



COMUNE DI FONTE NUOVA
CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE III
SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: Predisposizione delle "LINEE GUIDA" e dello "SCHEMA DI CONVENZIONE" per l'applicazione dell'articolo 28 bis del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e art. 1 ter della L.R. n. 36/87 e ss.mm. e ii., riguardante l'istituto del PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO per le aree ricadenti nelle zone B "AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE"

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

A seguito dell'atto deliberativo della Giunta Comunale n. 116 del 11/10/2019 con il quale questa Amministrazione domanda, al Servizio Urbanistica, la predisposizione di documentazione tecnico-amministrativa, al fine di verificare la possibilità di utilizzo dell'istituto del "**Permesso di Costruire Convenzionato**" di cui all'art. 28 bis DPR 380/2001 introdotto dalla Legge 164/2014 e regolamentato anche livello regionale con L.R. n. 12/2016 e n. 7/2017 n. 1/2020 per le **aree ricadenti in zona B di completamento**, che risultano perimetrate nelle tavole di P.R.G. con la definizione di "**Aree soggette a determinazioni prescrittive**" (art. 32 N.T.A.) soggette a Piano Attuativo (PUA), questo Servizio relazione quanto segue:

PREMESSO:

- **che** con Legge regionale del 05.10.1999 n° 25 è stato istituito il Comune di Fonte Nuova per il distacco delle frazioni di Tor lupara di Mentana e Santa Lucia di Mentana dal Comune di Mentana e di Tor Lupara di Guidonia dal Comune di Guidonia Montecelio;

- **che** con delibera del Commissario Prefettizio n° 9 del 31.01.2002 veniva formulata la presa d'atto di tutti gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni di Mentana e di Guidonia Montecelio, per le rispettive parti che disciplinano l'assetto del territorio attualmente ricadente nel Comune di Fonte Nuova e precisamente:

- la "**Variante Generale al Piano Regolatore Generale**" del Comune di Mentana, approvata con Delibera Regionale n. 1383 del 14.3.1996 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 24 – Parte Prima del 30.08.1996;
- il "**Piano Regolatore Generale**" del Comune di Guidonia Montecelio, approvato con Delibera Regionale n. 430 del 12.02.1976 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 11 del 20.04.1976;



- **che** in data 13.06.2009 veniva pubblicata sul S.O. n. 101 al B.U.R.L. n.22 la D.G.R. n. 424 del **29.05.2009** recante “**Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all’ interland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente. D.C.C. n.82 del 28.12.2006. Approvazione**”.

- **che** in data 07.06.2011 veniva pubblicata sul B.U.R.L. n.21 la D.G.R. n.161 del **29.04.2011** recante “**Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante al comma 5 dell’art.32 delle N.T.A. del vigente piano regolatore inerente le zone B Hinterland adottata con delibera di consiglio comunale n.54 del 03.12.2009. Approvazione**”;

PRESO ATTO:

- **che** la variante al comma 5 dell’art. 32 delle NTA del vigente PRG inerente le “*Zone B – Hinterland*” è stata approvata dalla G.R. n. 161/2011 a seguito dei motivi espressi nel parere del Comitato Regionale per il territorio reso con voto n. 185/1 del 15/12/2010 di cui in parte così specificati:

- a) L’articolo n. 32 delle NTA disciplina le “*Zone di completamento B zone edificate a prevalente destinazione residenziale*” in cui sono consentiti gli interventi edilizi diretti. Le predette zone, negli elaborati grafici, sono individuate come “*aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con con prevalente destinazione residenziale*”, ove per la presenza di numerosi edifici risulta irrealizzabile l’edificazione tramite strumento attuativo;

- b) In alcune zone B, tuttavia, le aree libere sono tali da consentire l’attuazione attraverso la formazione dello strumento urbanistico attuativo. Al riguardo queste zone sono state perimetrare e sono state denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” normate dal comma 5 dell’art. 32 delle NTA;

- c) Al riguardo il testo in vigore di cui al comma 5 dell’art. 32 NTA è il seguente:

*“Per le aree ricadenti in zona B, che risultano perimetrare nelle tavole di Piano con la definizione di “Aree soggette a determinazioni prescrittive”, ove non risultano rispettati i parametri di densità territoriale delle Zone B del D.M. 1444 del 02.04.1968 l’attuazione dovrà avvenire attraverso **Piani Attuativi**, di iniziativa pubblica e privata, che ricomprendano il calcolo degli abitanti insediabili sull’intera area perimetrata e la conseguente quantità di **area 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**”. - (D.G.R.L. n. 161/2011).*

- **che** ai sensi dell’art. 12 delle N.T.A vigenti l’Intervento Urbanistico Attuativo (PUA) previsto (comma 5) attraverso **Piani Attuativi** di iniziative pubblica e privata, sono:

PUA di iniziativa Pubblica:

- a) – Piani Particolareggiati (P.P.) L. 1150/1942;
- b) – Piani delle aree destinate all’Edilizia Economica e Popolare (PEEP) L. 167/1962;
- c) – Piani delle aree destinati agli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) L. 865/1971;
- d) – Piani di Recupero (P. di R.) L. 457/1978;

PUA di iniziativa Privata:

- e) – Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.) L. 765/1969 – L. 1150/1942;
- f) - Piani di Recupero (P. di R.) L. 457/1978;
- g) – Piani Integrati;

- **che** la proposta del PUA (Piano Attuativo) di cui trattasi, se presentata dai proprietari delle aree riuniti in “*Consorzio*”, rappresentanti in base all’imponibile catastale di almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del PUA, gli stessi dovranno conseguire la piena disponibilità del comparto mediante l’espropriazione delle aree dei proprietari non aderenti da parte del consorzio stesso.



VISTO:

- **che** il **Comune di Mentana** ha predisposto, con deliberazione di C.C. n. 43 del **29/07/2003**, la Variante alle NTA della vigente “VARIANTE GENERALE AL PRG – DGR n. 1383/1996 -(stesso strumento urbanistico di riferimento per il Comune di Fonte Nuova) al fine di prevedere la “**pianificazione diretta**” delle aree soggette a “**pianificazione attuativa**” per le sottozone **B2, B3, B4** di cui all'art. 32 delle NTA;

- **che** la **Regione Lazio** con propria deliberazione di Giunta del **28/01/2005** n. 70 ha approvato la suddetta variante normativa a seguito del parere espresso dal proprio Comitato con voto n. 63/2 nella seduta del 10/06/2004 riguardante l'**eliminazione della predisposizione dei PUA** (Piano Attuativo) nei comprensori identificati per le **sottozone B2, B3, B4**, a seguito di una ridefinizione degli indici fondiari assumibili per le singole sottozone e alla presa d'atto che le stesse, risultano in buona parte edificate e già provviste di adeguato e completo sistema delle urbanizzazioni primarie (anno 2004);

- **che** l'Amministrazione **Comunale di Mentana** ha redatto la sopra indicata variante normativa dell'art. 32 delle NTA (trascorsi otto anni dall'approvazione della Variante Generale -**1996/2004**) a seguito della evidenziate difficoltà nell'attuare le zone in questione, sia per le ristrettezze finanziarie comunali che non consentono di predisporre d'ufficio gli strumenti urbanistici, sia per la mancata risposta da parte dei privati alla costituzione di Consorzi, derivanti dalle difficoltà dovute alla disparità degli innumerevoli interessi coinvolti in relazione alla disomogeneità delle consistenze catastali ed agli alti frazionamenti delle proprietà,;

- **che** l'Amministrazione **Comunale di Mentana** con la suddetta variante, in sostanza, attraverso la modifica del citato art. 32 “*Zone di completamento*” ha ritenuto non più necessario la redazione dei PUA (Piani Attuativi) attraverso la ridefinizione degli **indici fondiari** per le sottozone B2, B3, B4 e sul presupposto rappresentato dal fatto che per quanto riguarda le opere di **urbanizzazione primaria**, queste sono presenti per tutta la zona B di completamento, e le **secondarie** sono state previste nella Variante Generale,

- **che** la modifica normativa approvata (DGR n. 70/2005) ha riconfermato l'attuazione di tali zone attraverso l'**intervento diretto** come originariamente adottato dal Comune in sede di Variante Generale attraverso però la ridefinizione degli indici, in questo caso fondiari. Tale calibratura degli indici viene derivata dall'analisi dell'effettiva consistenza volumetrica esistente, che in sede della redazione della Variante Generale e a seguito di cartografie superate, oltre che per la mancanza di rilievi certi, non era stata accuratamente verificata.

CONSIDERATO:

- **che** il vigente strumento urbanistico del **Comune di Fonte Nuova** quale la “*Variante all' hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente*” da una attenta ricognizione delle tavole di piano -Tav. 6a Var (Tor Lupara), Tav. 6b Var (Santa Lucia) – **ex territorio del Comune di Mentana** - individua n. **14 “Ambiti Urbani”** nelle suddette Zone di Completamento B - perimetrare - (Sottozone B3 – Sottozone B4) denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” di all'art. 32 NTA, oggetto di redazione del Piano Attuativo (PUA), così di seguito identificate:

AMBITI URBANI IN TOR LUPARA

	ZONA DI PRG	UBICAZIONE	FONTE NUOVA INDICE MQ/MQ
1	B3/2	Via dei Pini/Via Nomentana	0,41
2	B3/7	Via Fonte Lagrimosa	0,41
3	B3/10	Via Cimabue/Strada di PRG	0,41



AMBITI URBANI IN SANTA LUCIA

	ZONA DI PRG	UBICAZIONE	FONTE NUOVA INDICE MQ/MQ
1	B4/1	Via Lago di Bolsena / Via Lombardia	0,21
2	B4/1	Via Lago di Bolsena / Via Liguria/ Via Lombardia	0,21
3	B4/4	Via Emilia	0,21
4	B4/5	Via Campania/Via Emilia	0,21
5	B4/6	Via Marche/Via Appennini	0,21
6	B4/9	Via Molise/Via Lago di Bracciano	0,21
7	B4/12	Via Basilicata	0,21
8	B4/13	Via Basilicata/Via Venezia Tridentina	0,21
9	B4/14	Via Venezia Tridentina/Via Lucania	0,21
10	B3/4	Via Alpi	0,41
11	B3/10	Via Lombardia	0,41

EVIDENZIATO:

- **in particolare che**, le summenzionate “*aree soggette a determinazioni prescrittive*” finalizzate alla redazione di un ambito urbanistico d' intervento unitario sottoposto a Piano Attuativo (art. 32 comma 5 delle NTA) sono “*circoscritte*” con una **linea tratteggiata (non continua)** che ne definisce una “**perimetrazione**” prevista dal PRG poste all'interno delle singole Sottozone B/3, B/4 e quindi nelle “Zone B di Completamento” - (**aree residue e libere**) per le quali, da una analisi dello stato di fatto (*Variante 1996 – Variante 2009*), sembrerebbero risultare completamente inedificate e perciò carenti delle relative opere di urbanizzazione.

- **che** con deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Fonte Nuova n. 12 del 03/05/2010 avente per oggetto: “*Atto di indirizzo al Responsabile del Settore Urbanistica per la verifica di compatibilità ed aggiornamento delle perimetrazioni delle zone di P.R.G. definite “aree soggette a determinazioni prescrittive”*” si prende atto:

- che alcune osservazioni presentate dai cittadini, seppur non accolte in sede di variante D.C.C. 54/2009 “*Rettifica errore materiale5° comma art. 32 NTA*” sollevano problematiche oggettive di congruità di alcune perimetrazioni di zone che non corrispondono allo stato effettivo dei luoghi anche per le zone di PRG definite - “*aree soggette a determinazioni prescrittive*”;

- che per quanto sopra si rende necessario verificare la compatibilità delle suddette perimetrazioni con la reale situazione dei suoli/proprietà;

- che tale verifica delle “*perimetrazioni*” può essere attuata attraverso le procedure semplificate previste dall’art. 1 bis della L.R. n. 36/1987 e ss.mm.ii.;

- **che** pertanto, a causa di evidenti **incongruenze tecniche e soprattutto grafiche (non corretta graficizzazione delle reali edificazioni esistenti)** riportate nelle mappe del PRG vigente, ai fini di una corretta progettazione dei suddetti ambiti, si rende necessario dover analizzate e verificate l'effettiva volumetria edificata (*p. es. lotto saturo*) nel terreno di pertinenza allo scopo, come richiesto dalle N.T.A., di perimetrare correttamente (in adeguamento e/o in rettifica) le aree effettivamente libere da cubatura che possono formare un effettivo ambito urbanistico soggetto alla dovuta attuazione;

- **che** le aree perimetrate in questione (Sottozone B/3 - B/4), denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” di all'art. 32 NTA soggette alla redazione di Piani Attuativi prevedono esclusivamente la cessione di aree a standard di propria competenza, (**parcheggi pubblici - (2,5 mq/ab) - verde - (9 mq/ab)**), a differenza dei comprensori denominati - **Zone “CPR di completamento ed espansione – zone inedificate e non urbanizzate – soggette a Piano Urbanistico Attuativo”** (art. 33 NTA) nei quali, oltre ad essere previste la realizzazione delle opere di



urbanizzazione primaria per lo sviluppo edificatorio, risultano essere localizzate specifiche aree per il reperimento dei “Servizi Pubblici” di PRG destinati a garantire gli standard urbanistici zonali per il territorio comunale.

VISTO:

- **il D.Lgs.** del 03.04.2006 n. 152 e ss.mm.ii “*Norme in materia ambientale*” finalizzato alla valutazione dei piani o loro modifiche che possano avere effetti significativi sull'ambiente e pertanto devono essere sottoposti ad una verifica di assoggettabilità alla VAS (Valutazione Ambientale Strategica) in considerazione del diverso livello di sensibilità ambientale delle aree interessate.

- **L'atto deliberativo** della Regione Lazio DGR del 05.03.2010 n. 169 “*Disposizioni Operative in merito alle procedure di VAS*” con il quale si intende disciplinare in modo puntuale le integrazioni delle procedure di VAS regolate dal D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. in un processo di valutazione avente la finalità di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nella elaborazione, adozione e approvazione di Piani/Programmi, assicurandone la coerenza con lo sviluppo sostenibile.

- **che** nell'atto deliberativo Regione Lazio 169/2010 di cui sopra si prevede, tra l'altro, con il capoverso 1.3 “Ambito di applicazione” comma 5 lettera g) quanto segue:

“Non sono soggetti a – VAS - Valutazione Ambientale Strategica (i Piani o Programmi di cui al punto precedente) in quanto per dimensioni e per tipologia si ritiene che non possano avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale:

h) - i piani attuativi e i programmi complessi comunque denominati, previsti da norme vigenti, nonché gli interventi relativi ad accordi di programma, conferenze di servizi, intese ed altri atti, in base alla legislazione vigente, che non comportino varianti ai relativi PRG, ivi comprese quelle elencate all'art. 1 bis della L.R. 36/1987 recante “ Norme in materia di attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure” così come modificato dall'art. 26 della L.R. 21/2009, purché non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale VIA e Verifica di Assoggettabilità) o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa;

CONSIDERATO:

- **che** le aree definite “Zone di Completamento B” - perimetrate - (Sottozone B3 – Sottozone B4) denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” di all'art. 32 NTA, sono aree inedificate o parzialmente edificate a destinazione residenziale che ricadono all'interno dei nuclei abitati di Tor Lupara e di Santa Lucia, pertanto le stesse riguardano aree diffusamente urbanizzate con presenza di campi incolti punteggiati da alcuni ulivi e sprovviste di formazione boscate (DGR L 655/2001 – n.2649/1999). Pertanto la trasformazione che il luogo subirà dal punto di vista paesaggistico è sostanzialmente priva di effetti di alterazione dei caratteri connotativi del paesaggio.;

- **che** le aree di cui trattasi non risultano ricadere all' interno di una “*Area Naturale Protetta*” né in una area “*Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale)*” né in una area “*S.I.C.*” (*Sito di Importanza Comunitaria*).

- **che** l'intervento urbanistico previsto (volumetria residenziale di completamento) non rientra nell'ambito di progetti di infrastrutture strategiche private, di interesse nazionale, individuate a mezzo di programma di cui al comma 1 della L. 443 del 21.01.2001, né tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione d'Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm.ii. e del D.Lgs. 4/2008.

- **che** le proposte progettuali di edificazione per le aree in questione dovranno prevedere per l'edificazione programata quanto disciplinato dall'art.42 “*Tutela del verde*” delle NTA vigenti relativamente alla copertura vegetale e/o interventi di mitigazione dei suoli al fine di ridurre eventuali impatti negativi dell'edificazione nell'ambiente;



RITENUTO QUINDI:

- **che** per tali aree “perimetrate” - Sottozone B/3 - B/4 - a seguito di quanto sopra esposto e specificato, è possibile **attestare che le stesse non risultano essere soggette alla procedura VAS** (Valutazione Ambientale Strategica) D.Lgs. 152/2006, **in quanto, di fatto, non determinano effetti significativi e negativi sull'ambiente relativamente ai seguenti ambiti: atmosfera, risorse idriche, suolo, sottosuolo, rumore, impatto visivo, salute umana, rifiuti e sul patrimonio culturale.**

VISTO:

- **che** non sono presenti vincoli derivanti dall'esistenza di USI CIVICI sui terreni dei suddetti “ambiti urbani” ad esclusione di parte dell'ambito denominato B3/10 – Tor Lupara;

RILEVATO:

- **che** l'emissione del titolo “*Permesso di Costruire*” di cui all'articolo 12 del DPR 380/01 e ss.mm. e ii. è subordinato alla esistenza delle **opere di urbanizzazione primaria** e ne consente il rilascio anche se, nella attuale inesistenza delle stesse, vi sia l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso;

- **che** in particolare a tal fine, nell'ambito del progetto di risanamento igienico sanitario ai fini idraulici del territorio del Comune di Fonte Nuova, risulta ad oggi, **completato il sistema di depurazione e collettamento delle acque reflue** operato negli ultimi anni per lo sviluppo edilizio dell'ambito di Tor Lupara e per quello di Santa Lucia, a seguito dei seguenti atti:

a) – Ambito Tor Lupara: Determina Dirigenziale R.U. 5509 del 23/11/2015 avente per oggetto: *D.L.vo 152/2006 e Piano Regionale di Tutela delle Acque – Autorizzazione allo scarico di acque reflue Urbane – Depuratore pubblico ACEA ATO “ SpA – Comune di Fonte Nuova, località Cerquette. Pratica n. 5371.*

b) – Ambito Santa Lucia: Determina Dirigenziale R.U.2595 del 04/07/2019 avente per oggetto: *D.L.vo 152/2006 e Piano Regionale di Tutela delle Acque – Autorizzazione allo scarico di acque reflue Urbane – Depuratore pubblico ACEA ATO “ SpA – Comune di Fonte Nuova, località Marco Simone. Pratica n. 4322;*

CONSIDERATO:

- **il consolidato** principio giurisprudenziale in base al quale, pur in presenza di una prescrizione dello strumento urbanistico generale che subordini la realizzazione della costruzione alla previa pianificazione urbanistica attuativa, è comunque consentito l'intervento edilizio diretto quando l'area risulti sufficientemente urbanizzata;

- **che** si può consentire l'intervento costruttivo diretto purché si accerti la sussistenza di una situazione di fatto perfettamente corrispondente a quella derivante dall'attuazione del piano attuativo, allo scopo di evitare defatiganti attese per il privato ed inutili dispendi di attività procedurali per l'ente pubblico (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 29 gennaio 2008, n. 268; sez V, 3 marzo 2004, n. 1013; sez. IV, 10 giugno 2010, n. 3699;

PRESO ATTO:

- che con il decreto, c.d. “*Sblocca Italia*” n. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni in **legge n. 164 del 11 novembre 2014**, è stato introdotto l'art. 28 bis al D.P.R. del 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm. e ii. concernente il **Permesso di Costruire Convenzionato**, che testualmente recita:

*1 - Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una **modalità semplificata**, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.*

*2 - La **convenzione**, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.*

*3 - Sono, in particolare, soggetti alla stipula di **convenzione**:*



- a) - la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) - **la realizzazione di opere di urbanizzazione** fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, b) comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (D.Lgs. 50/2016);
- c) - le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) - la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

4- La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

5 - Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6 - Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

- che con **L.R. 10 agosto 2016, n. 12** (art. 20 comma 8 lett. h) è stato introdotto l'art. 3 ter alla L.R. 02 luglio 1987, n. 36 e ss. mm.e. ii., concernente il "Permesso di Costruire Convenzionato", normativa oggetto di modifiche e aggiunte dalla L.R. **18 luglio 2017 n. 7** – (art. 10 comma 3) e dalla L.R. **27/02/2020 n. 1** (art. 5 comma 1, lett. C, numeri 1,2,3) che testualmente recita

1 - **L'accertamento delle condizioni per l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis, comma 2, del d.p.r. 380/2001 è effettuato dalla Giunta comunale, anche su istanza del soggetto attuatore entro sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza da parte del medesimo soggetto.**

2 - **La convenzione di cui all'art. 28 bis, comma 2 del d.p.r. 380/2001, è approvata dalla Giunta comunale;**

2 bis. Previa acquisizione del permesso di costruire convenzionato, è consentita:

a) – **l'attuazione parziale delle previsioni edificatorie del piano regolatore generale, anche nei comparti edificatori che risultano parzialmente edificati, purché sia garantita la fruibilità e la funzionalità degli edifici realizzati nonché sia garantita la dotazione degli standard urbanistici di cui al d.m. 1444/1968 in misura proporzionale alle previsioni edificatorie attivate;**

b) – la realizzazione degli interventi per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio degli edifici ai sensi della relativa normativa regionale.

2 ter. In conformità con quanto previsto dall'art. 28 bis comma 6, del d.p.r. 380/2001, il procedimento di formazione del permesso convenzionato è quello previsto dal capo II del titolo II del medesimo decreto.

2 quater. L'infruttuosa decorrenza dei termini di cui al comma 1 e 2 ter, costituisce presupposto, ai sensi dell'art. 21 del d.p.r. 380/2001, per la richiesta di intervento sostitutivo da parte della Regione secondo quanto definito ai successivi commi.

2 quinquies. L'interessato intima al comune di provvedere nel termine di quindici giorni, trascorso infruttuosamente il quale, lo stesso inoltra alla direzione della competente struttura regionale, istanza per la nomina di n commissario ad acta.

2 sexies. La direzione provvede sulla richiesta nel termine di quindici giorni dal ricevimento dell'istanza, invitando il comune ad assumere il provvedimento di accertamento delle condizioni ovvero di conclusione del provvedimento di permesso convenzionato, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione stessa, che di intende quale avvio del procedimento sostitutivo ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di provvedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modifiche.

2 septies. La Direzione, scaduto inutilmente il termine di trenta giorni di cui al comma 2sexies, nomina, nei successivi quindici giorni, un commissario ad acta.

2 octies. Entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il commissario ad acta assume, in via sostitutiva, gli atti e i provvedimenti necessari per la conclusione del procedimento di accertamento delle condizioni di utilizzo ovvero di rilascio del permesso di costruire



convenzionato; gli oneri derivanti dall'attività del commissario ad acta sono posti a carico del comune inadempiente.

RITENUTO PERTANTO:

- **che** il “*Permesso di Costruire Convenzionato*” risulta essere un istituto alternativo ed equipollente rispetto ad un piano urbanistico attuativo, in quanto per le proprie peculiarità normative e procedurali, lo rendono idoneo a risolvere problematiche urbanistiche/edilizie corrispondenti a quelle derivanti dall'attuazione del piano attuativo (sostanzialmente il medesimo risultato) e che potrà essere utilizzato, come recita il comma 1 dell'articolo di cui sopra “*Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata*” (TAR Piemonte, Torino, sez. II n. 1165/2016);

- **che** dette Sottozone B3 – Sottozone B4, ricadenti nelle “*Zone di Completamento B*”, oggetto di una specifica “*perimetrazione*” - denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” di cui all'art. 32 NTA, risultano pressoché in fase di completamento edilizio/urbanistico e provviste di un sufficiente sistema di opere di urbanizzazione primaria;

- **che** al fine del reperimento dello standard - *parcheggi pubblici (2,5 mq/ab) e verde (9 mq/ab)* - in aree ricadenti all'interno di “*ambiti urbani*” identificati nelle Sottozone B3 – Sottozone B4 - “*Zone di Completamento B*” - denominate “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*”, l'istituto del “*Permesso di Costruire Convenzionato*” permetterebbe di assicurare quelle residue opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio stesso, nonché a garantire il completamento del disegno infrastrutturale dell'ambito urbano esistente;

RIMARCATO:

- **che** l'*Autorità Nazionale Anticorruzione* con delibera n. 449 del 27/05/2020 ha espresso un parere in merito all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primarie sottoposte anche a Permesso di Costruire Convenzionato e precisamente:

-Rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, previsti nell'ambito di strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, eseguiti da soggetti titolari di titoli abilitativi, nelle varie articolazioni previste dalle leggi statali o regionali quali, ad esempio, il permesso di costruire, il permesso di costruire convenzionato (articolo 28 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), la convenzione di lottizzazione (articolo 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150). La valutazione della funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria deve essere effettuata con riferimento all'«intervento di trasformazione urbanistica del territorio», considerando un ambito più ampio rispetto a quello relativo all'intervento sul singolo edificio. In quest'ottica sono considerati funzionali all'intervento urbanistico quegli interventi complessi, ma unitari, afferenti ad un'area più estesa di quella del singolo edificio, a condizione che gli stessi siano volti a rendere l'edificio stesso coerente e connesso con il tessuto urbanistico circostante.

- **che** in sintesi, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire ed è sottratta all'applicazione del codice dei contratti pubblici. (*Possono essere eseguite direttamente dai soggetti attuatori di un piano attuativo nonché dai titolari di un permesso di costruire convenzionato*).



RILEVATO:

- **che** per tutte le motivazioni di cui sopra, si ritiene necessario ed opportuno individuare delle casistiche e quindi delle “**Tipologie**” nelle quali ricondurre i suddetti “*Ambiti Urbani*” identificati nelle “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” del vigente PRG, al fine di classificare gli stessi in relazione ai propri stati di avanzamento delle procedure e/o alle situazioni urbanistiche in rapporto alle previsioni del vigente PRG, per verificare quindi, la possibilità di applicare l’istituto del “Permesso di Costruire Convenzionato” alle Sottozone B/3 – B/4 di completamento di cui trattasi;

Classificazione delle TIPOLOGIE

Tipologia 1:

Ambiti per i quali l’iter amministrativo risulta concluso o quasi concluso e possono essere portati a termine tramite l’approvazione del collaudo delle OO.UU. Primarie e la presa in carico delle stesse;

Tipologia 2:

Ambiti per i quali l’iter amministrativo risulta iniziato ed è stato già espresso dagli organi comunali competenti parere favorevole alla proposta pianificatoria della sottozona in questione;

Tipologia 3:

Ambiti soggetti alla redazione di un “Piano Attuativo” (PUA) in quanto l’ambito identificato non presenta una sufficiente presenza di opere di urbanizzazione primarie e/o sono previste la realizzazione di importanti opere infrastrutturali.

Tipologia 4:

Ambiti per i quali è possibile attivare la procedura di “*Permesso di Costruire Convenzionato*” ai sensi dell’art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. in quanto ricadenti all’interno di un ambito urbano urbanizzato e quindi riconducibili ad una bassa esigenza di urbanizzazione;

A tal fine, visti gli atti d’Ufficio e preso atto del potere comunale di pianificazione connotato da ampia discrezionalità ma subordinato all’obbligo di effettuare una preventiva attività istruttoria, in relazione alla portata degli interessi pubblici e privati coinvolti, si crede opportuno **allegare** alla presente, una raccolta di **schede descrittive** della situazione urbanistica di pianificazione delle “*aree soggette a determinazione prescrittive*” presenti nel territorio comunale, elencate così di seguito:

STATO DELLE PROCEDURE E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

AREE PERIMETRATE:

“AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE”**SOTTOZONA B/3 – SOTTOZONA B/4****AMBITI URBANI DI TOR LUPARA**

	ZONA PRG	UBICAZIONE	INDICI MQ/MQ	SITUAZIONE URBANISTICA			
				CONCLUSA	IN ITINERE	DA ATTUARE	
				TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4
1	B3/2	Via dei Pini Via Nomentana	0,41	*			
2	B3/7	Via Fonte Lagrimosa	0,41		*		
3	B3/10	Via Cimabue Strada di PRG	0,41				*



AMBITI URBANI DI SANTA LUCIA

	ZONA PRG	UBICAZIONE	INDICI MQ/M Q	SITUAZIONE URBANISTICA			
				CONCLUSA	IN ITINERE	DA ATTUARE	
				TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4
1	B4/1	Via Lago di Bolsena Via Lombardia	0,21		*		
2	B4/1	Via Lago di Bolsena V.Liguria-V. Lombardia	0,21				*
3	B4/4	Via Emilia	0,21				*
4	B4/5	Via Campania Via Emilia	0,21	*			
5	B4/6	Via Marche Via Appennini	0,21		(*)		(*)
6	B4/9	Via Molise Via Lago di Bracciano	0,21		*		
7	B4/12	Via Basilicata	0,21				*
8	B4/13	Via Basilicata Via Venezia Trentina	0,21				*
9	B4/14	Via Venezia Trentina Via Lucania	0,21	*			
10	B3/4	Via Alpi	0,41	*			
11	B3/10	Via Lombardia	0,41				*
TOTALI							
14	SOTTOZONE B3 - B4			4	3 (4)		6 (7)

(*) Sottozona in parte già pianificata

DATO ATTO:

- **che** la possibilità di utilizzo del P. di C. C. deve ritenersi consentita anche quando, come nella generalità dei casi tale istituto non sia previsto nelle norme tecniche attuative del piano regolatore essendo ormai positivizzato come istituto di portata generale del testo unico in materia edilizia;

- **che** come si evince dallo stesso articolo 28 bis del DPR n. 380/2001 co. 2 e L.R. n. 36/87 art. 3 ter co. 2, l'applicazione del suddetto istituto è basata sulla stipula di una "Convenzione" da approvarsi con atto della Giunta Comunale, nella quale sono indicati gli obblighi di cui il c.d. "Soggetto attuatore", si fa carico al fine di ottenere il Permesso di Costruire Convenzionato, soddisfacendo al contempo l'interesse pubblico per mezzo della realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria;

- **che** a seguito della deliberazione n. 10 del 20/03/2012 il Consiglio Comunale del Comune di Fonte Nuova ha approvato gli schemi di convenzione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG sottoposte a P.U.A. anche **per le aree ricadenti nelle zone perimetrate definite "Aree soggette a determinazioni prescrittive"** in adeguamento alla L.R. n. 10/2011 e L., 214/2011;

- **che** per tali zone di completamento "perimetrate" - Sottozona B/3 - B/4, da una attenta analisi ambientale dei luoghi, è possibile attestare che le stesse aree **non risultano essere soggette alla procedura VAS**, in quanto di fatto, non determinano effetti significativi e negativi sull'ambiente e al patrimonio culturale;



VISTO:

- **che** al fine di delineare un quadro organico di riferimento per l'applicazione del “*Permesso di Costruire Convenzionato*” la Regione Lazio con proprio parere del 15/01/2018 raccomanda ai comuni di “**provvedere a disciplinare**” in via generale tale istituto, regolandone le modalità attuative, individuando gli specifici ambiti territoriali di operatività, e indicando gli obiettivi pubblici di dotazione di opere e standard.

SI RITIENE

con la presente “Relazione Tecnica Illustrativa” di proporre all'Amministrazione Comunale, ai fini della relativa “APPROVAZIONE” i seguenti atti, finalizzati a determinare indirizzi e linee guida per consentire l'applicazione dell'istituto del “Permesso di Costruire Convenzionato” in alcune sottozone del vigente PRG e precisamente:

a) – Atto: “**LINEE GUIDA**” (documento **allegato Sub A** al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale) al fine di impartire e stabilire in modo univoco e semplificato le modalità tecnico – attuative per il rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati per le aree ricadenti in zona B, sottozone B3, B4, che risultano perimetrate nelle tavole di Piano con la definizione di “*Aree soggette a determinazioni prescrittive*” elencate di seguito;

b) – Atto: “**SCHEMA DI CONVENZIONE**” di cui all'*art. 28 bis, comma 2 del DPR. 380/2001, e art. 3 ter alla L.R. 02/07/1987, n. 36,* (documento **allegato Sub B** al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale) da sottoscrivere con gli aventi diritto per il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell’art. 11 della legge 241/90 e ss.mm. e ii. recante “*Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento*” per il quale discende l’obbligo di stipulare la convenzione in forma scritta pena nullità dell’atto (atto pubblico o scrittura autenticata). Di autorizzare a tal fine, il Dirigente del III Settore – Servizio Urbanistica alla sottoscrizione delle convenzioni di cui al punto sopra., nonché di autorizzare l'ufficiale rogante e il Dirigente del III Settore, ad approvare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge nonché le modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione degli atti.

ATTESO:

- che il rilascio del “**Permesso di Costruire Convenzionato**” per le “**Zone di Completamento B**” - **perimetrate - (Sottozone B3 – Sottozone B4) denominate “Aree soggette a determinazioni prescrittive”** 'art. 32 NTA, potrà ammettersi, in alternativa al Piano Attuativo, per interventi edilizi inseriti in ambiti sufficientemente urbanizzati che non prevedono modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento né di modifica dell'impianto di urbanizzazioni esistenti. Fatte salve eventuali problematiche al momento non contemplabili e che potranno emergere nelle proposte dei soggetti privati interessati.

SI PREVEDE QUINDI

Il ricorso all'istituto del “*Permesso di Costruire Convenzionato*” per la realizzazione del previsto intervento edilizio diretto con la conseguente **cessione** di aree destinate a **parcheggio pubblico** (mq. 2,5/ab.) e a **verde pubblico** (mq. 9,00/ab.) così come previsto dall’art. 32 delle NTA, nonché la **realizzazione diretta delle suddette opere** a scomputo ad esso direttamente pertinenti, per gli **ambiti urbani di seguito elencati e specificati:**

“AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE”



AMBITI URBANI DI TOR LUPARA E DI SANTA LUCIA

	ZONA PRG	UBICAZIONE	INDICI MQ/MQ	SITUAZIONE URBANISTICA			
				CONCLUSA	IN ITINERE	DA ATTUARE	
				TIPOLOGIA 1	TIPOLOGIA 2	TIPOLOGIA 3	TIPOLOGIA 4
a	B3/10	Via Cimabue	0,41				*
b	B4/1	Via Lago di Bolsena Via Liguria	0,21				*
c	B4/4	Via Emilia	0,21				*
d	B4/6	Via Marche Via Appennini	0,21		(*)		(*)
e	B4/12	Via Basilicata	0,21				*
f	B4/13	Via Basilicata Via Venezia Tridentina	0,21				*
g	B3/10	Via Lombardia	0,41				*

(*) Sottozona in parte già pianificata

SI PRECISA INOLTRE

che gli “Ambiti Urbani” ricadenti nella “Tipologia 2” (IN ITINERE) potranno essere inseriti nella “Tipologia 4” - *Ambiti per i quali è possibile attivare la procedura di “Permesso di Costruire Convenzionato” ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. in quanto ricadenti all'interno di un ambito urbano urbanizzato e quindi riconducibili ad una bassa esigenza di urbanizzazione – previa espressa rinuncia del procedimento urbanistico attuativo “IN ITINERE”.*

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Si redige la presente “Relazione Tecnica Illustrativa” comprensiva dei su indicati atti “LINEE GUIDA” e “SCHEMA DI CONVENZIONE” per la prevista approvazione degli stessi dagli Organi competenti al fine di disporre un provvedimento amministrativo finalizzato all'applicazione dell'istituto del **Permesso di Costruire Convenzionato** (art. 28 bis DPR 380/01 – art. 3 ter L.R. 36/87) per interventi edilizi da realizzarsi negli individuati ambiti urbani di cui sopra, ricadenti Zone di Completamento B” - perimetrate - (**Sottozona B3 – Sottozona B4**) denominate “Aree soggette a determinazioni prescrittive” di cui all'art. 32 delle N.T.A. vigenti.

Il Servizio Urbanistica
Arch. Sandro Maggioli



IL DIRIGENTE DEL SETTORE III
Servizio Urbanistica
Arch. Fulvio Elio Bernardo



SCHEDA N° 1 / 2020 - TOR LUPARA - ZONE DI COMPLETAMENTO B ART. 32 NTA

AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA DEI PINI – VIA NOMETANA

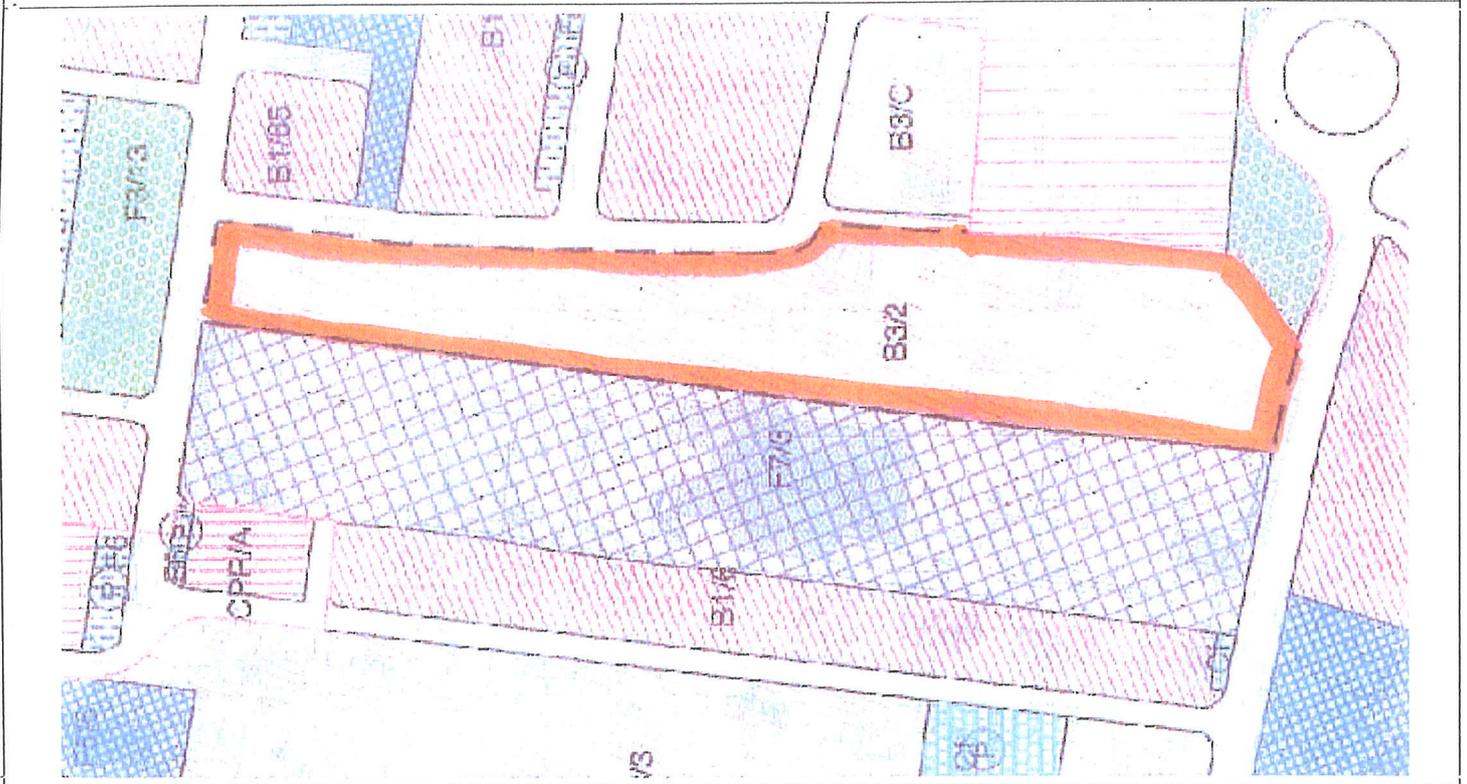
Sottozona di PRG = B3/2 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.41 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: **Approvato con DCC n. 10/2008 – OO.UU. in itinere**

Edificazione : **PARZIALMENTE CONCLUSA**

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

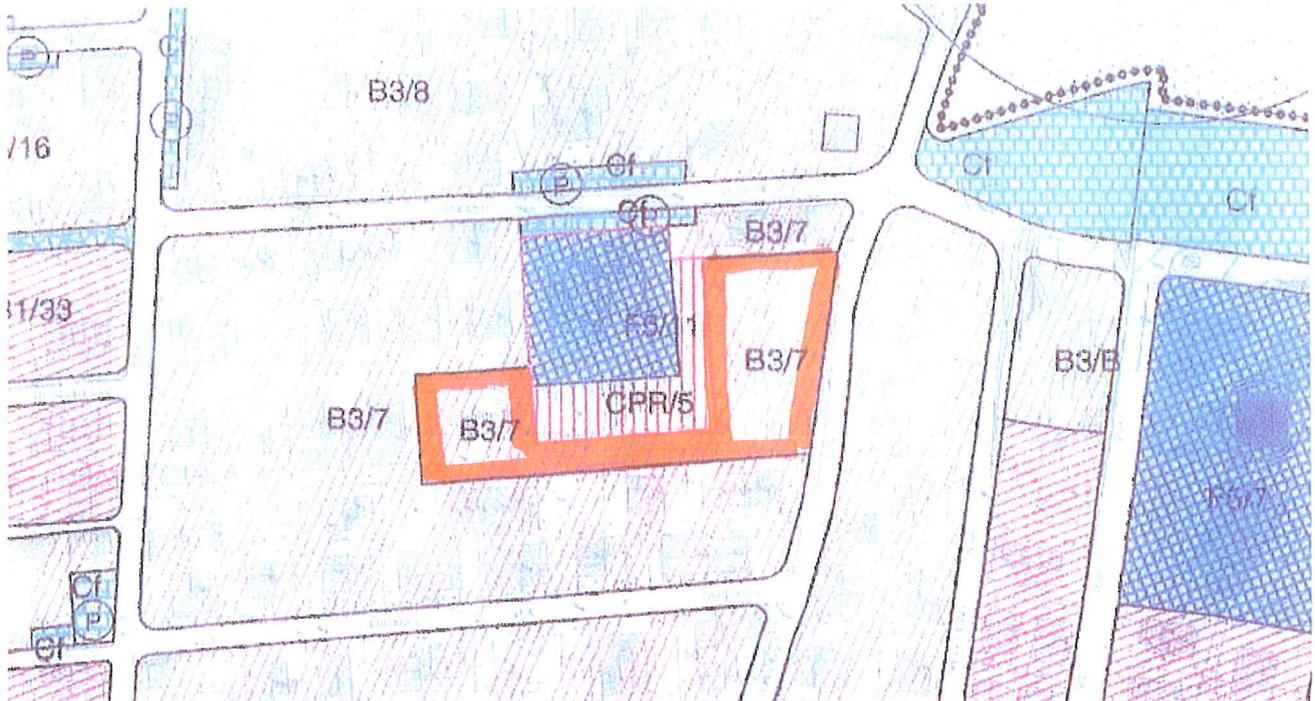
UBICAZIONE: VIA FONTE LAGRIMOSA – VIA MODIGLIANI.

Sottozona di PRG = B3/7 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.41 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Presentato P. di L. (B3/7-CPR/5) il 10/12/2018 –
Parere Favorevole U.T.C. 18/02/2019 - Edificazione : IN ITINERE

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



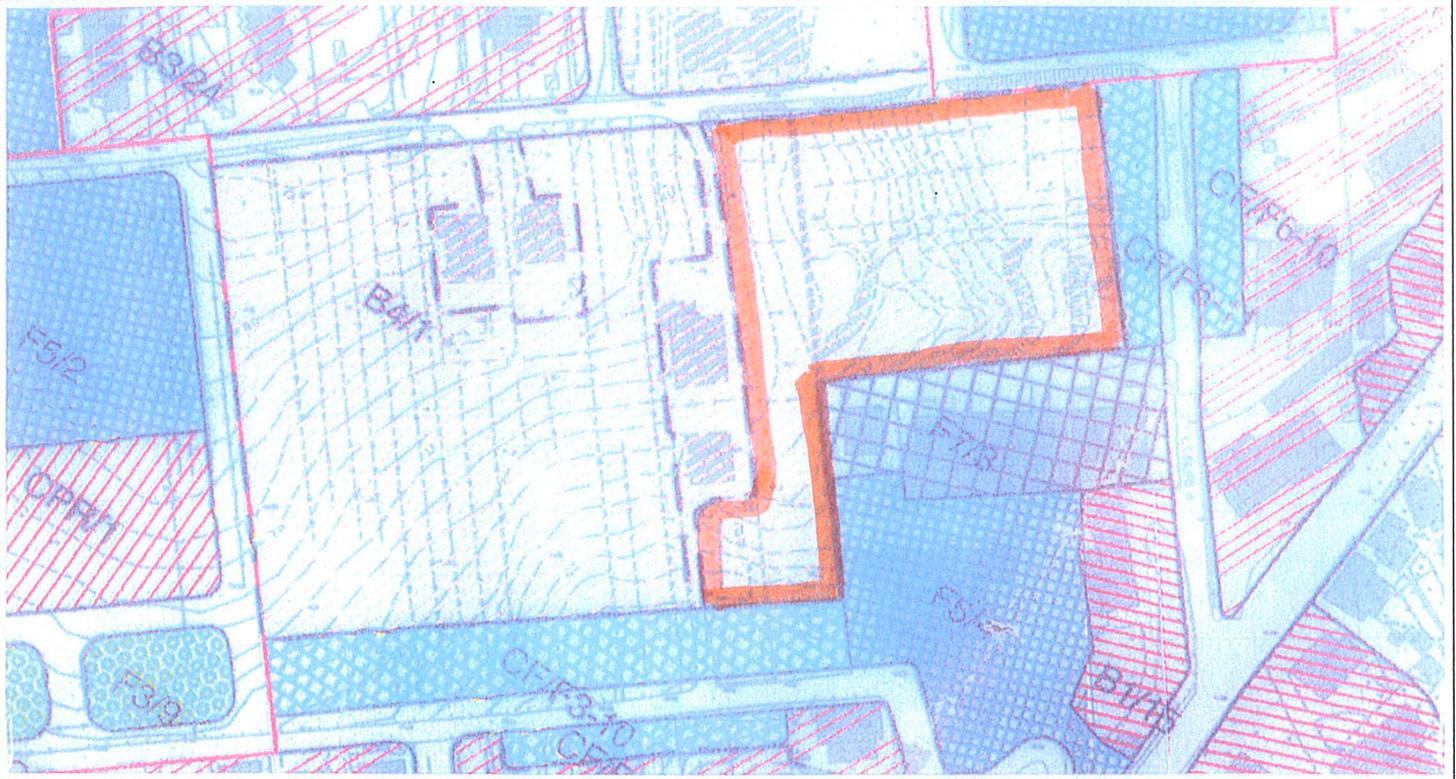
AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA LAGO DI BOLSENA – VIA LIGURIA – VIA LOMBARDIA

Sottozona di PRG = B4/1 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:
PIANO DI LOTTIZZAZIONE: AMBITO INEDIFICATO – Parzialmente urbanizzato.

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



SCHEDA N° 3 / 2020 - SANTA LUCIA - ZONE DI COMPLETAMENTO B ART. 32 NTA

AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

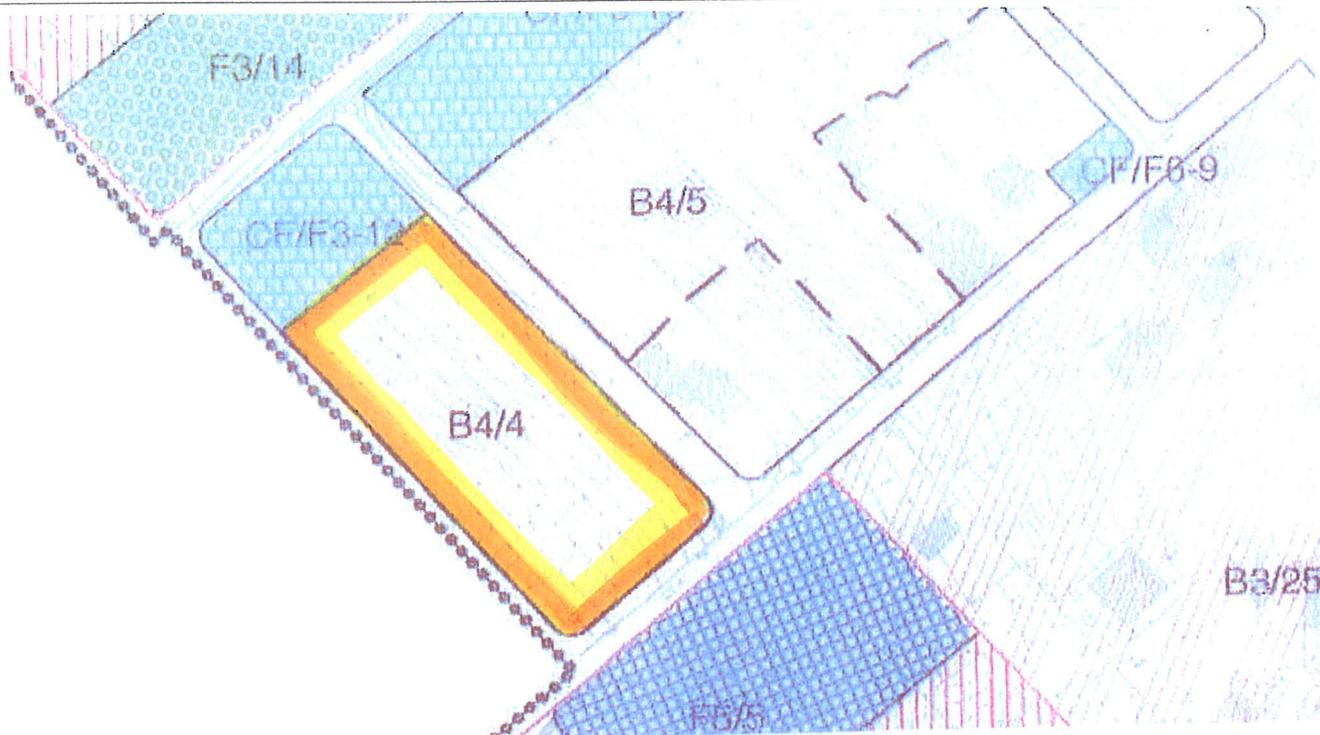
UBICAZIONE: VIA EMILIA – STRADA DI PRG.

Sottozona di PRG = B4/4 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: AMBITO INEDIFICATO – Parzialmente urbanizzato

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA CAMPANIA – VIA EMILIA

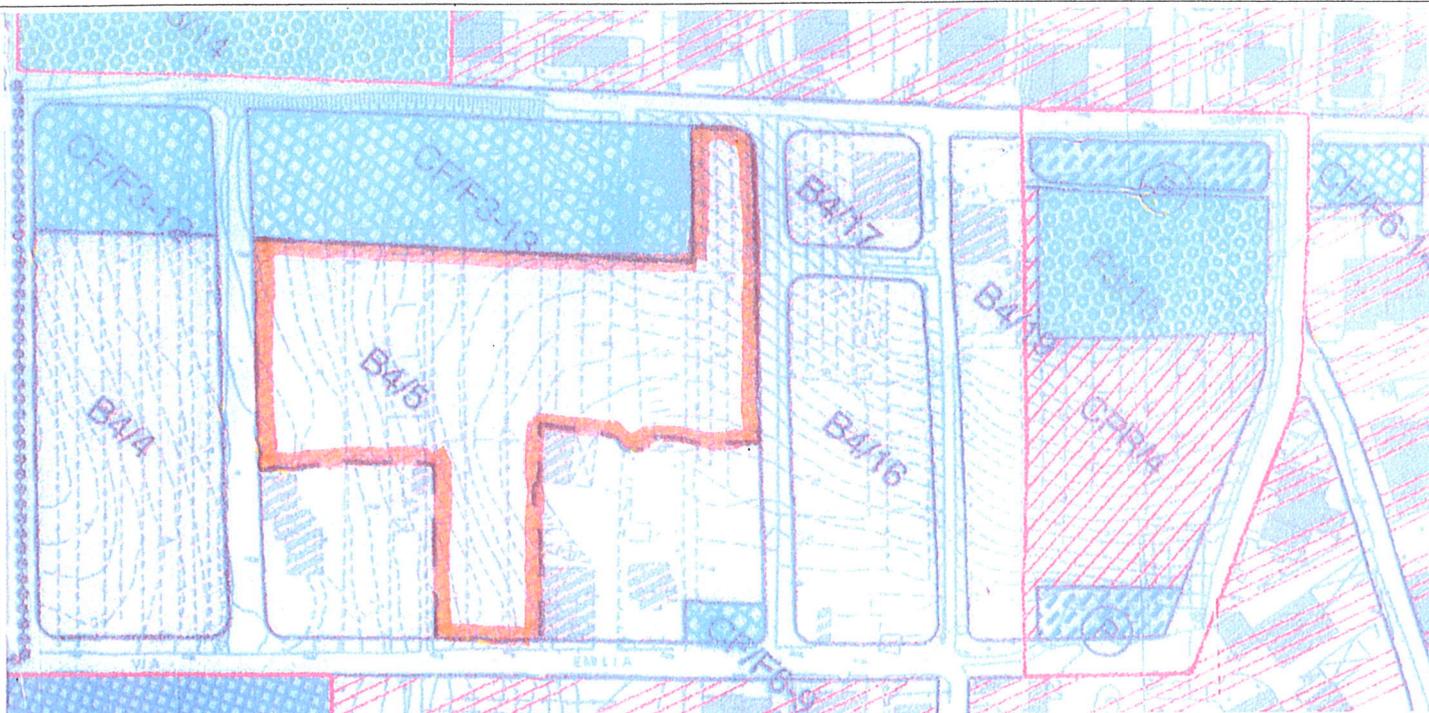
Sottozona di PRG = B4/5 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Ambito completamente edificato ante Variante Hinterland Zone B.

Edificazione : CONCLUSA

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA MARCHE – VIA APPENNINI

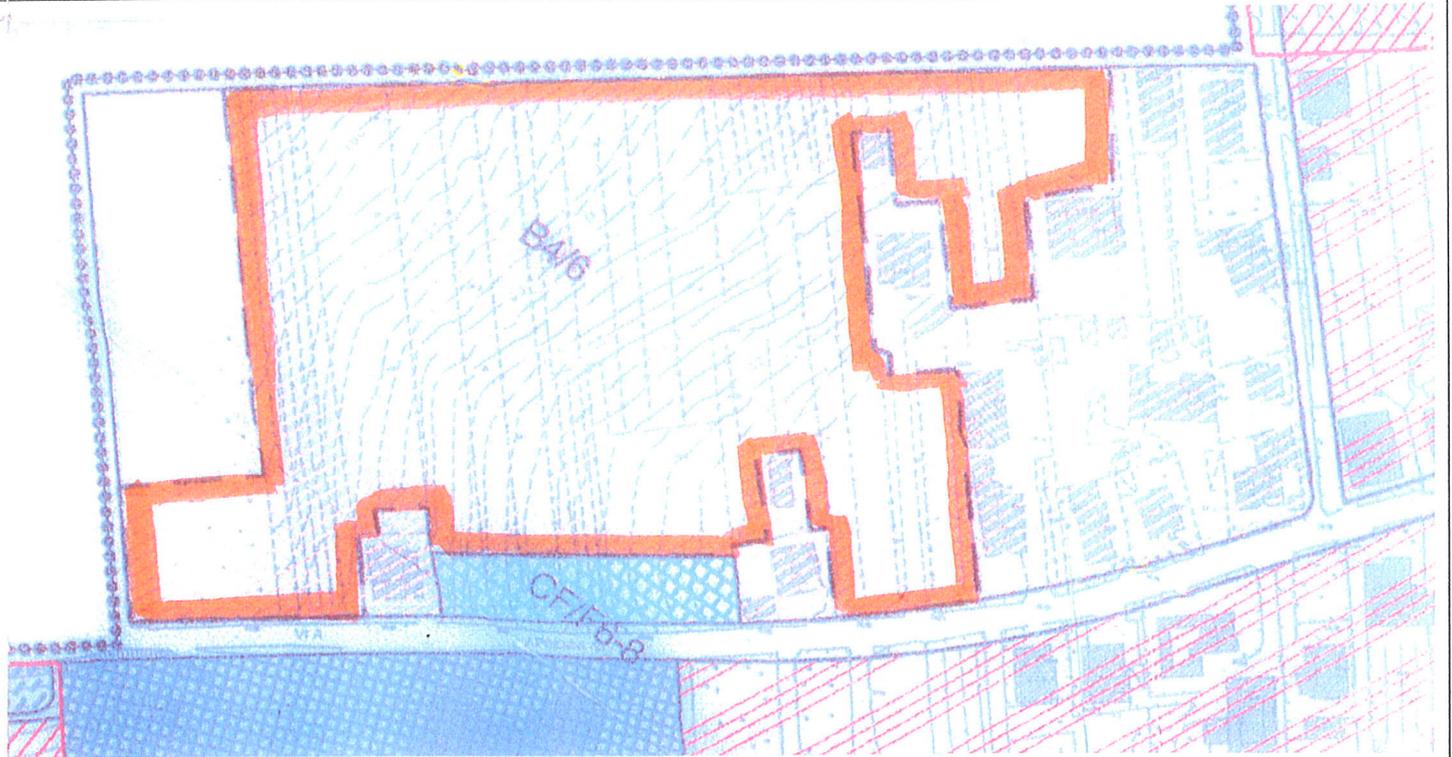
Sottozona di PRG = B4/6 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: P. di C. n. 43/2016 – P. di C. OO.UU. n. 42/2016 (Concluse)

Edificazione : PARZIALMENTE EDIFICATO – Parzialmente urbanizzato.

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



SCHEDA N° 6 / 2020 - SANTA LUCIA - ZONE DI COMPLETAMENTO B ART. 32 NTA

AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA MOLISE – VIA LAGO DI BRACCIANO

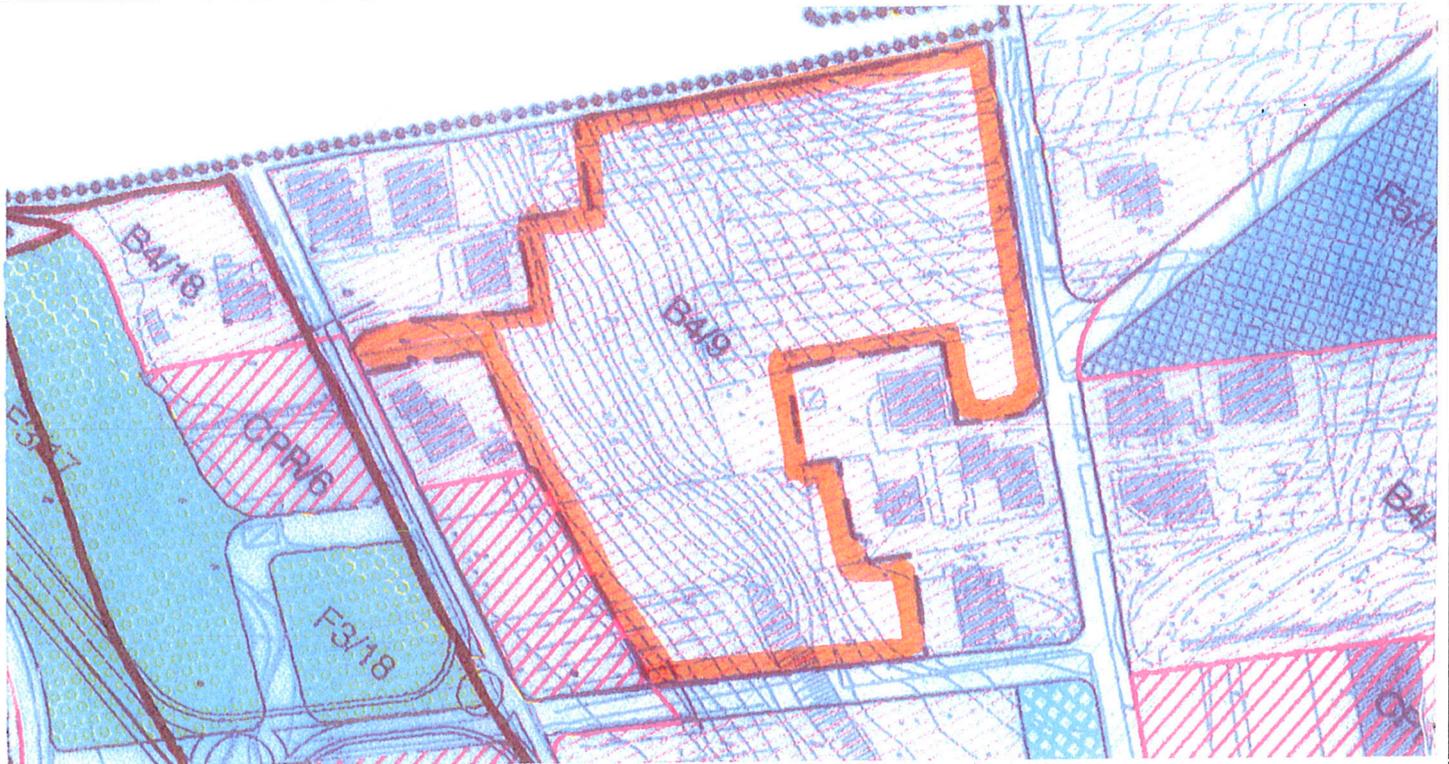
Sottozona di PRG = B4/9 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Presentato P.di L. il 06/07/2012 – Parere Favorevole U.T.C il 14/06/2018.

Edificazione : IN ITINERE

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA BASILICATA

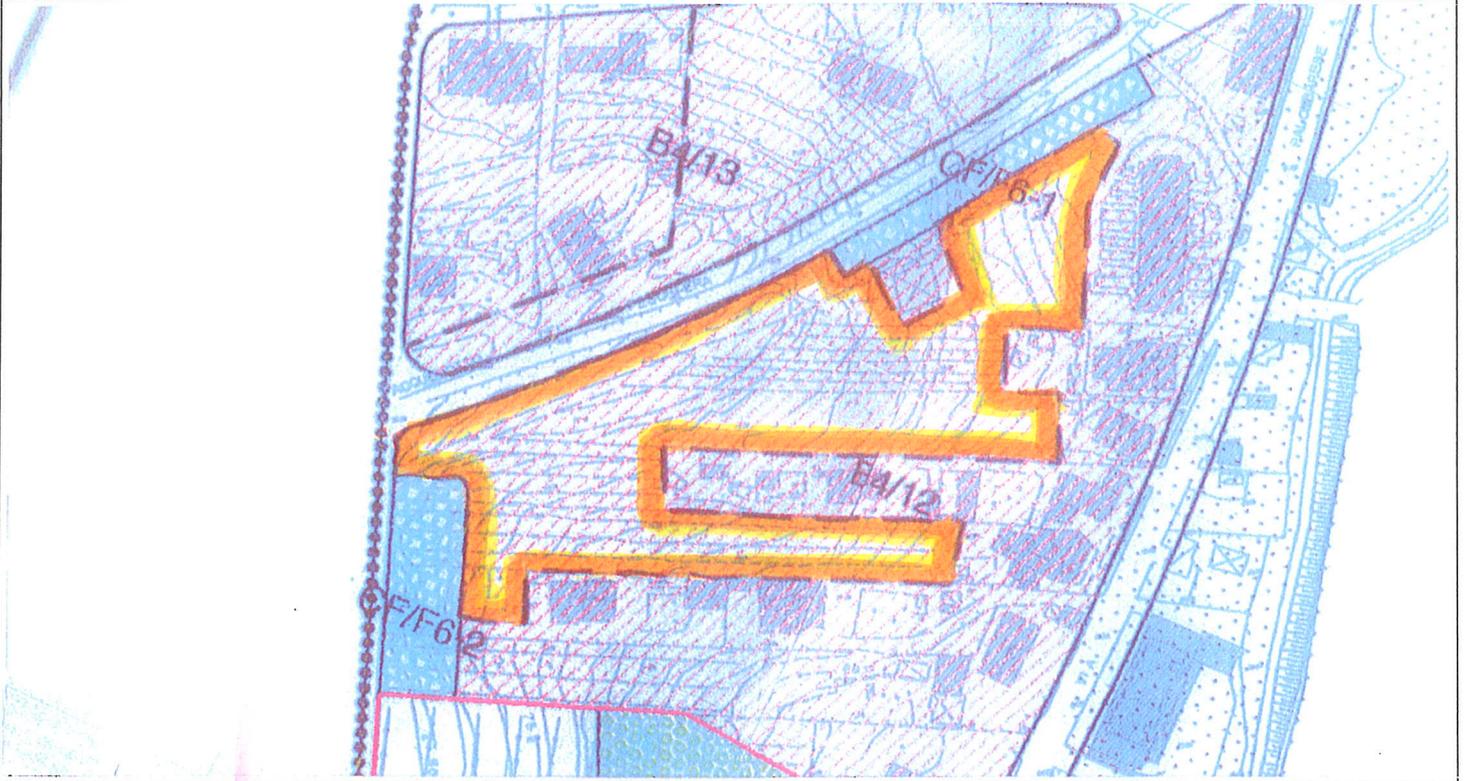
Sottozona di PRG = B4/12 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: AMBITO INEDIFICATO – Parzialmente urbanizzato.

N.B. Le aree sono attestate su strada di PRG di proprietà (compresa fascia di rispetto) ACEAATO 2.

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

UBICAZIONE: VIA VENEZIA TRIDENTINA

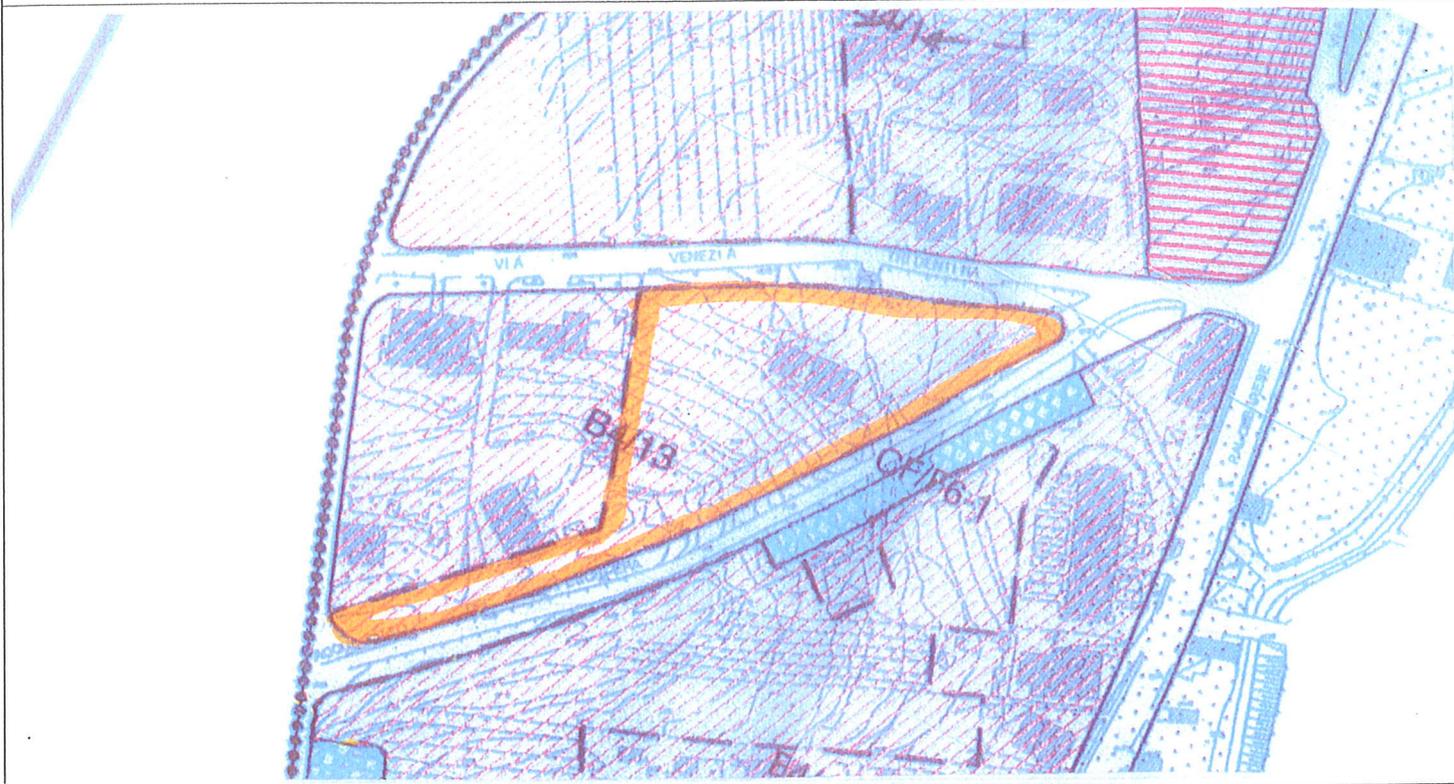
Sottozona di PRG = B4/13 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: AMBITO INEDIFICATO - Parzialmente urbanizzato.

N.B. Le aree sono attestate su strada di PRG di proprietà (compresa fascia di rispetto) ACEA ATO 2.

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

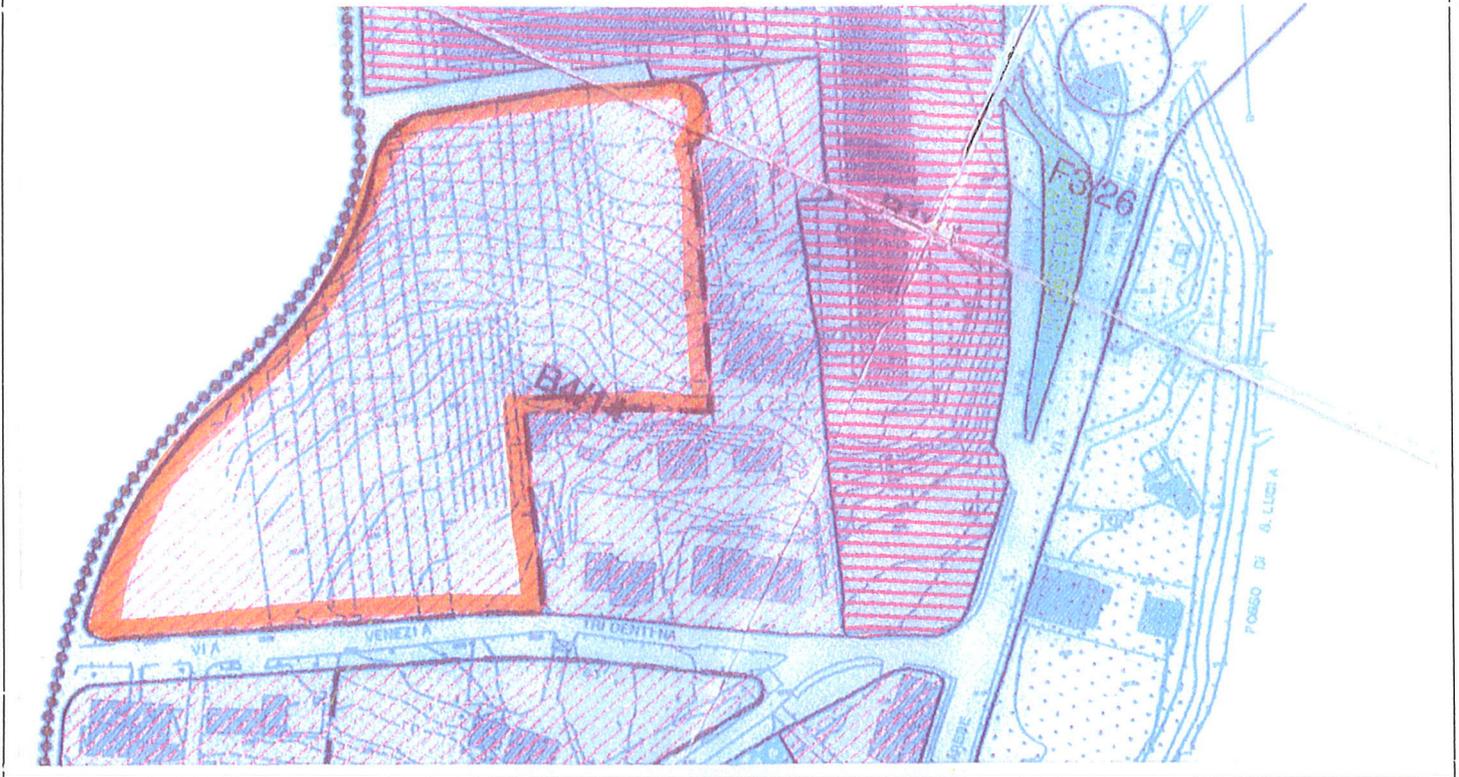
UBICAZIONE: VIA VENEZIA TRIDENTINA – VIA LUCANIA

Sottozona di PRG = B4/14 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.21 mq/mq

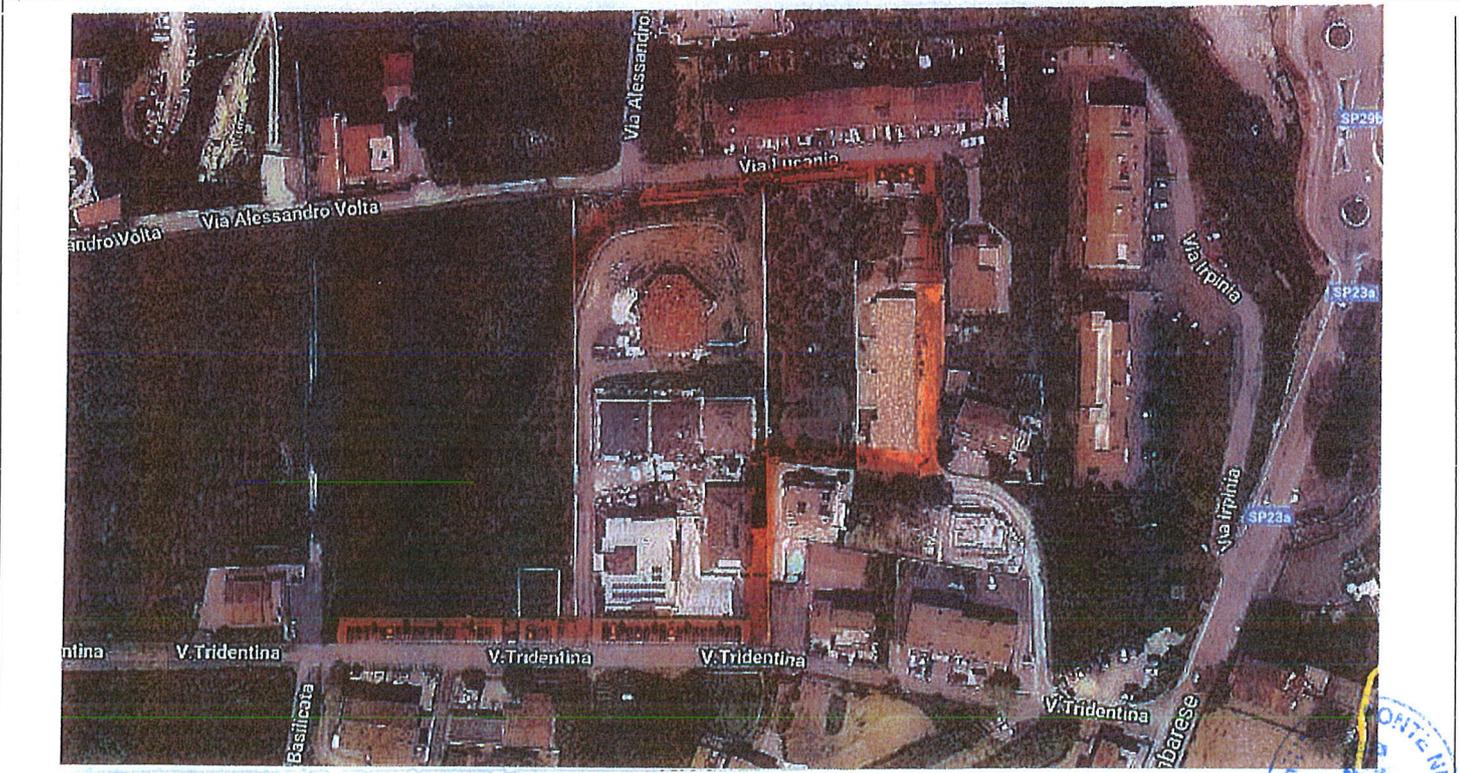
Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Approvato atto G. C. n. 76 del 26/07/2013 – OO.UU. Primarie Concluse
Edificazione : CONCLUSA

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



SCHEDA N° 10 / 2020 - SANTA LUCIA - ZONE DI COMPLETAMENTO B ART. 32 NTA

AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

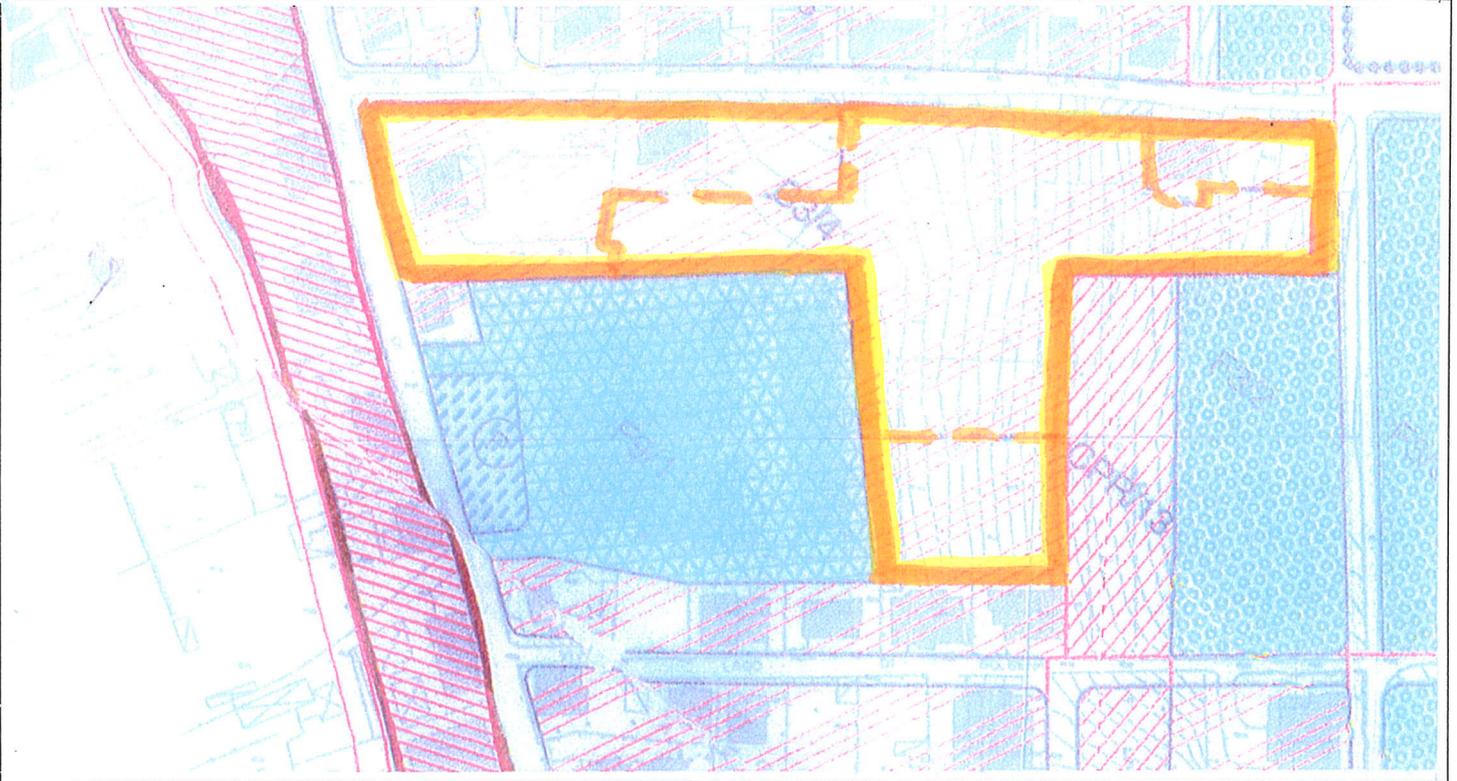
UBICAZIONE: VIA ALPI – VIA S. LUCIA

Sottozona di PRG = B3/4 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.41 mq/mq

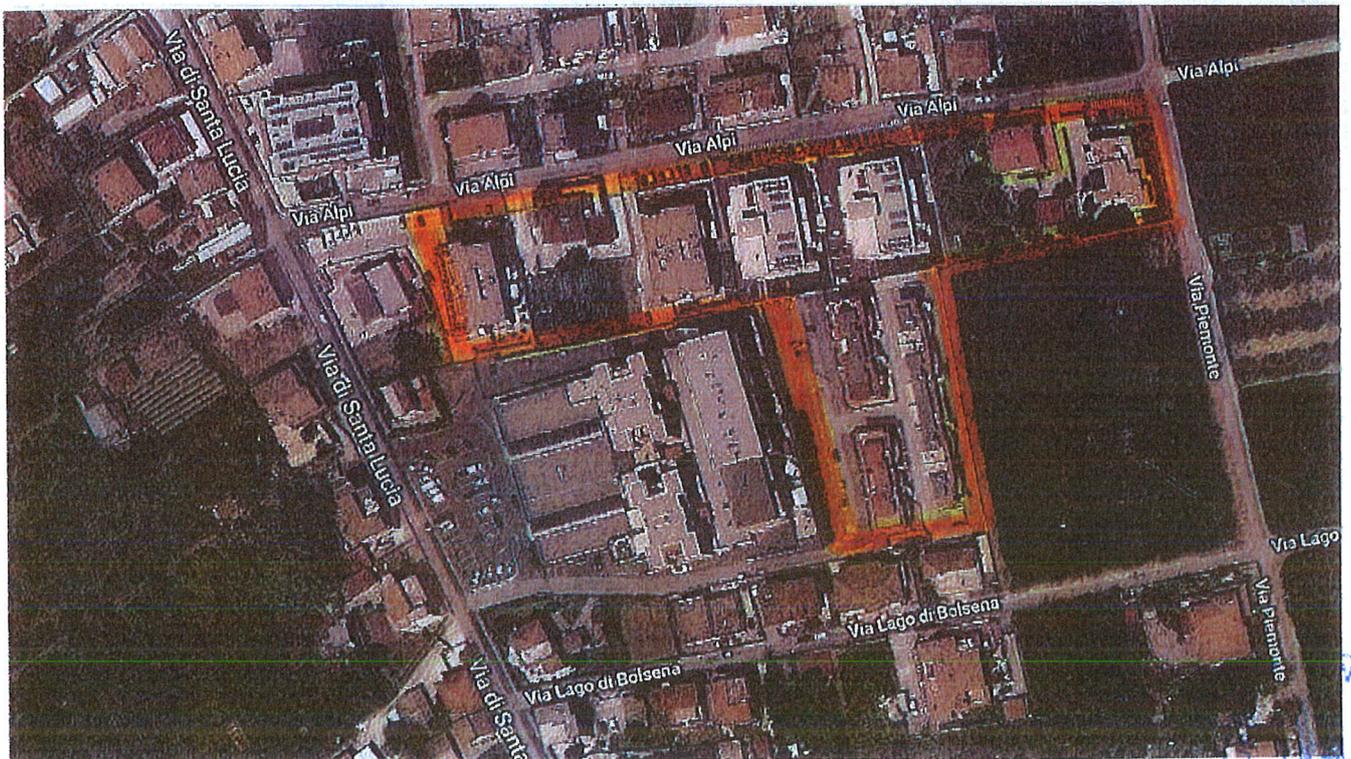
Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: **Approvato dal C.C. il 29/07/1999 – OO.UU. Primarie Concluse**
Edificazione : **CONCLUSA**

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO



TE NUO
di Roma

SCHEDA N° 11 / 2020 - SANTA LUCIA - ZONE DI COMPLETAMENTO B ART. 32 NTA

AREE SOGGETTE A DETERMINAZIONI PRESCRITTIVE

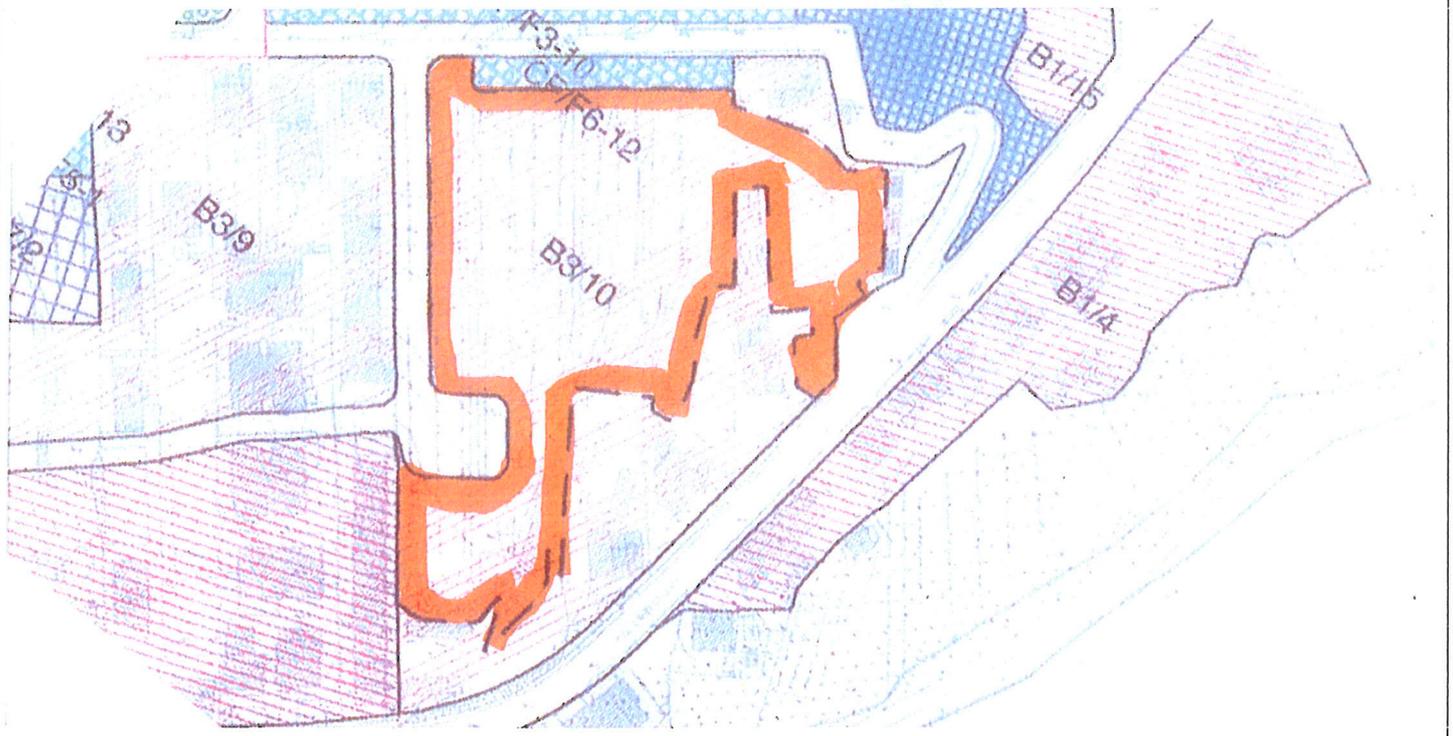
UBICAZIONE: VIA LOMBARDIA.

Sottozona di PRG = B3/10 - Indice di utilizzazione fondiaria = 0.41 mq/mq

Situazione della pianificazione urbanistica:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE: AMBITO INEDIFICATO - Parzialmente urbanizzato.

STRALCIO P.R.G. - VARIANTE HINTERLAND ZONE B Scala 1:2000



STRALCIO AEROFOTO

