

Giunta Regionale del Lazio

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 NOVEMBRE 1987

Addì ventiquattro novembre millenovecentottantasette, alle ore 10,45, nella sede della Regione Lazio in Roma, via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

| | | | |
|----------------------------------|----------------------|------------------------------|------------------|
| LANDI BRUNO | <i>Presidente</i> | MANCINI LAMBERTO. | <i>Assessore</i> |
| GALLENZI GIULIO CESARE | <i>V. Presidente</i> | PALJOTTA GIUSEPPE | » |
| ARBARELLO PAOLO | <i>Assessore</i> | PULCI PAOLO. | » |
| BENEDETTO RANIERO | » | SPLENDORI FRANCO | » |
| BERNARDI ENZO | » | TROJA GIACOMO. | » |
| CUTOLO TEODORO. | » | TUFFI PAOLO | » |
| | | ZIANTONI VIOLENZIO | » |

Assiste il Segretario Dott. Saverio Guccione.

(*Omissis*)

Assenti: Assessori Arbarello, Mancini, Pulci, Splendori e Tuffi.

DELIBERAZIONE N. 7122

Comune di Guidonia Montecelio (Roma). Piani particolareggiati CM1 (Valle Pilella) della frazione di Villanova in variante al vigente P.R.G. Piano particolareggiato C2/3 relativo a parte della frazione di Villanova in variante al vigente P.R.G. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Urbanistica e Tutela ambientale;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

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

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

RITENUTO che con delibera 10 febbraio 1976, n. 430 della Giunta Regionale del Lazio è stato approvato il P.R.G. del Comune di Guidonia Montecelio;

VISTA la deliberazione consiliare n. 286 in data 21 aprile 1980, debitamente vistata dalla competente Sezione di Controllo con la quale il Comune di Guidonia ha adottato il piano particolareggiato per il comprensorio CM/1 di Villanova in variante al P.R.G. del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti non sono state presentate opposizioni;

VISTA la deliberazione n. 288 in data 21 aprile 1980 divenuta esecutiva per decorrenza dei termini, con la quale il Comune di Guidonia ha adottato il piano particolareggiato per il comprensorio C2/2 di Villanova in variante al P.R.G. del proprio territorio;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti è stata presentata n. 1 opposizione in ordine alla quale il Comune ha controdedotto con delibera consiliare n. 132 del 19 marzo 1981;

CHE le pubblicazioni relative ai due piani particolareggiati sono risultate irregolari in quanto l'avviso con il quale veniva reso noto che gli atti erano depositati a libera visione del pubblico dal giorno 27 agosto 1980 al 25 settembre 1980 è stato inserito nel foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma del 19 settembre 1980;

RITENUTO che gli atti e gli elaborati dei piani di che trattasi, presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'assetto del territorio della Regione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato tecnico consultivo regionale;

CHE il predetto consesso, con voto n. 56/7 del 4 marzo 1983 ha espresso il parere che i progetti relativi ai piani particolareggiati in variante al P.R.G. CM/1 per la località Valle Pilella e C2/2 relativo a parte della frazione di Villanova siano meritevoli di approvazione con le modifiche e prescrizioni specificate nel voto stesso e che dette modifiche possono essere introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 5 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE con lo stesso voto, il Comitato tecnico consultivo regionale si è pronunciato anche in merito alla osservazione-opposizione presentata avverso le previsioni del piano particolareggiato C2/2;

VISTA la nota 6 dicembre 1984 n. 9339 con la quale l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ed assetto del territorio ha comunicato all'Amministrazione interessata il predetto parere del Comitato tecnico consultivo con l'invito a provvedere al riguardo ai sensi del citato art. 5 della legge n. 765/1967;

RITENUTO che essendo risultata irregolare la prima pubblicazione dei progetti con la stessa nota n. 9339 si è provveduto anche ad invitare il Comune a procedere contestualmente ad una nuova pubblicazione dei piani adottati con le deliberazioni n. 286 e n. 288 in data 21 aprile 1980;

CONSIDERATO che il Comune ha provveduto agli adempimenti richiesti e che a seguito delle prescritte pubblicazioni effettuate a norma di legge sono state presentate rispettivamente n. 2 e n. 5 osservazioni-opposizioni avverso le previsioni dei piani particolareggiati adottati e nessuna avverso le modifiche richieste dal Comitato tecnico consultivo;

CHE con deliberazione consiliare n. 130 e n. 131 del 25 marzo 1985 il Comune di Guidonia Montecelio ha accettato le modifiche richieste dal Comitato tecnico consultivo regionale;

CHE con le stesse deliberazioni il predetto Comune ha formulato anche le proprie controdeduzioni, in merito alle osservazioni-opposizioni presentate a seguito della ripubblicazione dei piani particolareggiati a suo tempo adottati;

CONSIDERATO che le determinazioni dell'Amministrazione comunale in merito alla pianificazione particolareggiata dei comprensori di che trattasi appaiono, di massima, ammissibili e quindi meritevoli di approvazione pur se essi mostrano in alcuni punti una certa rigidità di disegno, che si ritiene probabilmente dovuta ai vincoli posti dalla situazione edilizia pregressa;

CHE in particolare nel P.P. CM/1 è stato rilevato per quanto riguarda la zonizzazione, che nelle planimetrie di progetto per alcune parti del territorio non appare definita la destinazione urbanistica;

CHE dette parti sono: un'area di forma pressoché triangolare compresa tra il confine sud-ovest del P.P. e via I. Nievo, alcune aree site nell'angolo est del piano, ove appaiono graficizzati parcheggi e parco pubblico, nonché un'area rettangolare lungo tutto il confine sud est del P.P. ove compare il simbolo V.P.; indicazioni e simboli che non hanno riscontro nella legenda e che vengono citati solo negli elaborati relativi alle zone da espropriare;

CHE ad evitare dubbi interpretativi, appare opportuno confermare in questa sede che le aree come sopra descritte sono destinate a parcheggi e verde pubblico, come indicato negli elaborati relativi alle zone da espropriare;

CONSIDERATO per quanto attiene la rete viaria che occorre rilevare, che gli strumenti attuativi adottati in variante al P.R.G. del Comune di Guidonia-Montecelio per la posizione della frazione di Villanova, incidono notevolmente sulle indicazioni di P.R.G. relative alle viabilità e che non risulta essere stata adottata nel contempo una soluzione alternativa organica per tutto il comprensorio che giustifichi le varianti stesse;

CHE in particolare non compaiono sezioni stradali, né risultano quotate le larghezze delle strade;

CHE solamente nella relazione si legge che vengono previste due strade a senso unico, larghe 4,00 metri, parallele a via Cavour;

CHE dette larghezze appaiono, allo stato attuale eccessivamente esigue, e che inoltre non compaiono raccordi tra le due corsie che permettano inversione di marcia;

CHE alcuni incroci viari nel Piano risultano presentare troppe asperità, che rendono poco fluido il traffico;

CHE per quanto riguarda i parcheggi, essi già inferiori alla misura di mq 2,50 per abitante, appaiono ubicati tutti in una unica zona, per di più non baricentrica;

CHE si ritiene pertanto necessario prescrivere che l'Amministrazione comunale riesamini la viabilità principale ed i parcheggi, alla luce di quanto sopra rilevato, predisponendo all'uopo apposito progetto di variante di P.R.G.;

CONSIDERATO per quanto concerne il N.T.A., che gli articoli 1 e 5 vanno sostituiti dai seguenti:

Art. 1 - L'edificabilità del Piano deve rispettare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2,31 mc/mq.

L'altezza dei fabbricati dovrà essere di m 7,50 e 10,50, così come specificato nella tavola 8. Il numero dei piani non può superare quello indicato nella tavola 8.

Le superfici coperte, per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni, dovranno rispettare i limiti ed i fili fissi definiti nella tavola 9. Sono comunque da considerarsi come limite massimo le quantità di cubatura e di superfici edificabili indicate negli elaborati grafici e nelle tabelle di P.P.

Art. 5 - Le coperture potranno essere a terrazza o a tetto con pendenza massima del 35%. Si potranno nel sottotetto, ricavare, ambienti abitabili solo se conformi al D.M. del 5 luglio 1975, in questo caso, il relativo volume deve essere computato nel calcolo della cubatura ammessa.

Sulle falde dei tetti è vietata l'apertura di abbaini di qualsiasi forma.

Sono consentite soltanto aperture a filo tetto o terrazze sul tetto.

CHE inoltre, il testo va integrato con il seguente «art. 13»;

Il piano particolareggiato è composto dai seguenti elaborati:

- 1) Relazione - Norme di attuazione
- 1/bis) Piano particolare ed economico
- 2) Stato attuale - Stralcio dal P.R.G. - scala 1:500
- 3) Stato di conservazione - scala 1:500
- 4) Profili attuali - scala 1:500
- 5) Superficie territoriale - Standards di piano - scala 1:500
- 6) Calcoli superfici fondiarie - scala 1:500
- 7) Pianta catastale - scala 1:500
- 7/bis) Pianta espropri - scala 1:500
- 8) Progetto ampliamenti aree nuove costruzioni - scala 1:500
- 9) Superfici copribili - Numero dei piani - scala 1:500
- 10) Viabilità di progetto - scala 1:500
- 11) Profili di progetto - scala 1:500
- 12) Interventi di progetto e servizi - scala 1:500;

CONSIDERATO per quanto concerne il P.P. C2/2 che per quanto concerne la viabilità, valgono per detto piano le stesse considerazioni e prescrizioni svolte per il piano particolareggiato CM1;

CHE inoltre il testo delle N.T.A. mostra carenze formali e sostanziali;

CHE infatti, dal punto di vista formale, detto testo appare redatto più sotto forma di relazione che di normativa e senza una suddivisione logica in articoli, e dal punto di vista sostanziale, le modalità attuative in esso contenute risultano avere generalmente carattere indicativo e non prescrittivo;

CHE di conseguenza, il testo proposto va sostituito dal seguente:

Norme tecniche di attuazione

Le presenti Norme tecniche di attuazione riguardano il comprensorio C2/2 di Villanova la cui superficie comprensoriale è di mq 69.614, di cui mq 57.614 per superficie fondiaria e mq 12.000 per strade e parcheggi.

La tav. n. 7 mette in evidenza il dimensionamento della struttura fondiaria, dando anche una indicazione, non normativa, per quanto attiene l'eventuale accorpamento di più particelle catastali, per formare lotti edificabili più idonei.

Le N.T.A. sono composte dai seguenti 12 articoli e dalla presente premessa che forma parte integrante e sostanziale delle N.T.A.

Art. 1 - Il nuovo indice di edificabilità fondiaria è di 1,81 mc/mq.

Art. 2 - Nell'attuazione del Piano possono verificarsi i casi seguenti:

a) lotti saturi: sono quelli edificati nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno volume uguale o superiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario;

b) lotti non saturi: sono quelli solo parzialmente edificati, nei quali i manufatti edilizi esistenti hanno il volume inferiore a quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario;

c) lotti inedificabili: sono quelli privi di manufatti edilizi e con consistenza edilizia minima e tali da poter essere considerati liberi previa demolizione dell'esistente.

Art. 3 - Nei confronti dei lotti saturi possono verificarsi due tipi di intervento:

1) l'edificio esistente può essere restaurato mantenendo il suo volume originario anche se questo eccede quello consentito dall'indice di fabbricabilità fondiario;

2) il volume esistente può essere demolito ed in tal caso il lotto viene considerato libero, e la costruzione che si potrà realizzare dovrà essere conforme alle Norme previste dal presente P.P., seguendo le indicazioni riguardanti allineamenti, distacchi, superficie coperta, altezza, volume.

Art. 4 - Nei confronti dei lotti non saturi possono verificarsi due tipi di interventi:

1) il volume esistente permette una sopraelevazione parziale o totale fino al raggiungimento dell'altezza massima prevista. Se il volume esistente ha una superficie in pianta che supera quella consentita, la sopraelevazione sarà solo parziale e non potrà superare la superficie massima consentita;

2) il volume esistente non permette sopraelevazioni ma soltanto ampliamenti.

Questi potranno essere eseguiti nel rispetto dei distacchi, delle inclinazioni e della superficie massima copribile.

Qualora un lotto sia solo parzialmente edificato e possa permettere, per la sua superficie, la edificazione di altro edificio, dovrà essere lasciato all'esistente un lotto di pertinenza nella proporzione che rispetti l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,81 mc/mq.

Art. 5 - Nei confronti dei lotti inediti possono verificarsi due tipi di interventi:

1) il lotto, date le sue dimensioni, permette la costruzione di un volume rispetto delle presenti Norme tecniche;

2) il lotto, per mancanza di una delle due dimensioni o per mancanza effettiva di superficie, non permette la realizzazione di volumi.

In tal caso è consentito l'accorpamento di più particelle per la costruzione di abitazioni plurifamiliari, sempre nel rispetto delle Norme.

La tav. 7 dà una indicazione, non normativa, circa l'accorpamento di più particelle libere o parzialmente edificate.

Art. 6 - *Allineamenti e distacchi* - Per la costruzione di nuovi volumi o per la ricostruzione di quelli eventualmente demoliti, devono essere seguiti gli allineamenti indicati dal P.P.

Art. 7 - *Inclinate* - Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata l'inclinata 1/1 anche per quanto riguarda edifici prospicienti il fronte stradale, fermi restando gli allineamenti.

Art. 8 - *Superficie copribile* - Non potrà essere superata la superficie massima di mq 300, nel caso che si accorpino più particelle catastali.

Art. 9 - *Altezze* - Le altezze non potranno superare i m 7,50 prevedendo le misure due piani fuori terra ed un piano parzialmente interrato non abitabile.

Art. 10 - *Spazi liberi* - Tutti gli spazi liberi da costruzioni dovranno essere sistemati a giardino, con particolare attenzione alla sistemazione dei distacchi su strada, che dovranno prevedere, oltre la recinzione, una opportuna sistemazione a verde.

Art. 11 - *Accessori* - Nei distacchi è vietata qualsiasi costruzione accessoria al di fuori del volume previsto.

Nel caso di lotti solo parzialmente edificati, il volume degli accessori verrà conteggiato nel calcolo totale del volume costruito.

Art. 12 - Per quanto non specificato dalla presente normativa si farà riferimento alle N.T.A. del P.R.G. vigente, al regolamento edilizio e alle Norme urbanistiche ed edilizie regionali e nazionali.

CONSIDERATO per quanto concerne le osservazioni-opposizioni, che quella presentata a seguito della pubblicazione effettuata dal 27 agosto al 25 settembre 1980 non danno luogo a provvedere in quanto, come sopra specificato, il Comune ha proceduto ad una nuova pubblicazione degli atti dei piani particolareggiati adottati, essendo la prima risultata irregolare;

CHE per quanto concerne le osservazioni-opposizioni presentate in sede di seconda pubblicazione degli atti dei piani particolareggiati che le osservazioni stesse vanno respinte in quanto tendono ad utilizzare aree previste a servizi per scopi edificatori e quindi a ridurre in misura inaccettabile la dotazione di spazi pubblici negli ambiti urbani;

VISTO l'art. 18, comma terzo della legge regionale 5 gennaio 1985, n. 4;

VISTO i voti n. 56/7 e n. 132/5 resi dal Comitato tecnico consultivo regionale rispettivamente nelle adunanze del 4 marzo 1983 e 24 maggio 1986;

all'unanimità

DELIBERA

Con le modifiche e prescrizioni di cui alle premesse sono approvati i piani particolareggiati in variante al vigente P.R.G. di Guidonia CM/1 per le località Valle Pilella e C2/2 parte della frazione di Villanova adottati rispettivamente con deliberazioni consiliari numeri 286 e 288 del 24 aprile 1980 e 21 aprile 1981 vistati dall'Assessore all'Urbanistica nei seguenti elaborati relativi rispettivamente ai piani particolareggiati CM1 e C2/2:

P.P. CM1:

- 1) Relazione - Norme di attuazione
- 1/bis) Piano particellare ed economico
- 2) Stato attuale - Stralcio dal P.R.G. - scala 1:500
- 3) Stato di conservazione - scala 1:500
- 5) Superficie territoriale - Standards di piano - scala 1:500
- 6) Calcoli superfici fondiarie - scala 1:500

- 7) Pianta catastale - scala 1:500
- 7/bis) Pianta espropri - scala 1:500
- 8) Progetto - Ampliamenti aree nuove costruzioni - scala 1:500
- 9) Superfici copribili - Numero dei piani - scala 1:500
- 10) Viabilità di progetto - scala 1:500
- 11) Profili di progetto - scala 1:500
- 12) Interventi di progetto e servizi - scala 1:500;

P.P. C2/2:

- 1) Relazione e norme tecniche
- 2) Stralcio del P.R.G. in scala 1:5.000
- 3) Stato di consistenza in scala 1:2.000
- 4) Perimetrazione del P.P. con raffronto tra la viabilità di P.R.G. e di P.P. in scala 1:2.000
- 5) Stato di consistenza in scala 1:1.000
- 6) Zonizzazione in scala 1:1.000
- 7) Lottizzazione e dimensionamento della struttura fondiaria (non normativa) in scala 1:1.000
- 8) Piano particellare di esproprio
- 9) Piano finanziario

Per l'inizio e l'ultimazione delle espropriazioni sono fissati, rispettivamente i termini di due e quattro anni dalla data della presente delibera.

I lavori dovranno avere inizio entro tre anni ed essere ultimati entro dieci anni dalla data della medesima.

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

(Omissis)

IL SEGRETARIO
F.to: Dott. Saverio Guccione

IL PRESIDENTE
F.to: Bruno Landi

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

La Commissione di controllo sugli atti dell'Amministrazione Regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 23 DICEMBRE 1987 con verbale n. 829 126

Roma, li 30 GEN. 1988

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

