



COMUNE DI TIVOLI

(PROVINCIA DI ROMA)

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA PUBBLICA IN 1^ CONVOCAZIONE

Estratto dal Verbale n° 4

Deliberazione n° 9

Oggetto: APPROVAZIONE MODIFICHE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITÀ BAGNI DI TIVOLI. SOTTOZONA C3 -2 DI PRG APPROVATO CON D. CC N. 95 DEL 23 SETTEMBRE 1994 AI SENSI DELL'ART. 1 BIS DELLA LEGGE REGIONALE 2 LUGLIO 1987, N. 36 E S.M.I..

L'anno **duemiladieci**, il giorno **quindici** del mese di **Marzo**, alle ore **15:45** in Tivoli, nella Sede Municipale,

Il Commissario Straordinario, Dr. Mario De Meo, nominato con decreto del Presidente della Repubblica in data 22.01.2010, con la partecipazione del Segretario Generale, Dr. Luciano Guidotti, ha adottato la presente deliberazione con i poteri del Consiglio Comunale:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Premesso che:

- con deliberazione del Commissario Straordinario n. 72 del 27.08.1993 è stato adottato il Piano di Lottizzazione in località Bagno di Tivoli in sottozona C3/2 di PRG - presentato dai sigg. Sinceri Santina, Sinceri Rossana, Sinceri Anna Maria, De Santis Franco, Proietti Antonio, Cozzi Carla e Carlomusto Giuseppe - costituito dalle tavole nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6 (prot. 33780 del 24.11.1989);

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 23.09.1994, il Piano di Lottizzazione di cui sopra ed il relativo schema di convenzione sono stati definitivamente approvati ed autorizzato il Sindaco alla stipula della Convenzione;

- in data 2.03.2005 è stata ceduta a titolo gratuito l'area della superficie di mq 383 censita al N.C.T. al foglio 49, p.lla 1400, atto a rogito del dott. Leonello Anderlini, Notaio in Roma, Rep. n. 52012 Racc. n. 30850 registrato a Roma il giorno 11.03.2005 (ns. Prot. 19980 del 19.04.2005);

- in data 2.03.2005 è stata stipulata la Convenzione del PdL con atto a rogito del dott. Leonello Anderlini, Notaio in Roma, Rep. n. 52013, Racc. n. 30851, registrato a Roma il giorno 11.03.2005 (ns. Prot. 19980 del 19.04.2005)

- in data 4.12.2006 è stato rilasciato il Nulla Osta alla Lottizzazione, alle condizioni riportate nel medesimo atto;

- con Permesso di Costruire n. 58 del 4.12.2006 è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione in argomento, alle condizioni riportate nel medesimo atto;

- è stata accertata la realizzazione per "parti essenziali" delle opere di urbanizzazione primaria del Piano come disposto all'art. 6 della Convenzione;

- in data 17.12.2008 è stato rilasciato a tutti gli aventi titoli del citato Piano di Lottizzazione, ovvero: SINCERI Santina (A.U. Soc. Trilussa 93 S.r.l.), SINCERI Anna Maria, PROIETTI Antonio, CARLOMUSTO Barbara, CARLOMUSTO Damiano, COZZI Carla un unico Permesso di Costruire n. 64 del 17.12.2008 per la Costruzione di due edifici residenziali;

Rilevato che:

- con nota prot. 19171 del 1.04.2009 - integrata con prot. 43937 del 13.08.2009 - i sigg. CARLOMUSTO Barbara, CARLOMUSTO Damiano, COZZI Carla, hanno presentato - formulando l'istanza come Variante al Permesso di Costruire n. 64/2008 - una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire relativo ad un nuovo progetto edilizio;

- con nota prot. 19173 del 1.04.2009 - integrata con prot. 43609 dell'11.08.2009 - a loro volta i sigg. SINCERI Santina (A.U. Soc. Trilussa 93 S.r.l.), SINCERI Anna Maria e PROIETTI Antonio hanno presentato - formulando l'istanza come Variante al Permesso di Costruire n. 64/2008 - una richiesta di rilascio di Permesso di Costruire relativo ad un nuovo progetto edilizio;

- nella fase istruttoria in entrambi i procedimenti sopra citati, valutati congiuntamente, sono state riscontrate difformità dal Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 95 del 23.09.1994, riguardanti modificazioni planovolumetriche che, pur nel rispetto delle volumetrie totali assentite nel Piano di Lottizzazione, determinano variazioni dei lotti previsti, delle aree di sedime dei fabbricati, nonché del numero dei piani;

- con nota nst. prot. 66998 del 5.12.2009, in esito alla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento di entrambe le istanze (trasmesse con note nst. prot. 66877 del 4.12.2009 e prot. 66889 del 4.12.2009), i sigg. Sinceri Santina, Sinceri Anna Maria, Proietti Antonio, Carlomusto Barbara, Carlomusto Damiano e Cozzi Carla hanno presentato congiuntamente una richiesta di approvazione di modifiche al Piano di Lottizzazione approvato con D. CC. n. 95 del 23.09.1994 e formalizzato rinuncia al Permesso di Costruire n. 64/2008;

- la proposta di modifica del Piano di lottizzazione in argomento riguarda:

- l'accorpamento dei lotti 2, 3 e 4 in un unico lotto identificato con num. 2;

- le modifiche delle sagome di massimo ingombro dei fabbricati consistenti in:

- relativamente al nuovo lotto 2 viene prevista la realizzazione di un unico fabbricato in luogo dei 2/3 consentiti nel PdL originario, con conseguente modifica della superficie coperta massima utilizzabile da complessivi mq 360 a mq 421;
- relativamente al lotto 1, vengono previste lievi modifiche alla sagoma originaria con leggero aumento del distacco dal confine con via Trilussa, a parità di superficie coperta utilizzabile;

- la riduzione dell'altezza massima dei fabbricati, limitatamente al nuovo lotto 2, da 7,50 ml consentita nel PdL approvato, a 6,40 ml, senza variazione del numero dei piani consentiti (max 2);

- viene mantenuta inalterata la zonizzazione del Piano, la cubatura massima consentita - che rimane fissata pari a complessivi 3.345 mc - ed i parametri edificatori generali stabiliti dal PRG;

Rilevato che:

- le aree oggetto del PdL (originarie p.lle 501, 149, 640, 641p del Fg. 49) per effetto dei frazionamenti effettuati preliminarmente alla stipula della Convenzione, ed ivi riportati, risultano oggi identificate in Catasto al Foglio 49, con le p.lle sotto elencate, secondo la seguente articolazione:

- verde pubblico/standard: p.lle 1497, 1499;
- parcheggio pubblico/standard: p.lla 1498;
- viabilità pubblica: p.lle 1398, 1394;
- area fondiaria/parcheggio privato: p.lla 1491;
- area fondiaria/concentraz. cubature: p.lle 1395, 1397, 970, 1402, 1393, 1401, 1392, 1536, 1535;
- le particelle con destinazione pubblica sopra riportate sono state cedute all'amministrazione all'atto della stipula della convenzione;
- i dati tecnici essenziali del Piano di Lottizzazione approvato con D. C.C. n. 95/1994 risultano essere i seguenti:

- Sup. Territoriale: 3.005 mq (quale risultante dalla rettifica dei dati quantitativi riportati negli elaborati di PdL, illustrata nella Relazione Tecnica prot. 62304 del 29.12.2003 e confermata negli atti pubblici prodotti);

- Sup. Fondiaria: 2.042 mq (quale risultante dalla rettifica dei dati quantitativi riportati negli elaborati di PdL, illustrata nella Relazione Tecnica prot. 62304 del 29.12.2003 e confermata negli atti pubblici prodotti);

- Volume max ammissibile: 3.365,60 mc

- Volume di progetto: 3.345;

- Tipologia edilizia adottata: non vincolante;

- Volume massimo realizzabile, altezza massima e distacchi vincolanti;

- Numero lotti: 4

- Sup. massimo ingombro fabbricati: 446 mq

- H max: 7,50 ml;

- N. max piani: 2

- i dati tecnici essenziali della proposta di modifica al Piano di Lottizzazione approvato con D. C.C. n. 95/1994 risultano essere i seguenti:

- Sup. Territoriale: 3.005 mq;

- Sup. Fondiaria: 2.042 mq;

- Volume max ammissibile: 3.365,60 mc

- Volume di progetto: 3.345;

- Tipologia edilizia adottata: non vincolante;

- Volume massimo realizzabile, altezza massima e distacchi: vincolanti;

- Numero lotti: 2

- Sup. massimo ingombro fabbricati: 507 mq

- H max: 7,50 ml per il lotto n. 1; 6,40 per il lotto n. 2

- N. max piani: 2;

Dato atto che:

- l'art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, introdotto dall'art. 26, comma 2 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, dispone che "i piani attuativi di cui all'articolo 1 sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui al medesimo articolo 1, commi 2 e 3, quando sono conformi allo strumento urbanistico generale. I piani attuativi non comportano varianti quando riguardano" [...]

e) le modifiche all'altezza degli edifici in misura non superiore a metri 1,00 purché senza variazione del numero dei piani e nel rispetto delle norme relative alle distanze degli edifici dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà;

f) modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici, anche se comportanti modifiche delle altezze oltre i limiti previsti dalla lettera e) [...];

- le modifiche al Piano di Lottizzazione approvato con D. CC n. 95/1994 proposte nell'istanza prot. 66998 del 5.12.2009 rientrano tra quelle elencate all'art. 1 bis della L.R. 36/1987, introdotto dall'art. 26, comma 2 della L.R. 21/2009, ed in particolare tra quelle ivi previste alle lettere e) ed f).

- tali modifiche, non ponendosi in variante al PRG ma rientrando tra quelle elencate al citato art. 1bis L.R. 36/1987, debbono essere sottoposte ad approvazione da parte del Consiglio Comunale;

Considerato che:

- la proposta di modifica del PdL di che trattasi di cui all'istanza prot. 66998 del 5.12.2009 e composta da: elaborato grafico Tav. U e Relazione Tecnica è stata istruita dall'Ufficio Urbanistica in data 15.01.2010 - Rel n. 1/10 - con il seguente esito: "[...] dall'analisi degli elaborati progettuali presentati, rilevato che le proposte modifiche al Piano di Lottizzazione approvato con D. CC n. 95 del 23 settembre 1994 non comportano Variante al PRG rientrando tra quelle elencate all'art. 1bis della L.R. 36/1987, introdotto dall'art. 26, comma 2 della L.R. 21/2009, si ritiene che la modifica del Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con D. CC n. 95 del 23 settembre 1994, rappresentata negli elaborati Tav. U prot. 66998 del 5.12.2009 e Relazione Tecnica - prot. 66998 del 5.12.2009 possa essere proposta per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale"

- la riduzione dell'altezza prevista per il fabbricato del lotto n. 2 produce un'attenuazione dell'impatto visivo nella zona circostante;

- l'accorpamento dei lotti e dei fabbricati consente una riduzione della profondità degli edifici e conseguentemente un aumento dei distacchi dai confini;

Ritenuto opportuno procedere, ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, introdotto dall'art. 26, comma 2 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 all'approvazione delle modifiche al Piano di Lottizzazione approvato con D. CC n. 95 del 23.09.1994, come rappresentate negli elaborati Tav. U prot. 66998 del 5.12.2009 e Relazione Tecnica - prot. 66998 del 5.12.2009;

Visto il Piano di Lottizzazione in località Bagni di Tivoli sottozona C3-2 di PRG costituito dalle Tavole nn. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 (prot. 33780 del 24.11.1989) approvato con D. CC n. 95 del 23.09.1994;

Vista la Convenzione stipulata in data 2.03.2005 con atto a rogito del dott. Leonello Anderlini, Notaio in Roma, Rep. n. 52013, Racc. n. 30851, registrato a Roma il giorno 11.03.2005 (ns. Prot. 19980 del 19.04.2005);

Visto l'atto di cessione gratuita a rogito del dott. Leonello Anderlini, Notaio in Roma, Rep. n. 52012 Racc. n. 30850 registrato a Roma il giorno 11.03.2005 (ns. Prot. 19980 del 19.04.2005) del 2.03.2005 con il quale è stata ceduta l'area della superficie di mq 383 censita al N.C.T. al foglio 49, p.lla 1400;

Visti gli elaborati di modifica Tav. U (prot. 66998 del 5.12.2009) e Relazione Tecnica (prot. 66998 del 5.12.2009);

Visto il Piano Regolatore Generale (appr. D. G.R. n. 956/1973), nonché le relative norme tecniche di attuazione;

Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i.;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 in merito alla proposta della presente deliberazione:

- il responsabile del servizio Settore VI Urbanistica ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;
- non è richiesto parere di regolarità contabile in quanto la presente proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

DELIBERA

1. di approvare ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, introdotto dall'art. 26, comma 2 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 le modifiche al Piano di Lottizzazione approvato con D. CC n. 95 del 23.09.1994, come rappresentate negli elaborati Tav. U prot. 66998 del 5.12.2009 e Relazione Tecnica - prot. 66998 del 5.12.2009;

2. di dare atto che, per quanto non modificato con la presente deliberazione, restano ferme le prescrizioni del Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 95 del 23.09.1994 e quanto stabilito nella Convenzione stipulata in data 2.03.2005 con atto a rogito del dott. Leonello Anderlini, Notaio in Roma, Rep. n. 52013, Racc. n. 30851, registrato a Roma il giorno 11.03.2005 e per quanto;

3. copia della presente deliberazione verrà trasmessa agli uffici comunali di Segreteria e Urbanistica per gli adempimenti di rispettiva competenza;

4. di dichiarare immediatamente esecutiva la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/00;



COMUNE DI TIVOLI
(Provincia di Roma)

PARERI IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA E REGOLARITA' CONTABILE DELLA DELIBERAZIONE AVENTE AD OGGETTO:

Approvazione modifiche al Piano di Lottizzazione in località bagni di Tivoli. Sottozona C3 -2 di PRG approvato con D. CC n. 95 del 23 settembre 1994 ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i

In ordine alla **regolarità tecnica** della proposta di deliberazione indicata in oggetto, si esprime, ai sensi dell' art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, parere _____ favorevole

Tivoli, li _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL DIRIGENTE VI SET. URBANISTICA
Arch. Maria Luisa Salvatori

In ordine alla **regolarità contabile** della proposta di deliberazione indicata in oggetto, si esprime, ai sensi dell' art. 49 del D. L.gs. 18 agosto 2000 n° 267, parere _____ favorevole

Tivoli, li _____

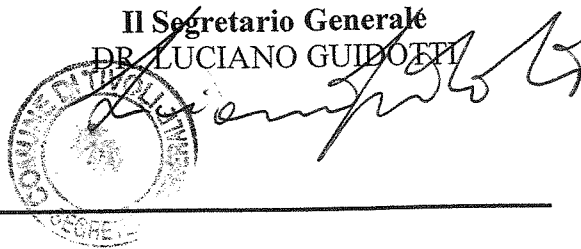
IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario
DR. MARIO DE MEO



Il Segretario Generale
DR. LUCIANO GUIDOTTI

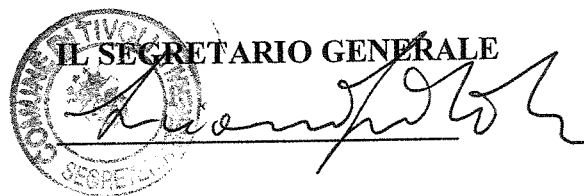


PUBBLICAZIONE

Della su estesa deliberazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, li 12 3 MAR. 2010

IL SEGRETARIO GENERALE



DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La suestesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 19/01/2006 al 03/02/2006.

- E' divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, li

IL SEGRETARIO GENERALE

TRAMISSE ALL'ALBO PRETORIO
15 MAR 2010

