

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

- 5 SET, 2003

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL .....

.....

ADDI' - 5 SET, 2003 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212  
ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	LANNARILE	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTACIOVANNI	Bruno	"
AGNELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
DIONISI	Arrando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
CARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI

.....OMISSIS

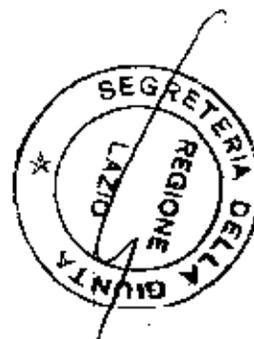
ASSENTI SARACENI - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. - 827 -

OGGETTO: ..... Comune di Nerola (Rm)

Variante al P.R.G. - Delibera del C.C. n. 24 del 30/11/2000

Approvazione



Oggetto: Comune di Nerola (Rm)  
Variante al Piano Regolatore Generale  
Delibera del C.C. n. 24 del 30/11/2000  
Approvazione

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio:

VISTA la legge urbanistica n. 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
VISTA il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;  
VISTA la L.R. 5.9.1972, n. 8;  
VISTA la L.R. 12.6.1975, n. 72;  
VISTA la L.R. 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;  
VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Nerola (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione di G.R. n. 2635 del 31/03/1989 e di successiva Variante Generale approvata con deliberazione di G.R. n.9354 del 26.11.1996;

VISTA la delibera consiliare n. 24 del 30.11.2000, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Nerola (RM) ha adottato una variante al vigente P.R.G. specifica per il solo Capoluogo al fine di consentire:

- La realizzazione di una struttura di servizio R.S.A e conseguenti modifiche ed aggiunte alle N.T.A. vigenti;
- La ridefinizione della viabilità delle aree di servizio del Piano Particolareggiato di Coste di Papa;
- La variazione di allocazione del parcheggio a ridosso del Castello Orsini;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni in merito alla Variante adottata;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati della variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, sono stati da questo sottoposti all'esame del C.R.T. del medesimo Dipartimento;

VISTO il voto n. 11/2 reso nell'adunanza del 14/03/2003, con il quale il menzionato Comitato ha espresso il parere che la sopracitata variante sia meritevole di approvazione con le modifiche, nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765/67;

VISTA la nota n. 34281 del 14.03.2003 con la quale la Direzione Regionale-Territorio e Urbanistica ha comunicato al Comune di Nerola le modifiche proposte dal C.R.T., invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della L.765/67;

VISTA la delibera consiliare n. 12 del 12.04.03 con la quale il Comune di che trattasi ha accettato le modifiche contenute nel citato voto n. 11/2 del 05.03.2003;

VISTA la nota n. 6763 del 13.12.2001 con la quale l'Assessore Regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta in argomento in quanto le proposte di zonizzazione a carattere edificatorio ricadono su terreni che risultano di natura privata liberi da diritti civici;

VISTA la nota n. AM/162419 del 11.02.2002. con la quale Il Dipartimento Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale, ha espresso, ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999, parere favorevole con il rispetto delle seguenti prescrizioni:



- ◆ Dovranno essere regolarizzate e regimate le acque superficiali lungo tutte le aree a destinazione strada o parcheggio, con particolare riguardo per le aree poggianti sui depositi pluvio-colluviali, con convogliamento verso punti di raccolta, dotate di pozzetti di decantazione esplorabili ai fini di una corretta manutenzione.
- ◆ L'esecuzione delle opere, in particolare di sbancamenti, dovranno essere realizzati con la messa in opera di sistemi di contenimento e sostegno provvisori opportunamente crenati, immediatamente seguiti dalle opere definitive provviste di sistemi di drenaggio delle acque.
- ◆ I suoli e le coperture antropiche dovranno essere asportate e ciò in accordo con la circolare Regione Lazio n.769 del 23.11.1982.
- ◆ Preliminarmente alla realizzazione di qualsiasi manufatto, dovranno essere eseguite puntuali indagini geognostiche per la definizione delle più idonee fondazioni in relazione all'esatta stratigrafia puntuale locale.
- ◆ Siano rispettate le norme del D.M. 16.01.1996 per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade.
- ◆ La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle Norme Tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica.

RITENUTO di poter condividere il predetto voto n. 11/2 del 5/3/2003, che si allega alla presente delibera quale parte integrante sotto la lettera A

#### DELIBERA

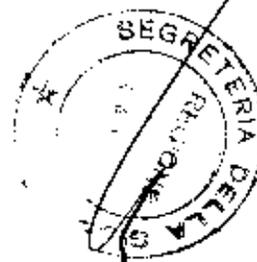
Per i motivi e con le modifiche contenuti nel voto del C.R.T. n. 11/2 emesso nell'adunanza del 19/09/2002 che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera A) è approvata la variante al Piano Regolatore Generale vigente adottata del Comune di Nerola (Rm) con delibera di C.C. n. 24 del 30.11.2000.

Il progetto è vistato dal Direttore della Direzione regionale Territorio e Urbanistica, nell'allegato A) e nei seguenti elaborati:

- Relazione
- Tav. 2.1 P.R.G. vigente – zonizzazione capoluogo scala 1:2.000
- Tav. 2.1.V Variante al PRG - // // // //
- Tav. 2.1.1 P.R.G. vigente - // // // //
- Norme Tecniche di attuazione

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
 IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



19 SET. 2003



# REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

"All. A"

827  
DEL ..... 5 SET. 2002

05 MAR. 2003

Per Copia Conforme  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
Il Segretario  
*Marina Ferrero*

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
Adunanza del 19.09.2002  
Voto n° 11/2  
Commissione Relatrice:

arch. Anna Maria Albanese  
arch. Alberto Busnengo

**Comune di Nerola (RM)**  
Variante al Piano Regolatore Generale  
Deliberazione Consiliare del 30.11.2000 n° 24

IL DIRETTORE  
(Arch. *Antonio Bianco*)

Vista la nota n° 1678 del giorno 26.3.2001, pervenuta il 27.3.2001, prot. n° 6750, con la quale il Comune di Nerola ha trasmesso la documentazione tecnica ed amministrativa per la Variante al P.R.G. riferita al centro di Nerola.

Vista la nota n° 6750 del giorno 11.6.2001, con la quale l'Area 13/D invitava l'Amministrazione comunale a voler integrare l'istanza presentata, con i pareri ai sensi della L.R. 1/86 e L.R. 64/74 ex art.13.

Vista la nota integrativa n° 3386 del 25.2.2002, pervenuta a questa Direzione regionale il giorno 7.3.2001, prot. n° 5224, con la quale l'Amministrazione comunale ha trasmesso le certificazioni richieste.

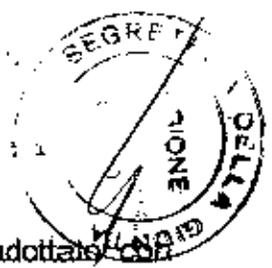
### Premesso

Il Comune di Nerola è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 7.4.1979 ed approvato con deliberazione di Giunta Regionale n° 2635 del 31.3.1989.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 dell'11.4.1992, il Comune di Nerola ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore del proprio territorio, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 9354 del 26.11.1996.

Successivamente, il Comune ha adottato, con deliberazione consiliare n° 8 del 30.4.1999, la Variante alle Norme Tecniche d'Attuazione, ai sensi della L.R. n 20/87 e L.R. n 52/98, di cui questa Direzione regionale con nota n. 1476 del 5.7.1999, ha dato atto della rispondenza di quanto richiesto, nei limiti fissati dalle leggi regionali.

L'Amministrazione Comunale, con delibera del C.C. n° 24 del 30.11.2000, ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale, specifica per il solo capoluogo, al fine di consentire:





# REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

1. la realizzazione di una struttura di servizio R.S.A. (**Residenza Sanitaria Assistenziale**), osservato che, a seguito della variazione per la realizzazione di una struttura di servizio R.S.A., sono state apportate delle modifiche ed aggiunte alle N.T.A. vigenti, come di seguito descritte:
  - art. 35 - **Zone per servizi privati speciali G1**, eliminazione dopo il primo capoverso della dicitura "**Attrezzature sanitarie ed ambulatoriali**";
  - art. 37 (nuovo articolo) - **Zone per servizi privati speciali G3**, in tali zone è ammessa soltanto la destinazione d'uso ad "**Attrezzature Sanitarie ed Assistenziali**" ed il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti parametri ed indici:
    - Uf. Indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq;
    - Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/80 mc;
    - H. altezza massima = ml.14,50;
  - sostituzione della numerazione per gli articoli :37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47 rispettivamente in 38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48;
2. "la ridefinizione della viabilità, e delle aree di servizio del Piano Particolareggiato di "Coste di Papa";
3. "la variazione di allocazione del parcheggio, a ridosso del Castello Orsini".

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, non risultano pervenute al Comune, né alla Regione, osservazioni in merito alla Variante adottata.

La Variante al P.R.G., riferita al centro di Nerola e predisposta dall'arch. Maurizio Soellner, presentata in originale e n 4 copie e si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- **Atti Amministrativi:**
  - Delibera del Consiglio Comunale di adozione n 24 del 30.11.2000;
  - Copia dell'Avviso di deposito presso la segreteria Comunale Certificato del segretario comunale attestante la pubblicazione dell'avviso di deposito presso l'albo pretorio;
  - Foglio annunci legali (F.A.L.) della provincia di Roma n 104 del 29.12.2000
- **Elaborati tecnici:**
  - Tav. 2.1. P.R.G. vigente - zonizzazione capoluogo -
  - Tav. 2.1.V Variante al P.R.G. - zonizzazione capoluogo-
  - Tav. 2.1.1 P.R.G. vigente -visualizzazione dello stato di attuazione - capoluogo-
  - Relazione
  - Norme tecniche d'attuazione.
  - Scheda riepilogativa a firma del progettista
  - (in data 4.6.02 è stata fornita a questa Area una "relazione integrativa" priva di protocollo ed in copia unica).





# REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

Sono allegati i seguenti certificati, pervenuti con nota n.s. prot. n. 5224 del 7.3.2002:

- Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/1974, dell'Assessorato "Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali" - Regione Lazio- (al parere non è allegata la relativa cartografia);
- Parere favorevole, ai sensi dell'art. 7 L.R. n° 59/1995, rilasciato dall'Assessorato Agricoltura - dipartimento "Sviluppo Agricolo e Mondo rurale"- Regione Lazio - "per le proposte di zonizzazione a carattere edificatorio in quanto ricadono su terreni di natura privata liberi da diritti civici."

## Considerato

La Variante in oggetto è limitata al centro abitato principale di Nerola, ove sono in corso di attuazione interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente per uso residenziale e di servizio.

Dall'esame della documentazione e della Relazione illustrativa si riscontrano le seguenti modifiche, approntate al P.R.G. vigente:

- Nell'area delimitata da specifico perimetro nelle Tav. di P.R.G., già disciplinata dal Piano Particolareggiato "Coste Papa" (recepito nella Variante Generale al P.R.G. approvata con D.G.R. n 9354 del 26.11.96) sito a ridosso del centro storico, sono riportate modifiche e stralci alla rete stradale interna al perimetro, in considerazione della particolare conformazione clinometrica dei terreni con pendenze in alcuni tratti del 50%.

In particolare:

- Modifica al tracciato della via mediana con la previsione di un tornante, per superare i livelli di quota esistenti; ciò comporta la riconfigurazione delle aree a servizi pubblici: Due aree previste a parcheeggi "F1P" vengono accorpate con un aumento di superficie di circa 200 mq, mentre la zona "F1S" scuole, viene ridotta di circa il 50% (da 1800 mq a 600mq), in considerazione della riduzione del tasso di natalità);
- la strada prevista a monte tra via S. Aureli e Via di S. Antonio viene limitata fino a servire il lotto edificatorio "n", la quota prevista a sede stradale e siargo, verrebbe destinata a "parco privato vincolato" zona G2 di cui all'art.36 delle N.T.A.;
- la viabilità prevista tra via S. Aureli e la Via S. Antonio viene eliminata con la proposta di un percorso pedonale attrezzato; la soppressione della strada determina un incremento del verde pubblico "F1V" di circa 2000 mq, mentre rimane inalterata la superficie dell'area "F1AC" attrezzature Comuni".



## REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

traslazione di pari superficie nell'ambito del lotto edificabile "c" dell'area destinata a verde privato;

- Contrazione della superficie di parcheggio pubblico, a servizio degli abitanti del centro storico e spostamento dell'area in continuità con Castello Orsini lungo la Via Beghelli con accesso a raso;  
Stralcio della strada di accesso al parcheggio.

- La Variante introduce un nuovo articolo (art. 37) nelle N.T.A.:

**"zona per servizi privati speciali" - G3-**

*Indice utilizzazione fondiaria 0,70 mq/mq;*

*Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/80 mc;*

*H. altezza massima = ml. 14,50*

*A fini esclusivi per la realizzazione di una **Struttura Sanitaria Assistenziale** privata di rilevante interesse pubblico in ambito comunale e sovracomunale, in relazione alle dimensioni dell'intervento ed alle caratteristiche dei servizi offerti.*

L'area oggetto della variante, è localizzata lungo Via Romana, occupa una superficie complessiva di mq 1265, è composta da due piccoli lotti adiacenti distinti al f.c. n 18 part. 147, 246, 243 e 254 e risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

Il primo di mq 752, è destinato dal vigente P.R.G. a zona " G1 " **servizi privati speciali**" art. 35 delle N.T. A. che prevedono:

*Attrezzature sanitarie ed ambulatoriali;*

*Uffici privati, studi professionali, studi artistici;*

*istituti religiosi; istituti privati, arredi esterni per spettacoli o manifestazioni all'aperto.*

*I nuovi interventi si attuano attraverso strumenti urbanistici preventivi di iniziativa pubblica o privata esteso a tutta la superficie della zona individuata nelle Tav. del P.R.G. (o a sue parti non inferiori a 10000 mq)*

*Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;*

*Parcheggi interni alle costruzioni = 10mq/100mc;*

*Parcheggi di urbanizzazione primaria (rif art. 33)*

*H altezza max = ml.7,50*

L'altro lotto di mq. 513 è classificato in zona "B2" **Completamento Urbano**" a prevalente destinazione residenziale art. 19 delle N.T.A vigenti, prevedono:

*Completamento, con attuazione diretta nei lotti edificati, con residua capacità insediativa e nei lotti liberi interclusi*

*superficie minima di intervento = 600 mq ( sono fatti salvi i frazionamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. )*

*indice di fabbricabilità fondiaria = 1,50 mc/mq*

*Parcheggi privati 10mq/100mc*

*area private a verde di uso condominiale = 10mq/100 mc*





## REGIONE LAZIO

Direzione Regionale Urbanistica e Casa

Sui terreni di cui sopra, insiste un edificio di circa 3000 mc. (preesistente alla data della variante al P.R.G. vigente) inoltre su quest'area sussiste il vincolo di rispetto idrogeologico di cui all'art. 43 delle N.T.A. (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica)

Nella relazione illustrativa a pagg. 3 e 4 vengono descritte le scelte della variante in particolare si evidenzia:

*" la creazione di una nuova zona omogenea G3 per servizi privati scaturita dalla necessità di realizzare nel capoluogo una **Residenza Sanitaria Assistenziale** dimensionata ad accogliere 60 ospiti nel rispetto degli standards funzionali prescritti dal D.P.C.M. del 22.12.1989 e dal Regolamento Regionale n.1. del 6.9.1994 di cui alla L.R. n 41 del 1.9.1993. inoltre è previsto un **Centro Dialisi per terapia dialitica ambulatoriale** i cui requisiti corrispondono al disposto della D.G.R. n. 1650 del 15.3.1995, avente capacità di 6 posti utilizzabili sia dagli ospiti della R.S.A. sia dagli abitanti del Comune di Nerola che dei comuni circostanti.*

*Configurandosi un forte interesse pubblico alla realizzazione della **Residenza Sanitaria Assistenziale**, si intende variare la destinazione urbanistica delle aree di cui al (f.c 18 part. 253 e 254) di mq 752 da G1 a G3 e al (f.c. 18 part 147 e 246) di mq. 513 da B2 a G3, sulle quali verrebbe realizzato l'intervento di ampliamento, assegnando alla zona omogenea G3:*

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,70 mq/mq
- b) Parcheggi inerenti la costruzione = 10mq / 80 mc
- c) H. max = altezza massima della costruzione = ml. 14,50

Al penultimo capoverso della stessa relazione è riportato:

"Il progetto della R.S.A. si articola su una superficie complessiva di 2700 mq. con una volumetria f.t. di circa 9200mc"

In considerazione di quanto sopra esposto ed in riferimento ai punti 2 e 3 della delibera del Consiglio Comunale oggetto della presente variante, questo Comitato considerata la modesta entità delle varianti richieste, ritiene ammissibile la diversa localizzazione del parcheggio, nonché le modifiche alla viabilità di accesso e distribuzione interna con la conseguenziale modificazione di alcuni perimetri delle aree destinate a servizi pubblici, all'interno dell'ex Piano Particolareggiato di "Coste Papa"

In riferimento alla variante puntuale ed esclusiva per la realizzazione della **Residenza Sanitaria Assistenziale** da zona G1 e da zona B2 a zona per servizi privati speciali G3

considerato l'alto indice di fabbricabilità fondiaria nelle zone di completamento a ridosso del centro storico, vista la volumetria necessaria per la realizzazione della struttura, per 60 unità, nel rispetto degli standards funzionali prescritti dal D.P.C.M del 22.12.1989 e dal regolamento Regionale n1 del 6.9.1994 di cui alla L.R. n 41 del



## REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

1.9.93, nell'interesse pubblico che tale opera riveste nel territorio comunale, questo Comitato propone che la variante sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 3 della 765/67 a condizione che:

all'art 37 delle N.T.A. Zone per servizi privati speciali G3

di seguito al punto c, venga inserito:

"Oltre a questi spazi ne vanno previsti altri, necessari per le soste, manovra ed accesso per gli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure

promiscuamente, od anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato è del

### PARERE

che la proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Nerola (RM), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale del 30.11.2000, n° 24, possa essere accolta con l'introduzione relativamente alla realizzazione della R.S.A di una disposizione che fissi l'indice volumetrico a 7,5 mc/mq.

Il Segretario del C.R.T.  
(sig.ra Marina Fazio)

Il Presidente del C.R.T.  
(arch. Massimo Roversi)

