

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 4 giugno 2019, n. 351

**Comune di Ronciglione (Vt). Variante all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 10.08.2015. Approvazione con modifiche.**

Oggetto: Comune di Ronciglione (Vt).  
Variante all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 10.08.2015.  
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 Ronciglione è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 6686 del 14.07.1989 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 529 del 02.11.2012;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 10.08.2015 con la quale il Comune di Ronciglione ha adottato la Variante normativa in argomento;  
PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Segretario Comunale in calce al Registro Protocollo delle Osservazioni - Area Tecnica - Comune di Ronciglione in data 03.02.2016;  
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. 245/1 reso nella seduta del 17.11.2016, ha ritenuto che la Variante normativa in oggetto sia meritevole di approvazione, con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;  
CHE con nota n. 43522 del 18.01.2019 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Ronciglione copia del suddetto Voto n. 245/1 del 2016 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, pertanto le modifiche proposte, ai sensi del citato art. 3 della Legge 765/1967, si intendono accettate dal Comune interessato;  
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 all'art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Ronciglione (Vt), adottata con deliberazione consiliare n. 24 del

10.08.2015 per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 245/1 del 17.11.2016, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 10.08.2015, contenente la Variante normativa in oggetto, è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo 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 Territorio Urbanistica e Mobilità  
 Comitato Regionale per il Territorio

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

**Voto n. 245/1 del 17 novembre 2016**

**ALLEGATO A**

Relatore

Arch. Marco Rocchi

OGGETTO: COMUNE DI RONCIGLIONE (VT).

Variante all'art.18 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di adozione del Consiglio Comunale n°24 del 10/08/2015

Approvazione regionale ai sensi dell'art.10 della L.1150/42.

### IL COMITATO

Vista la nota n. 2125 del 11/02/2016 acquisita agli atti della Direzione in data 19/02/2016 prot. n. 89906, con la quale il Comune di Ronciglione ha inviato la documentazione a corredo della domanda di approvazione della variante all'art.18 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

Vista la nota prot. n. 89906 del 04/03/2016 con la quale l'Ufficio di Staff Tecnico-Amministrativo, nel segnalare al Comune la carenza, sulla copia della D.C.C. in oggetto, "dei visti e timbri di conformità all'originale e degli estremi del periodo di pubblicazione", ha comunque trasmesso all'Area Tecnica la documentazione di cui sopra.

Vista la nota prot. n. 3953 del 09/03/2016 acquisita al protocollo regionale in data 18/03/2016 prot. n. 147667, con la quale il Comune di Ronciglione ha perfezionato la documentazione inviando direttamente all'Area Tecnica le copie della D.C.C. con apposti i dati richiesti.

### PREMESSO CHE

Il comune di Ronciglione è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n°529 del 02/11/2012, e ha adottato, con Delibera di Consiglio Comunale n°24 del 10/08/2015, la variante all'art.18 delle N.T.A. del P.R.G. – Zona D – Insediamenti Produttivi.

A seguito della pubblicazione della stessa, di cui alla D.C.C. 24/2015, non sono state presentate osservazioni/opposizioni come si evince dal registro – protocollo delle osservazioni.

La documentazione a corredo della variante normativa si compone dei seguenti atti amministrativi:

- D.C.C. n°24 del 10/08/2015 di adozione della variante;
- certificati di avvenuta pubblicazione;
- relazione tecnica.

### CONSIDERATO CHE

L'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G. del comune di Ronciglione disciplina l'utilizzazione delle aree classificate *Zona D - Insediamenti produttivi*, suddividendola in *Sottozona D2 – Insediamenti artigianali*, *D3 – Insediamenti industriali ed artigianali insalubri*, *D5 – Ristrutturazione e riconversione produttiva* e *D6 – Commerciale espositiva*.

La variante adottata con D.C.C. 24/15 è riferita alla sola variazione del testo normativo della *Sottozona D2 – Insediamenti artigianali* e si propone di rendere possibile il ricorso, oltre che allo strumento preventivo di



esclusiva competenza dell'Amministrazione Comunale, anche ai soggetti privati tramite il Piano di Lottizzazione, erroneamente denominato P.U.O.C. dal P.R.G. di Ronciglione. A tal proposito corre l'obbligo evidenziare che già in sede di approvazione della Variante Generale al P.R.G. l'Area Tecnica aveva prescritto con una notazione generale<sup>1</sup> la necessità di "(...) *rimuovere le denominazioni riconducibili alla L.R.38/99 (quali P.U.O.C., ecc.) in quanto la procedura adottata è quella della L.U. n°1150/42.*", pertanto, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere in tal senso.

Nella tabella seguente è riportato il testo dell'art.18, vigente ed adottato, relativo alla Zona D, Sottozona D2, con evidenziati in grassetto i periodi da aggiungere al testo.

### Testo vigente

### Testo adottato

<p><b>Art.18 Zone "D" – Insediamenti produttivi</b>  <i>Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti di carattere produttivo. Si comprendono tra le attività produttive quelle attività lavorative che producono beni di consumo finali o beni intermedi per le attività produttive secondarie. Tutte le attività diverse, ad esclusione delle attività commerciali ed affini (soggette ad apposita normativa nel "Piano del Commercio") sono da ritenersi attività terziarie ed amministrative. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insediamenti industriali ed artigianali in genere;</li> <li>- insediamenti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;</li> <li>- insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto;</li> <li>- depositi e stoccaggi ivi compresi quelli per attività di commercio all'ingrosso purché compatibili con la normativa regionale e comunale.</li> </ul> <p><i>Non sono ammessi insediamenti di attività classificate tra quelle inquinanti o nocive salvo quanto disposto per la Zona D3.</i></p> <p><i>La zona è così ulteriormente classificata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sottozona D1 – Ablato</li> <li>- Sottozona D2 – insediamenti artigianali</li> <li>- Sottozona D3 – insediamenti industriali ed artigianali "insalubri"</li> <li>- Sottozona D4 – Ablato</li> <li>- Sottozona D5 – Ristrutturazione e riconversione produttiva</li> <li>- Sottozona D6 – commerciale espositiva</li> </ul> <p>1. Sottozona D1  <b>TESTO ABLATO</b></p> <p>2. Sottozona D.2</p> <p>Comprende le aree del territorio comunale in cui si prevedono insediamenti di carattere artigianale          Comparto I – II          Forme di intervento:</p>	<p><b>Art.18 Zone "D" – Insediamenti produttivi</b>  <i>Tale zona comprende le parti del territorio comunale destinate a insediamenti di carattere produttivo. Si comprendono tra le attività produttive quelle attività lavorative che producono beni di consumo finali o beni intermedi per le attività produttive secondarie. Tutte le attività diverse, ad esclusione delle attività commerciali ed affini (soggette ad apposita normativa nel "Piano del Commercio") sono da ritenersi attività terziarie ed amministrative. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insediamenti industriali ed artigianali in genere;</li> <li>- insediamenti per la conservazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;</li> <li>- insediamenti per attività ausiliarie a servizio dei mezzi di trasporto;</li> <li>- depositi e stoccaggi ivi compresi quelli per attività di commercio all'ingrosso purché compatibili con la normativa regionale e comunale.</li> </ul> <p><i>Non sono ammessi insediamenti di attività classificate tra quelle inquinanti o nocive salvo quanto disposto per la Zona D3.</i></p> <p><i>La zona è così ulteriormente classificata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sottozona D1 – Ablato</li> <li>- Sottozona D2 – insediamenti artigianali</li> <li>- Sottozona D3 – insediamenti industriali ed artigianali "insalubri"</li> <li>- Sottozona D4 – Ablato</li> <li>- Sottozona D5 – Ristrutturazione e riconversione produttiva</li> <li>- Sottozona D6 – commerciale espositiva</li> </ul> <p>1. Sottozona D1  <b>TESTO ABLATO</b></p> <p>2. Sottozona D.2</p> <p>Comprende le aree del territorio comunale in cui si prevedono insediamenti di carattere artigianale          Comparto I – II          Forme di intervento:</p>
--	--

<sup>1</sup> Cfr. D.G.R. n. 529 del 02/11/2012 – All. A – pag. 11



<p>- P.U.O.C. comma d) art.44 L.R.38/99, esteso all'intero comparto.</p> <p>Fermo restando l'obbligo di pianificazione esecutiva esteso all'intero comparto, soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli "standard" urbanistici, è ammessa la suddivisione in "sub-comparti" per la attuazione degli interventi.</p> <p>- Singolo permesso di costruire per l'ampliamento e la costruzione di nuovi impianti artigianali nei comparti già edificati al 75%.</p> <p>Indici urbanistici</p> <p>- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)= 2,00 mc/mq</p> <p>- Altezza massima delle costruzioni = m.11,00</p> <p>- Superficie minima del lotto = 1.000,00 mq</p> <p>Prescrizioni particolari:</p> <p>E' obbligatorio il ricorso al P.I.P. nel quale sarà indicato:</p> <p>- l'elenco delle attività industriali ammissibili</p> <p>- la quota ammessa di superficie espositiva connessa alle attività produttive insediate.</p> <p>- La superficie e la localizzazione dei servizi da prevedersi in base al D.M.n.1444</p> <p>Le aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) verranno assegnate dall'Amministrazione Comunale in diritto di proprietà con prelazione a favore delle industrie attualmente insediate nel tessuto urbano o in aree recuperabili per la formazione di verde o servizi pubblici o per interventi di edilizia pubblica di tipo economico e popolare.</p> <p>E' concessa la facoltà di costruire, per ogni nuovo insediamento industriale un unico alloggio per il custode della superficie massima di mq.90,00.</p> <p>..... omissis .....</p>	<p>- P.U.O.C. comma d) art.44 L.R.38/99, esteso all'intero comparto, <b>di iniziativa pubblica e/o privata.</b></p> <p>Fermo restando l'obbligo di pianificazione esecutiva esteso all'intero comparto, soprattutto ai fini di una equilibrata applicazione degli "standard" urbanistici, è ammessa la suddivisione in "sub-comparti" per la attuazione degli interventi, <b>purché preventivamente individuati in sede di P.U.O.C. del comparto generale;</b>.</p> <p>- Singolo permesso di costruire per l'ampliamento e la costruzione di nuovi impianti artigianali nei comparti già edificati al 75%.</p> <p>Indici urbanistici</p> <p>- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)= 2,00 mc/mq</p> <p>- Altezza massima delle costruzioni = m.11,00</p> <p>- Superficie minima del lotto = 1.000,00 mq</p> <p>Prescrizioni particolari:</p> <p>E' obbligatorio il ricorso al P.I.P. nel quale sarà indicato:</p> <p>- l'elenco delle attività industriali ammissibili</p> <p>- la quota ammessa di superficie espositiva connessa alle attività produttive insediate.</p> <p>- La superficie e la localizzazione dei servizi da prevedersi in base al D.M.n.1444</p> <p><b>Nel caso di P.U.O.C. di iniziativa pubblica, le aree comprese nel Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) verranno assegnate dall'Amministrazione Comunale in diritto di proprietà con prelazione a favore delle industrie attualmente insediate nel tessuto urbano o in aree recuperabili per la formazione di verde o servizi pubblici o per interventi di edilizia pubblica di tipo economico e popolare.</b></p> <p><b>Nel caso di P.U.O.C. di iniziativa privata, in conformità al precedente comma, le aree dovranno essere assegnate a soggetti aventi titolo per l'assegnazione di aree per Insediamenti Produttivi secondo la normativa in vigore (artigiani ecc.) nonché a prezzi e con modalità preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.</b></p> <p>E' concessa la facoltà di costruire, per ogni nuovo insediamento industriale un unico alloggio per il custode della superficie massima di mq.90,00.</p> <p>.....omissis....."</p>
--	---

### CONSIDERATO INOLTRE

Che con la presente variante all'art.18 delle N.T.A. il comune di Ronciglione ha inteso consentire, oltre all'intervento pubblico attraverso la redazione del P.I.P., anche agli operatori privati del settore produttivo intervenire direttamente nella redazione e nella proposta di piano preventivo riservando comunque l'insediamento ai soli operatori economici e mantenendo in capo all'Amministrazione Comunale la determinazione dei prezzi di cessione dei lotti.

### PRESO ATTO

Che l'Area Tecnica propone la modifica di seguito riportata, compatibile e conforme alle norme paesistiche:



- in ossequio alle prescrizioni inserite nella D.G.R. n. 529 del 2/11/2012 di approvazione della Variante Generale **l'acronimo P.U.O.C. deve intendersi in fase attuativa, come Piano di Lottizzazione (P.d.L.) o Piano Particolareggiato (P.P.);**

### RITENUTO

opportuno - in aggiunta alla modifica proposta dall'Area Tecnica sopra riportata, introdurre la seguente ulteriore modifica relativa al penultimo capoverso dell'art. 18 delle NTA adottato (evidenziato in grassetto), e sostituirlo con il seguente testo: **"Nel caso di Piano Attuativo d'iniziativa privata, l'attuazione avverrà tramite Piano di Lottizzazione, con sottoscrizione di convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42"**.

pertanto che, da tutto quanto sinora evidenziato, la *"Variante all'art. 18 delle NTA del PRG"* necessita di alcune modifiche e/o integrazioni sostanziali, finalizzate a rendere conformi e/o compatibili paesaggisticamente la proposta di Variante urbanistica con le leggi e gli strumenti di pianificazione sovraordinata vigenti/in salvaguardia obbligatoria.

### PROPOSTA DI MODIFICA

Il Comitato ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche:

- **l'acronimo P.U.O.C. deve intendersi in fase attuativa, come Piano di Lottizzazione (P.d.L.) o Piano Particolareggiato (P.P.);**
- il penultimo capoverso dell'art. 18 delle NTA adottato è sostituito con il seguente testo: **nel caso di Piano Attuativo d'iniziativa privata, l'attuazione avverrà tramite Piano di Lottizzazione, con sottoscrizione di convenzione ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42.**

### 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 introdotte d'ufficio in sede di discussione di Comitato, riportate in grassetto a pag. 4 del presente voto.**

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

### PARERE

Che la *"Variante all'art.18 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale"* adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°24 del 10/08/2015

### SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

**con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L.765/67 di cui ai precedenti punti.**

**Il Vicesegretario del C.R.p.T.**  
f.to (Fabio Bisogni)

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