessario acquisire dall'Amministrazione comunale, ai fini dell'espressione del parere di propria competenza, alcuni chiarimenti;

con nota prot. n. 1033396 del 20.09.2023 l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha richiesto al Comune di Fonte Nuova di fornire idonei chiarimenti in ordine ai seguenti aspetti:

- "chiarire se la monetizzazione degli standard prevista dalla disposizione introdotta nel comma 5 dell'art. 32 delle NTA con la variante adottata, è da intendersi riferita alla ipotesi di cui al paragrafo



precedente del medesimo comma, che prevede ulteriori 5 mq di superficie, ogni 25 mq di superficie lorda, o se è riferito allo standard che è per legge reperibile nel Piano Regolatore;

- di fornite a supporto del Comitato un'analisi - anche cartografica – in cui venga esplicitata la dotazione attualmente prevista ed i casi in cui le aree da cedere sono di entità minima e pertanto non utilizzabili;
- di approfondire in base a quale parametro (in relazione alla configurazione del territorio, ovvero alla dotazione di standard presente in base alla edificazione già realizzata) sia stato individuato il limite (invero elevato) dei 500 mq per l'applicazione della prevista monetizzazione.”;

con nota acquisita al protocollo regionale al n. 1240103 del 02.11.2023, il Comune di Fonte Nuova ha trasmesso le precisazioni e gli approfondimenti richiesti: le risposte ai quesiti, i grafici con l'individuazione delle sottozone B2, B3 e B4, l'estratto della pag. 32 del BURL del 13.06.2009, recante la tabella da cui risulta la dotazione di standard delle Aree destinate a servizi pubblici prevista dalla Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, superiore al minimo richiesto;

con nota prot. n. 0014753 del 05.01.2024, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio l'integrazione alla Relazione istruttoria confermando quanto ivi espresso in ordine alla ammissibilità della variante proposta;

#### **RILEVATO CHE**

questo Comitato, nella Seduta del 6 febbraio 2024, aveva esaminato la variante all'art. 32 comma 5 delle N.T.A della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova, e la aveva ritenuta meritevole di approvazione, sulla base della proposta degli Uffici, senza modifiche;

il Voto n. 286-1/2024 era stato quindi trasmesso a cura della Segreteria Tecnica di questo Comitato all'Ufficio di Staff della Direzione regionale ai fini del successivo iter, e trasmesso al Comune di Fonte Nuova, per conoscenza, con nota prot. n. 0458344 del 04-04-2024;

nel corso della predisposizione della proposta di deliberazione di Giunta regionale per l'approvazione di tale variante, è emerso tuttavia che il testo dell'art. 32 della NTA richiamato come vigente, adottato dal Comune di Fonte Nuova con D.C.C. n. 47 del 30/07/2018 ed esaminato da questo Comitato nelle sedute n. 285 del 13/09/2024 e n. 286 del 06/02/2024, a seguito del quale era stato emesso il voto n. 286-1/2024 sopra richiamato, era in realtà superato e non più vigente, essendo intervenuta, a seguito della Variante all'hinterland delle zone B approvata con la DGR n. 424 del 29/05/2009, una Variante che aveva apportato una correzione di un errore materiale al comma 5 dell'art. 32, (introdotto d'ufficio alle NTA in sede di approvazione della variante all'Hinterland delle zone B) consistente nell'aver individuato come “*non perimetrare*” invece che come “*perimetrare*” le zone libere, al fine di attuarle con la redazione dello strumento urbanistico attuativo;

tale circostanza ha indotto gli Uffici a proporre al Comitato un emendamento al Voto n. 286-1 del 06/02/2024, al fine di richiamare correttamente il testo attualmente vigente della disposizione normativa, apportando modifiche d'ufficio alla Variante in oggetto e sostituendo integralmente il Voto n. 286-1/2024;

con nota prot. n. 0658568 del 20-05-2024, l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha quindi trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio il testo emendativo del Voto n. 286/1 espresso dal Comitato nella seduta del 06.02.2024, richiamando come testo vigente dell'art. 32 delle NTA quello vigente per effetto della D.G.R. n. 161 del 29.04.2011, e che tale modifica sia da introdurre d'ufficio alla Variante adottata dal comune di Fonte Nuova con la D.C.C. n. 47 del 30.07.2018, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/1967, in sede di approvazione;

per quanto attiene alle ricadute di questa modifica sulla variante normativa del comma 5 dell'art 32, votata nella seduta del Comitato Tecnico del 06.02.2024, considerato che questa introduce la possibilità di monetizzazione degli standard nelle aree B3, B4 e B5 nei soli casi di edificazione diretta, la stessa non incide



sulle zone B che risultano perimetrare nelle tavole di Piano, per le quali è prevista l'attuazione attraverso Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Tale proposta emendativa è stata esaminata ed approvata nel corso della seduta del Comitato del 28 maggio 2024.

Udita la Relatrice Arch. Patrizia Capolino, che ha illustrato il testo emendativo al precedente Voto n. 286-1/2024

### PREMESSO CHE

Il Comune di Fonte Nuova è stato istituito per effetto della L.R. n. 25/1999 (BUR n. 30 del 30/10/1999) per distacco delle frazioni di Tor Lupara di Mentana e Santa Lucia di Mentana dal Comune di Mentana e della frazione di Tor Lupara di Guidonia Montecelio dal Comune di Guidonia Montecelio, nella Provincia di Roma.

Nel 2006 il Comune si è dotato di Piano Regolatore Generale, denominato “*Variante all’hinterland delle zone B*”, approvata con D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 pubblicata sul BURL SO 101 del 13.06.2009. La variante approvata, oltre che modificare diversi aspetti normativi dei piani regolatori generali dei comuni di Mentana e Guidonia Montecelio, ha aggiornato gli elaborati grafici ed uniformato le NTA in un unico testo introducendo un nuovo metodo di individuazione dell’indice di edificabilità, passando da un indice volumetrico (mc/mq) ad un indice di superficie (mq/mq) denominato Indice di Utilizzazione Fondiario, IUF. Questa modifica ha introdotto di fatto, la possibilità, in alcune zone di PRG, di edificare delle volumetrie aggiuntive, rispetto a quelle precedentemente previste e in particolare nelle zone B2, B3 e B4; con la disciplina dell’art. 32 “*Zone di completamento B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale*”, è stato consentito l’utilizzo del nuovo indice fondiario a condizione che venissero cedute gratuitamente al comune le superfici da destinarsi a parcheggi e/o a verde nella misura di 5 mq per ogni 25 mq di Superficie Lorda.

Successivamente, con deliberazione di Consiglio comunale n. 54 del 03/12/2009, il Comune di Fonte Nuova ha adottato una rettifica per errore materiale all’art. 32, comma 5 delle NTA della “*Variante all’hinterland delle zone B*” del Piano Regolatore Vigente, disposizione che era stata introdotta d’ufficio su parere del Comitato regionale per il territorio in sede di approvazione della “*Variante all’hinterland delle zone B*” sopra citata.

Con DGR n. 161 del 29/04/2011, pubblicata sul BURL n. 21 del 07/06/2011, la Giunta regionale del Lazio ha approvato tale Variante di rettifica al comma 5 dell’art. 32 delle NTA del PRG, che per gli effetti costituisce pertanto il testo attualmente vigente.

La modifica del comma 5 dell’art. 32 intervenuta con la Delibera di Giunta Regionale n. 161 del 2011 riportava nel comma, nell’ultimo capoverso, una parte di cui da lettura:

**Per le aree ricadenti in zone B, che risultino perimetrare nelle tavole di Piano con la definizione di “Aree soggette a determinazioni prescrittive”, ove non risultino rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B del D.M. 1444/68, l’attuazione dovrà avvenire attraverso Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull’intera area perimetrata e la conseguente quantità di aree a standard, da destinare a parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e a verde (9 mq/ab), con l’indicazione delle aree da cedere da parte dei lotti di proprietà.**

La proposta di variante normativa dell’art. 32, adottata con DCC n. 47 30.07.2018, interviene introducendo la possibilità, dalla norma ora espressamente negata, in determinate condizioni, della monetizzazione in cambio della cessione delle aree.

La Variante si compone dei seguenti atti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018, di adozione della variante (AMM2);



- Certificato di avvenuto deposito degli atti in Segreteria Generale dal 09.12.2019 al 08.01.2020 (AMM3 e AMM6);
- Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio online (AMM4);
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito nei luoghi pubblici e attestato di avvenuta pubblicazione sul sito ufficiale del Comune di Fonte Nuova (AMM5);
- Attestato di avvenuto deposito alla Segreteria Generale senza che siano pervenute osservazioni e/o opposizioni (AMM3 e AMM6).

La variante non comporta la preventiva acquisizione di pareri.

### ISTRUTTORIA TECNICA

Con la DCC n. 47 del 30.07.2018 l'Amministrazione ha adottato ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/1942 la "Variante al comma 5 all'art. 32 delle NTA della Variante all'hinterland delle zone B del PRG vigente" relativo alle zone di completamento B "zone edificate a prevalente destinazione residenziale".

Le modifiche riguardano la cancellazione del secondo capoverso del comma 5 dell'art. 32 delle NTA e la sua sostituzione con una norma che consente la possibilità di monetizzare le aree di cessione gratuita per parcheggi e/o a verde a condizione che sia dimostrata l'impossibilità di cessione e che la superficie sia inferiore a 500 mq.

Per effetto delle modifiche al Voto n. 286-I/2024, approvate dal Comitato nella seduta di 28 maggio 2024 su proposta degli Uffici, si riporta di seguito, il testo vigente dell'art. 32 delle NTA (evidenziato in grassetto nero nel testo sotto riportato) per effetto della D.G.R. 161 del 29.04.2011, e le modifiche adottate con la D.C.C. n. 47 del 30/07/2018:

<b>Art. 32 – Zone di completamento B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale</b>	
<b>Norma vigente (DGR n. 161/2011)</b>	<b>Norma con le variazioni adottate con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30.07.2018</b>
(Comma 1) Sono definite zone territoriali b le aree urbanizzate,completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.	(Comma 1) Sono definite zone territoriali b le aree urbanizzate,completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.
(Comma 2) Nelle zone B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone: - Botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa; - Uffici pubblici e privati; - Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - Negozi e altre attrezzature commerciali ai sensi delle normative regionali vigenti; - Ambulatori, farmacie, etc.	(Comma 2) Nelle zone B possono essere ammessi negli edifici residenziali secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone: - Botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa; - Uffici pubblici e privati; - Ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni; - Negozi e altre attrezzature commerciali ai sensi delle normative regionali vigenti; - Ambulatori, farmacie, etc.

<p>(Comma 3) Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. <u>Nelle zone B la cessione gratuita di aree per i parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.</u></p>	<p>(Comma 3) Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo. <u>Nelle zone B la cessione gratuita di aree per i parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.</u></p>
<p>(Comma 4) Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4. Nei comparti definiti come zone B2, B3, e B4 cosiccome zonizzati nelle cartografie di Piano ed identificati e numerati, l'edificazione è consentita tramite intervento diretto sui lotti liberi e sui lotti già edificati con l'applicazione dell'indice della zonanella quale ricadono con l'esclusione delle aree la cui edificabilità massima consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti. A tal fine alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere allegata Perizia Giurata in cui il professionista dichiara che la cubatura che il lotto esprime (oggi la sua utilizzazione fondiaria) non è mai stata completamente utilizzata e asservita a nessuna costruzione esistente allegando visura storica fin dalla data di adozione della Variante Generale del Comune di Mentana (1993) e alla data di adozione del PRG del comune di Guidonia. L'A.C. al riguardo adotterà un registro degli atti d'obbligo e di asservimento delle aree pertinenziali degli edifici esistenti e degli edifici da realizzare.</p>	<p>(Comma 4) Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4. Nei comparti definiti come zone B2, B3, e B4 cosiccome zonizzati nelle cartografie di Piano ed identificati e numerati, l'edificazione è consentita tramite intervento diretto sui lotti liberi e sui lotti già edificati con l'applicazione dell'indice della zonanella quale ricadono con l'esclusione delle aree la cui edificabilità massima consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti. A tal fine alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere allegata Perizia Giurata in cui il professionista dichiara che la cubatura che il lotto esprime (oggi la sua utilizzazione fondiaria) non è mai stata completamente utilizzata e asservita a nessuna costruzione esistente allegando visura storica fin dalla data di adozione della Variante Generale del Comune di Mentana (1993) e alla data di adozione del PRG del comune di Guidonia. L'A.C. al riguardo adotterà un registro degli atti d'obbligo e di asservimento delle aree pertinenziali degli edifici esistenti e degli edifici da realizzare.</p>
<p>(comma 5) Nelle aree B2, B3 e B4 può essere utilizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria stabilito per le singole sottozone esclusivamente previa individuazione planimetrica e successivo atto di cessione gratuita, prima del rilascio del Permesso di costruire, di una superficie da destinarsi parcheggi e/o a verde pari a 5 mq ogni 25 mq di superficie utile lorda. <b><u>Non è consentita la monetizzazione di aree in luogo della cessione gratuita prevista dalle presenti norme e dagli elaborati grafici.</u></b> Nelle suddette zone B1, B2, B3 e B4 è possibile edificare con destinazione residenziale al 100% della SCL complessiva disponibile, è facoltativo destinare il 20% della SCL complessiva disponibile a destinazioni non residenziali. <b>Per le aree ricadenti in zone B, che risultino perimetrate nelle tavole di Piano con la definizione di "Aree soggette a determinazioni prescrittive", ove non risultino rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B del D.M. 1444/68, l'attuazione dovrà avvenire attraverso Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull'intera area perimetrata e la conseguente quantità di aree a standard, da destinare a parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e a verde (9 mq/ab), con l'indicazione delle aree da cedere da parte dei lotti di proprietà.</b> (...)</p>	<p>(comma 5) Nelle aree B2, B3 e B4 può essere utilizzato l'indice di Utilizzazione Fondiaria stabilito per le singole sottozone esclusivamente previa individuazione planimetrica e successivo atto di cessione gratuita, prima del rilascio del Permesso di costruire, di una superficie da destinarsi parcheggi e/o a verde pari a 5 mq ogni 25 mq di superficie utile lorda. <b><u>Nelle suddette zone B2, B3 e B4 è consentita la monetizzazione degli standard, qualora l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq e sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tutti gli altri casi non è consentita la monetizzazione di aree in luogo della cessione gratuita prevista dalle presenti norme e dagli elaborati grafici.</u></b> Nelle suddette zone B1, B2, B3 e B4 è possibile edificare con destinazione residenziale al 100% della SCL complessiva disponibile, è facoltativo destinare il 20% della SCL complessiva disponibile a destinazioni non residenziali. <b>Per le aree ricadenti in zone B, che risultino perimetrate nelle tavole di Piano con la definizione di "Aree soggette a determinazioni prescrittive", ove non risultino rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B del D.M. 1444/68, l'attuazione dovrà avvenire attraverso Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, che ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull'intera area perimetrata e la conseguente quantità di aree a standard, da destinare a parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e a verde (9 mq/ab), con l'indicazione delle aree da cedere da parte dei lotti di proprietà.</b> (...)</p>

### CONSIDERATO CHE

La variante normativa in questione non attiene al fabbisogno residenziale e non comporta riclassificazione urbanistica delle aree e/o modifiche zonizzative, nè agisce sulle destinazioni d'uso comunque già previste nelle zone interessate dal PRG vigente.



Tantomeno la monetizzazione degli standard interviene sul dimensionamento degli standard che devono intendersi verificati con riferimento alla vigente Variante dell'hinterland delle zone B.

Inoltre, in merito agli aspetti paesaggistici si rileva che tali modifiche non hanno una diretta capacità di modificare la conformità e la compatibilità paesaggistica degli interventi consentiti dalla previsione urbanistica.

A tal proposito si conferma, comunque, che nelle aree vincolate paesaggisticamente anche le nuove previsioni urbanistiche possono essere attuate solo nel rispetto dei vincoli sovraordinati di cui al D. Lgs 42/2004 e delle conseguenti limitazioni e gli interventi sono sottoposti all'autorizzazione di cui all'art.146 con le modalità indicate sia nel Codice che nel DPR 31/2017 e nella LR 8/2012.

In merito ai pareri obbligatori, 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 della vigente Variante dell'hinterland, in relazione agli aspetti geomorfologici (art. 89 DPR 380/200 I), agli Usi civici (LR 1/81986) e gli aspetti igienico sanitari (ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978), non necessitando il rinnovo su aree già destinate alla trasformazione edilizia senza modifiche sostanziali di potenzialità edificatorie.

### **OSSERVAZIONI**

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che nei termini di legge avverso la adottata variante non è pervenuta al Comune alcuna osservazione, come attestato dalla Segreteria Generale del comune in data 14.05.2020, né risultano pervenute osservazioni od opposizioni direttamente alla Regione.

### **RITENUTO**

Che la sostituzione del riferimento al "testo vigente" dell'art. 32 delle NTA contenuto nella della D.C.C. n. 47 del 30/07/2018, consistente nel testo rettificato per effetto della D.G.R. 161 del 29.04.2011 (e non quello approvato con la "Variante all'hinterland delle zone B in essa menzionato) costituisca una modifica da introdurre d'ufficio alla Variante adottata dal comune di Fonte Nuova con la D.C.C. n. 47 del 30.07.2018, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/1967,

### **CONCLUSIONI**

La proposta di variante appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovra ordinata e pertanto ammissibile ai sensi della legge urbanistica n.1150/1942.

Tutto ciò premesso e considerato

### **IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO**

esprime il seguente

### **PARERE**

che la Variante all'art. 32 comma 5 delle N.T.A della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fonte Nuova (RM), adottata con D.C.C n. 47 del 30.07.2018



### **SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE**

ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge 1150/1942, con le modifiche d'ufficio alla deliberazione comunale di adozione della variante, D.C.C. N. 47/2018, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765/1967, limitatamente alla sostituzione del riferimento al "testo vigente" dell'art. 32 delle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova, nel testo rettificato per effetto della D.G.R. 29 aprile 2011 n. 161 recante: "Comune di Fonte Nuova (RM). Variante al comma 5 dell'art. 32 delle NTA del vigente piano regolatore generale inerente le zone B Hinterland adottata con delibera di consiglio comunale n. 54 del 3 dicembre 2009. Approvazione", e non al testo approvato con la DGR n. 424 del 29/05/2009 recante "Comune di Fonte Nuova (RM). Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore vigente. D.C.C. n. 82 del 28/12/2006. Approvazione", in essa menzionato.

Il presente Voto - integralmente sostitutivo del Voto n. 286/I del 6 febbraio 2024, è trasmesso all'Amministrazione comunale al fine di deliberare, entro 90 giorni, le proprie controdeduzioni al riguardo; tale deliberazione, previa pubblicazione, dovrà essere trasmessa a questa Amministrazione entro i successivi 15 giorni. È fatta salva la possibilità di deliberare l'accettazione delle modifiche formulate con il Voto.

Resta inteso che, qualora le controdeduzioni non vengano formulate e trasmesse alla Regione entro i termini previsti dalla legge, le modifiche proposte, indicate nel presente voto, s'intenderanno accettate.

**Il Segretario del C.R.p.T.**

*(Maria Paola Farina)*

*F.to digitalmente*

**Il Presidente del C.R.p.T.**

*(Ing. Wanda D'Ercole)*

*F.to digitalmente*