

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 7 maggio 2019, n. 276

**Comune di Santa Marinella (Rm). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 01.04.2014. Approvazione con modifiche e prescrizioni.**

Oggetto: Comune di Santa Marinella (Rm).  
Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 01.04.2014.  
Approvazione con modifiche e prescrizioni.

#### 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 Santa Marinella è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 305 del 11.02.1975;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 01.04.2014, comprendente l'elaborato (che ne forma parte integrante e sostanziale) denominato "Proposta di Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale), con la quale il Comune di Santa Marinella 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, sono state presentate n. 1 osservazione nei termini e n. 1 osservazione fuori termine;  
VISTA la D.C.C. n. 19 del 30.03.2015 con la quale il Comune di Santa Marinella ha controdedotto alle n. 2 osservazioni presentate;  
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. 265/2 reso nella seduta del 29.11.2018, ha ritenuto che la Variante normativa in oggetto sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;  
CHE con nota n. 153008 del 26.02.2019 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Santa Marinella copia del suddetto Voto n. 265/2 del 2018 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 18 del 21.03.2019 con la quale il Comune di Santa Marinella ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 265/2/2018 del C.R.p.T.;  
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 approvare la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Marinella (Rm), adottata con deliberazione consiliare n. 10 del

01.04.2014 per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 265/2 del 29.11.2018, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

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

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 10 del 01.04.2014, comprendente l'elaborato (che ne forma parte integrante e sostanziale) denominato "Proposta di Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale, 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;

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.265/2 del 29 novembre 2018**

**ALLEGATO A**

Relatore  
Arch. Lucia Bontempo

OGGETTO: Comune di Santa Marinella (RM)  
Variante alle NTA del PRG  
Deliberazione consiliare n. 10 dell'1.04.2014  
Legge 1150/42

### **IL COMITATO**

Vista la nota n. 14855 del 23.06.2015, acquisita al protocollo regionale con il n. 387993 del 16.07.2015, integrata con nota del 25.03.2016, acquisita al protocollo regionale con il n. 161872 del 25.03.2016, con la quale il Comune di Santa Marinella (RM) ha trasmesso gli atti relativi alla variante al PRG indicata all'oggetto;

Vista la nota prot. n. 423617 del 12.07.2018 con la quale l'Area Urbanistica, Co-pianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità ha trasmesso al Comitato Regionale per il Territorio unitamente agli atti, la relativa relazione istruttoria;

Esaminati gli atti che compongono la Variante:

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 dell'1.04.2014;
- Atti di pubblicazione: Avviso di deposito, pubblicazione dell'Avviso sul BURL del 19.06.2014, pubblicazione dell'Avviso sul giornale Corriere della Sera del 19.06.2014, certificazione dell'avvenuto deposito, protocollo osservazioni, attestazione delle osservazioni pervenute;
- osservazioni in originale;
- deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30.03.2015 di controdeduzione alle osservazioni.

### **PREMESSO**

Il Comune di Santa Marinella (RM) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 305 dell'11.02.1975;

Con Deliberazione Consiliare n. 10 dell'1.04.2014 "Variante alle Norme Tecniche del PRG – Provvedimenti" l'A.C. ha adottato una Variante alle vigenti NTA relativamente agli articoli dall'1 al 7 e alle Norme Generali.

A seguito della pubblicazione della Variante, nei termini di legge, è pervenuta l'osservazione a firma di Cavallero Ugo (1); fuori termine è pervenuta un'osservazione presentata dal Servizio Edilizia, Pianificazione privata e Demanio marittimo del Comune di Santa Marinella (1f.t.);

L'A.C. ha controdedotto con la Deliberazione consiliare n. 19 del 30.03.2015 sia alla osservazione pervenuta nei termini sia a quella pervenuta fuori termine, in quanto di carattere generale e a contenuto collaborativo per una migliore gestione del Piano.



## CONSIDERATO

La deliberazione consiliare n. 10/2014 pone a base dell'adozione della Variante le seguenti motivazioni:

*“L’assetto urbanistico prodotto dal vigente PRG (1975) ha notevolmente contribuito al cambiamento dell’aspetto urbano, paesaggistico e sociale originario, non sempre in forma sostenibile. Nel corso degli anni, inoltre, la deroga ai distacchi dai confini nelle Zone “C-Completamento” (modificate con una Variante approvata nel 2000) ha provocato malcontento e interrogazioni consiliari.... sicché .... nelle more di una completa revisione del PRG, è stato dato mandato agli uffici di redigere una Variante di salvaguardia relativamente agli aspetti normativi che stavano dando luogo a fenomeni di “intasamento edilizio”. Con deliberazione n.3/2009 è stata dunque adottata una specifica Variante”.*

I contenuti delle osservazioni pervenute nella fase della sua pubblicazione e il lungo tempo trascorso senza che pervenisse alla sua approvazione da parte della Regione, hanno fatto ritenere opportuno all’Amministrazione comunale di predisporre una nuova proposta di Variante normativa, adeguata sia ai contenuti delle osservazioni pervenute sia ad alcune criticità riscontrate dagli stessi uffici comunali.

Con la deliberazione consiliare n. 10/2014 è stata dunque revocata la deliberazione consiliare n. 3/2009 e adottata la Variante in esame.

La citata deliberazione consiliare n. 10/2014 dà atto che la Variante proposta non comporta aumento degli abitanti previsti dal vigente PRG e che quindi rimane valida la verifica di conformità al DM 1444/68 relativa alla dotazione di spazi pubblici.

Parte integrante e sostanziale della citata DCC n. 10/2014 di adozione della Variante normativa è l’elaborato “Proposta di Variante alle Norme Tecniche del Piano Regolatore Generale”, che riporta l’intero Testo delle Norme, senza l’evidenziazione delle parti oggetto di Variante;

Si è ritenuto pertanto opportuno richiedere all’Amministrazione Comunale un elaborato di comparazione del testo delle NTA vigenti con quelle adottate.

Da tale comparazione si è dedotto che le Varianti proposte sono finalizzate a:

- aggiornare le vigenti NTA alle leggi di settore sopravvenute: DPR 380/2001, l.r. 38/99, utilizzazione degli arenili, realizzazione delle serre, superamento delle barriere architettoniche, ecc.;
- a modificare alcune disposizioni di carattere generale e regolamentare (distacchi tra edifici e pareti finestrate, disciplina dei bow-window, recinzioni, parametri di piantumazione, ecc.) al fine di migliorare sia la gestione del Piano sia la qualità degli interventi edilizi ammessi;
- a riorganizzare il testo dell’unico articolo “Norme Generali”, costituito di 35 commi relativi a materie diverse, suddividendolo in specifici articoli.

## PROPOSTE DI MODIFICA

Le Varianti proposte, che non comportano variazioni delle destinazioni di zona né aumento dei pesi insediativi del vigente PRG, in quanto preordinate ad assicurare semplificazione, maggiore trasparenza e univocità nella gestione/attuazione delle previsioni di Piano, risultano pertanto ammissibili; si ritiene unicamente necessario, per una più puntuale osservanza della legislazione generale e di settore sopravvenuta, introdurre le seguenti modifiche:

art. 5 – Zona H Agricola

Sottozona H1: al fine di aggiornare il testo normativo alle intervenute leggi regionali 38/99 e 14/2006 **vengono riformulati come di seguito:**



- il primo capoverso: ***“L’edificazione in tali zone dovrà avvenire nel rispetto della l.r. 38/1999 e s.m.i. e con i seguenti parametri edilizi: a) l’altezza massima mt. 6,50 per gli immobili residenziali e quelle previste dai commi 6 e 7 dell’art. 55 della l.r. 38/99 e s.m.i. per gli annessi agricoli; b) i distacchi minimi dai confini devono essere pari a mt. 15 ovunque. Per i distacchi dalla A/12 e dalla S.S. n. 1 si applicano i disposti del vigente Codice della strada”;***
- il secondo capoverso: ***“Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni e 2 novembre 2006, n. 14 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:***
  - a) ***ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2 dell’art. 54 della l.r.38/99 e s.m.i.;***
  - b) ***ogni lottizzazione a scopo edilizio;***
  - c) ***l’apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l’utilizzazione agricola e forestale del suolo.”***
- il nono capoverso: ***“Gli annessi agricoli possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un’altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda.”***
- l’undicesimo capoverso: ***“Nella zona agricola H1, i CD, così come definiti dagli articoli 1 e 2 della l. 1047/1957 e gli IAP, singoli o associati, così come definiti all’articolo 1 del d.lgs. 99/2004, per l’attuazione degli interventi previsti all’art. 57, co. 2 della l.r. 38/99 e s.m.i debbono presentare al comune un Piano di Utilizzazione Aziendale (P.U.A.).”***
- il dodicesimo capoverso: ***“Il P.U.A. è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione agraria prevista dall’art. 57, co. 6 della l.r. 38/99 e s.m.i.”***
- il tredicesimo capoverso: ***“Il P.U.A. contiene:***
  - a) ***una descrizione dello stato attuale dell’azienda;***
  - b) ***una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell’attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;***
  - c) ***l’individuazione dei fabbricati esistenti e l’individuazione dei fabbricati presenti nell’azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;***
  - d) ***una descrizione dettagliata degli interventi edilizi ed infrastrutturali necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell’imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l’indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.”***
- nel paragrafo “Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre” alla voce “Disposizioni tecniche” **sostituire** nel punto 1: - la lettera a) con ***“La superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell’area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 metri quadri; non deve superare il cinquanta per cento dell’area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 metri quadri, come previsto dalla l.r. 34/96 e s.m.i.”;*** - la lettera c) con ***“quelle previste dal vigente Codice della strada”;***
- nel paragrafo “Permessi di costruire” 2)Sottozona H2: al terzo capoverso **sostituire le parole “20.000mq” con “20ha”** parametro presente nel vigente testo delle NTA e non oggetto di proposta di variante;



art. 6 – Zona M Servizi nella formulazione proposta dall'Amministrazione Comunale nella deliberazione consiliare n. 19/2015 di controdeduzione alle osservazioni

Sottozona M1 – Interventi sulla costa: al fine di aggiornare il testo proposto all'intervenuto Regolamento Regionale n. 19/2016 **vengono riformulati come di seguito:**

- il punto 2): ***“Negli stabilimenti balneari e negli esercizi di ristorazione di cui all'art.3, comma 1, del Regolamento Regionale 12 agosto 2016, n. 19 possono essere consentiti ampliamenti delle strutture di servizi esistenti, o adibite a punto di ristoro, che non superino complessivamente mq 100 di superficie coperta e adibite esclusivamente a chiosco, con all'interno sufficienti spazi per allocare:***
  - spogliatoio per personale;
  - servizi igienici anche per disabili;
  - servizi doccia;
  - area per preparazione alimenti;
  - somministrazione di bevande;
  - area per le consumazioni;
  - postazione primo soccorso;

***La superficie coperta, deve intendersi comprensiva di eventuali zone d'ombra.”***

- il punto 3): ***“Negli stabilimenti balneari e negli esercizi di ristorazione di cui all'art.3, comma 1, del Regolamento Regionale 12 agosto 2016, n. 19, sono ammessi, ove previste dal P.U.A, nuovi chioschi con una superficie complessiva massima di 40,00 mq, comprensiva dei servizi igienici e della postazione primo soccorso, compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le disposizioni sanitarie vigenti potranno inoltre essere autorizzate zona d'ombra per un massimo di 20,00 mq;”***
- il punto 4): ***“Nelle spiagge libere e nelle spiagge libere con servizi di cui all'art.3, comma 1 del Regolamento Regionale 12 agosto 2016, n. 19, al fine di garantire al pubblico quel minimo di servizi generali indispensabili per la tutela dell'igiene e della incolumità pubblica, può essere consentita l'installazione di piccoli chioschi di superficie massima 25,00 mq all'interno dei quali possono trovare esclusiva allocazione i servizi igienici e di primo soccorso. Per la fruizione dell'arenile da parte delle persone diversamente abili si può prevedere un percorso perpendicolare alla battigia ogni 150 mt.”***

art. 27 Recepimento normativo:

**Aggiungere i seguenti commi:**

***“Tutti gli interventi dovranno comunque risultare compatibili con le norme di tutela previste dai Piani paesistici/paesaggistici vigenti/in salvaguardia di legge e rispettare le disposizioni del Codice della Strada (D.lgs. 285/92) e del relativo Regolamento di attuazione.”***

***“Le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 4, co. 1sexies del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e recepito dalla Regione Lazio con DGR n. 243 del 19 maggio 2017, trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili, fermo restando l'effetto decadenziale delle norme di natura regolamentare, contenute nelle NTA del PRG, connesse all'adozione del futuro Regolamento Edilizio, a seguito dell'approvazione del R.E.T.”***

***“Il recepimento delle definizioni uniformi non deve comportare la modifica delle vigenti previsioni dimensionali di Piano, così come previsto dall'art. 2, co. 3 dell'Intesa sottoscritta tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio Tipo.”***



Si richiama in particolare l'attenzione dell'Amministrazione comunale alle specificazioni e chiarimenti forniti dalla Regione nell'allegato C alla citata DGR 243/2017.

Relativamente alle due osservazioni pervenute e controdedotte dall'A.C. con la Deliberazione Consiliare n.19 del 30.03.2015, si ritiene che esse possano essere accolte, in conformità con il parere espresso dall'A.C., compatibilmente con le proposte di modifica sopra riportate;

---

## CONCLUSIONI

---

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente **con le modifiche in sede d'Ufficio e di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.**

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

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

## PARERE

Che la Variante alle NTA del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Santa Marinella (RM), adottata con la Deliberazione Consiliare 10 dell'1.04.2014, ai sensi della l. 1150/42,

## SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

**Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della l. 6 agosto 1967, n. 765.**

---

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

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