

Luigi Roggiolano

Supplemento ordinario n. 2 al "Bollettino Ufficiale" n. 19 del 9 luglio 2005

Poste Italiane S.p.A. - Spediz. in abb. postale 70% - DCR Roma

Anno XXXVI

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA PARTE SECONDA

Roma, 9 luglio 2005

Si pubblica normalmente € 16,20 + 20% ogni mese
Registrazione Tribunale di Roma n. 2491/1962

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:
1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III: alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074-5076.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-65084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

● DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 aprile 2005, n. 514.

Comune di Capena (Rm). Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. per adeguamento all'art. 22 legge regionale n. 33 del 18 novembre 1999. Delibera di consiglio comunale n. 9 del 28 febbraio 2002.
Approvazione

Pag. 3

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

28 APR. 2005

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

ADDI' 28 APR. 2005

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

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - GARGANO -

DELIBERAZIONE N. - 514 -

OGGETTO:

Comune di Capena (Rm). Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. per adeguamento all'art. 22 L.R. n. 33 del 18.11.1999 - Delibera di C.C. n. 9 del 28.02.2002. Approvazione.





514 28 APR. 2005

Oggetto: Comune di Capena (Rm).

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. per adeguamento all'art. 22 L.R. n. 33 del 18.11.1999 - Delibera di C.C. n. 9 del 28.02.2002.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

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

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

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;



PREMESSO:

Che il Comune di Capena (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale e successiva Variante Generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 698 del 15.05.2001;

Vista la deliberazione consiliare n. 9 del 28.02.2002 con la quale il Comune di Capena (Rm) ha adottato la proposta di Variante agli artt. 24, 26 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per adeguamenti di cui all'art. 22 della L.R. 33/99 allo strumento urbanistico comunale;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 2 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 30 del 04.07.2002;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n.54/2 reso nella seduta dell'11.03.2004, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 100462 del 21.06.2004 con la quale il Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Capena (Rm) le

514 2 8 APR. 2005

modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 47 del 29.09.2004 con la quale il Comune di Capena (Rm) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.T.;

Vista la relazione integrativa del 13.01.2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato B**, illustrata e approvata all'unanimità dal C.R.p.T. nella riunione n. 83 del 3.2.2005, con la quale si propone l'inserimento nel testo del pregresso voto del C.R.p.T. n. 54/2 della seguente dizione: "... per quanto riguarda le n. 2 osservazioni presentate al Comune e da questo controdedotte con la citata deliberazione n. 30 del 4.7.2002, si ritiene di condividere quanto deciso dal Comune ...",

Ritenuto di condividere e fare propri il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 54/2 dell'11.03.2004 e la relazione integrativa del 13.01.2005, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** e **Allegato B**;

Non esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

1. Di approvare la variante agli artt. 24, 26 e 29 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per adeguamento all'art. 22 L.R. n. 33 del 18.11.1999, adottata dal Comune di Capena (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2002 secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 54/2 dell'11.03.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Provincia di Roma 2B.10 nell'allegato A, nell'allegato B, nella delibera di adozione n. 9 del 28.02.2002 e nell'elaborato grafico denominato: "Proposta di Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per adeguamenti di cui all'art. 22 della L.R. 33/99 allo strumento urbanistico comunale";
3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato B;

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



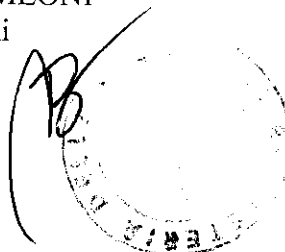
"Allegato A.doc"



"Allegato B.doc"

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

2 8 APR. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Arch. DEMETRIO CARINI

ALLEGATO A

VOTO N. 54/2

LEG. alla DELIB. N. ...514...
28 APR. 2005

Adunanza dell'11 Marzo 2004

OGGETTO: Comune di Capena (RM)

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. per l'adeguamento all'art. 22 della L.R. n. 33/99 – Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2002.

IL COMITATO

sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Mario Novelli, che ha predisposto l'istruttoria

In data 18.12.2003, il Comitato Regionale per il Territorio nel riesaminare la variante in oggetto, sulla quale l'Area 2B.5 ha predisposto e presentato in data 06.08.2003 una relazione istruttoria "favorevole con prescrizioni", ha espresso il seguente parere:

(...) *Si propone la restituzione della variante, ai sensi dell'art. 1 della L. 765/67, affinché l'A.C. provveda, in sede di rielaborazione, alla razionalizzazione dell'esistente, sia dal punto di vista delle urbanizzazioni, che degli insediamenti commerciali in atto. (...)*

L'A.C. ha fatto pervenire all'assessore all'Urbanistica e Casa in data 26.02.2004, prot. 34046, una nota nella quale chiede, la possibilità di un riesame della variante in argomento considerata l'estrema importanza che questa riveste per la popolazione di Capena e per i connessi risvolti occupazionali, da intendersi come parte della relazione integrativa, svolgendo alcune considerazioni che di seguito vengono riportate ed esaminate.

PREMESSO

Nel richiamare la precedente relazione istruttoria, occorre ricordare che la variante normativa attiene a tre articoli delle vigenti N.T.A..



➤ **ART. 24 RIFERITO ALLE ZONE B – COMPLETAMENTO**

Per questa zona l'adeguamento alla legge regionale n. 33/99 comporta esclusivamente precisazioni alla normativa del P.R.G. introdotte attraverso lo strumento attuativo.

In particolare per le sottozone B1 - Completamento, ma anche per il Centro Storico – Zona A, tale adeguamento è stato previsto nei piani particolareggiati già approvati dall'A.C. e dalla Regione Lazio in applicazione dell'art. 4 della L.R. 36/87.

Nello specifico, le attuali e le nuove strutture di vendita, in carenza di parcheggi, trovano la loro quota di dotazione nell'ambito della prevista ristrutturazione del complesso di Piazza della Libertà, nell'area attualmente occupata dal campo sportivo, e nel parcheggio nelle vicinanze del cimitero.

In tale ambito sono vietate le grandi strutture di vendita, mentre, per quanto attiene le medie strutture, la superficie di vendita complessiva non potrà superare i 200 mq (esistente e programmata).

Siamo di fronte ad una modifica dell'art. 24 delle vigenti N.T.A. che ha già trovato attuazione attraverso la strumentazione esecutiva.

La proposta si ritiene condivisibile in quanto finalizzata ad individuare le aree per i parcheggi necessarie per il rispetto dell'art. 22 della citata L.R. 33/99, in relazione agli interventi programmati nelle zone A e B.

➤ **ART. 26 RIFERITO ALLE ZONE D – INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI DI DIMENSIONE RILEVANTE**

SOTTOZONA D2

Il testo vigente, con le modifiche e le integrazioni adottate dall'A.C. per realizzare l'adeguamento all'art. 22 della L.R. 33/99, e come modificato dal C.R.T., è il seguente:

(le integrazioni sono riportate in corsivo)

«In questa zona sono compresi edifici industriali e commerciali situati lungo la Via Tiberina in prossimità del bivio di Capena ma che ricadono al di fuori delle zone dichiarate di esondazione dal piano dell'Autorità di bacino del Tevere.

Agli edifici esistenti ed a quelli programmati in conformità della disciplina per il commercio ai sensi della L.R. 18 novembre 1999, n. 33 si applicano le disposizioni di cui al presente articolo con la esclusione della limitazione di 1/3 consentito di norma per tali attività. Per le superfici da destinare a parcheggi si applicano le disposizioni di cui alla citata L.R. 33/99.

In questa zona sono previsti interventi di ampliamento di manufatti esistenti e di completamento nelle aree intercluse alle condizioni e con le limitazioni di cui al presente articolo.



Qualsiasi nuovo intervento, ampliamento o cambio di destinazione, è subordinato alla realizzazione dei parcheggi, della viabilità di supporto di accesso in conformità alle indicazioni del Piano Regolatore.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per le attività che rientrano in quelle artigianali non nocive comprese negli elenchi di cui al D.M. 12.02.1971 quali attività espositive, artigianali e di commercializzazione dei prodotti di artigianato locale.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni.

Gli ampliamenti sono consentiti "una tantum" nella misura del 10% della superficie coperta sempre che sussistano le condizioni di rispetto degli indici e dei distacchi per gli interventi previsti in aree libere di cui al presente articolo e sempre che siano soddisfatti gli standard di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968.

Per gli impianti che superano tale valore e per le nuove trasformazioni in aree libere è prescritto l'intervento preventivo unitario esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, nonché la stipula di una convenzione con il Comune che prevede:

- l'obbligo di non alienare l'impianto industriale per 10 anni;
- di cedere al Comune le aree pubbliche così come definite negli elaborati grafici per servizi pubblici, verde e parcheggi;
- di realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria;
- di non introdurre, successivamente al rilascio della concessione, nell'impianto attività industriali comprese negli elenchi delle attività nocive di cui al D.M. 12.02.71;
- di rispettare i seguenti indici parametrici:
 - rapporto di copertura $\leq 1/3$ della superficie;
 - altezza \leq ml 9;
 - distanza dalla Tiberina: conforme alle prescrizioni del nuovo codice della strada e agli elaborati grafici;
 - distanza minima tra i manufatti $\geq 15,00$ ml;
 - distanza dai confini di zona $\geq 10,00$;
 - indice di fabbricabilità territoriale ≤ 1 mc/mq
 - larghezza delle frondi \leq ml 80;
 - destinazione di zona: industriale artigianale con la esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi di cui al D.M. 12.02.71, distribuzione commerciale, attività espositive e commercializzazioni dei prodotti artigianali locali;
 - dotazione degli spazi pubblici da cedere al Comune ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimenti per l'altezza virtuale di 3,5 ml.».

CONSIDERATO

L'A.C. rappresenta e segnala che già con il P.R.G. del '78 e cioè prima della variante generale approvata dalla regione nel 2001 la zona D aveva di fatto una destinazione mista (produttiva/commerciale).

Nel tempo, anche in relazione alla decadenza delle norme di salvaguardia, sono stati realizzati in prevalenza manufatti con destinazione commerciale all'ingrosso ed al dettaglio (Mercedes e Nissan, costituiscono strutture di deposito e vendita all'ingrosso dei pezzi di ricambio).

Al momento risultano insediate con regolare licenza 5 strutture medie di vendita e 2 strutture grandi di vendita. Gli altri insediamenti sempre in zona D2 sono rappresentati da magazzini per stoccaggio merci con vendite.

Gli insediamenti industriali ed artigianali sono inesistenti.

In relazione alla consolidata tendenza e allo stato di fatto la variante normativa prevede, in presenza di specifica autorizzazione regionale commerciale, rilasciata ai sensi della L.R. n. 33/99, la possibilità di cancellare il limite di un terzo della volumetria riservata allo svolgimento dell'attività commerciale, ferme restando le volumetrie, i parametri e gli indici previsti dalla normativa del P.R.G. senza realizzare quindi ampliamenti o incrementi volumetrici.

L'A.C. ha voluto inoltre chiarire, con la citata nota, sempre in relazione alla zona D2, un ulteriore aspetto attinente la viabilità complanare all'autostrada precisando che la stessa è contenuta nella variante generale approvata e non costituisce oggetto di ulteriore modifica.

La viabilità consiste in una strada di svincolo del traffico pesante dalla Provinciale Tiberina, al confine con l'area di proprietà della Soc. Autostrade. Sulla stessa previsione viaria si attesta, fino al confine dell'area di rispetto dell'A1, una linea continua di parcheggi a servizio delle strutture commerciali esistenti.

SOTTOZONA D3

La normativa vigente con le modifiche e le integrazioni introdotte dall'Amministrazione Comunale come modificata dal C.R.T., è la seguente:

(le integrazioni sono riportate in corsivo)



«Questa sottozona è destinata a manufatti industriali per attività artigianali non nocive e di servizio agli insediamenti: quali laboratori artigianali, piccole industrie manifatturiere e di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici; inoltre è consentita, per ogni intervento, l'installazione di magazzini depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi connessi con le attività artigianali nella misura non superiore al 20% della superficie utile.

Agli edifici esistenti destinati ad attività commerciali o legittimati a seguito di condono edilizio, si applicano le disposizioni di cui al presente articolo ad eccezione delle disposizioni per i parcheggi per i quali prevalgono le disposizioni di cui alla citata L.R. 33/99.

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante al PRG, al fine di soddisfare le esigenze dell'attività esistente, nei limiti stabiliti dalla L.R. 33/99, è consentito un aumento del 10% una tantum fermi restando i restanti parametri edilizi.

Per le zone perimetrate con il simbolo dell'intervento unitario così come definite negli elaborati grafici qualsiasi intervento è subordinato alla approvazione dello strumento urbanistico attuativo esteso a tutto l'ambito.

Tale piano dovrà essere redatto su iniziativa privata con stipula di apposita convenzione fra i proprietari delle aree riuniti in consorzio ed il Comune ai sensi della Legge n. 1150 del '42 e succ. modificazioni o da iniziativa pubblica ai sensi della Legge n. 865/71.

Tale piano dovrà inoltre essere redatto in conformità a quanto disposto per la zona D dal DM 1444 del 02.04.68 e rispettare le seguenti indicazioni:

- Indice di fabbricabilità territoriali $\leq 1,5$ mc/mq;
- Indice di fabbricabilità fondiaria ≤ 2 mc/mq;
- Rapporto di copertura $\leq \frac{1}{4}$;
- Lotto minimo ≥ 2000 mq;
- Indice di utilizzazione fondiaria $\leq 0,50$ mq/mq;
- Altezza massima ≤ 8 ml;
- Lunghezza dai fronti ≤ 50 ml;
- Distanza dai confini $\geq 5,00$ ml;
- Distanza dal ciglio stradale $\geq 8,00$;
- Distanza tra gli edifici \geq all'altezza dell'edificio più alto;
- Distanza dalle strade: come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93 e comunque ≥ 10 ml;
- Aree per spazi delle urbanizzazioni primarie: $\geq 10\%$ DM 1444 del 02.04.68;
- Strade di servizio ai lotti $\geq 10\%$;
- Parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività artigianali e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze;
- Aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del Piano Particolareggiato;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Gli ingressi, dalle sedi stradali ai singoli lotti devono essere arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

La convenzione dovrà prevedere anche la cessione al Comune, previa forestazione con essenze di alto fusto, delle aree verdi perimetrali così come definite dagli elaborati di Piano.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali, vigenti in materia.

Negli edifici residenziali agricoli esistenti è consentita l'attività agrituristica e quella connessa con quella delle comunità terapeutiche.»

L'A.C. sottolinea, nella citata nota, che le zone in questione sono due con due edifici esistenti, collocati in distinte aree. Uno di questi è rappresentato da un mobilificio (solo vendita), in possesso di regolare licenza commerciale; il secondo edificio è attualmente destinato a laboratorio per il pane con annessa vendita al pubblico ed all'ingrosso.

I due edifici legittimi o legittimati per alcune parti attraverso il condono edilizio erano preesistenti alla data di formazione del P.R.G. (1978).

Lo stesso Piano li ha indicati con destinazione D3, ovvero artigianale e piccola o media industria.

La variante normativa in esame non realizza alcuna sanatoria ma riconosce la destinazione d'uso commerciale già esercitata e condonata.

L'area D3, ove è collocato il mobilificio risulta perimetrata con il simbolo dell'intervento unitario, all'interno del quale una parte dell'area di proprietà è destinata a verde pubblico.

In sede di convenzionamento, è prevista la cessione al Comune, previa forestazione con essenze di alto fusto, delle aree verdi perimetrali, come, appunto, definite dal Piano.

L'ampliamento volumetrico andrebbe a compensare la cessione dell'area a Verde pubblico da attrezzare da parte del privato.

➤ ART. 29 RIFERITO ALLE ZONE F3 – SERVIZI PRIVATI

Il testo vigente con le modifiche introdotte dall'A.C. per realizzare l'adeguamento all'art. 22 della L.R. 33/99, come modificato dal C.R.T., è il seguente:

(le integrazioni sono riportate in corsivo)

SOTTOZONA F3 – SERVIZI PRIVATI



Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di interesse pubblico ma realizzate e gestite da privati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- Sanitarie, assistenziali, religiose, annonarie, commerciali (non superiori alla misura del 30% della volumetria realizzabile), culturali, scolastiche, finanziarie, turistico alberghiere e residenziali nella misura del 10% della volumetria realizzabile. Indice di fabbricazione territoriale 0,60 mc/mq (la superficie su cui si calcola l'indice comprende anche le aree da cedere al Comune);
- Superficie minima di intervento \geq mq 2000 (calcolata su tutta la superficie di intervento unitario);
- Altezza massima \leq 6,50 ml;
- Rapporto di copertura \leq 1/5;
- Parcheggi in conformità alla L. n. 122/89;
- Distanza fra i fabbricati \geq 10,00 ml;
- Distanza dalle strade come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93.

Per i territori con delimitazione di comparto edificatorio, le destinazioni di PRG hanno valore di piano particolareggiato ai sensi dell'art. 13 della legge 1150/42. ferme restando tutte le altre prescrizioni di cui all'art. 29 delle norme tecniche di attuazione per le zone perimetrale a comparto, limitatamente a quelle ubicate sulla via Tiberina, l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,50 mq/mq (comprensivo di tutte le zone interne al comparto).

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della variante al PRG, al fine di soddisfare le esigenze dell'attività esistente, nei limiti stabiliti dalla L.R. 33/9, è consentito un aumento del 10% una tantum fermi restando i restanti parametri edilizi.

Le previsioni contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti.

La realizzazione dei manufatti è subordinata alla stipula di un atto l'obbligo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e relativa cessione delle aree a destinazione pubblica indicate negli elaborati grafici.»

L'Autorità Comunale sottolinea che la variante normativa, in questo caso, riguarda tre aree già destinate a zona F3 in località Bivio, ubicate lungo la Strada Provinciale Tiberina ed inserite in comparti edificatori con l'obbligo della cessione gratuita di parte dell'area.

Nel piano commerciale gli stessi sono individuati come sedi di insediamenti per medie attività commerciali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Trattasi di comparti aventi una superficie di circa 10.000 mq il cui attuale indice di 0,60 mc/mq consentirebbe uno sviluppo massimo di circa 1300/1500 mq coperti tra vendita e deposito.

Tale superficie, secondo il piano del commercio approvato dall'A.C. non consente di soddisfare il reale fabbisogno per insediamenti commerciali di media entità.

Per queste aree, che si trovano lungo la Tiberina, l'A.C. chiede un aumento dell'indice da 0,60 a 1,5 mc/mq, tenuto conto, come già detto, della cessione gratuita ed urbanizzata (strade, parcheggi, verde attrezzato) di oltre la metà della superficie di proprietà in relazione al loro inserimento nel comparto edificatorio, ferma restando la verifica della dotazione degli standard che risultano superiori al minimo di legge per la zona di cui trattasi.

Al riguardo, il C.R.T. per questi comparti ha accolto, secondo il testo normativo precedentemente riportato, un indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq ed un aumento del 10% una tantum della volumetria esistente, fermi restando i rimanenti parametri.

CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto rappresentato dal Comune di Capena nella nota già citata Richiamate le considerazioni svolte dall'ufficio nella Relazione Istruttoria del 6 agosto 2003, esaminate dal C.R.T. nella seduta del 18.12.2003;

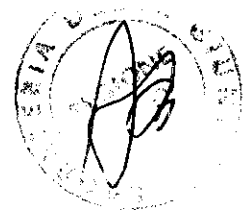
Questo Comitato è del

PARERE

che la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Capena, relativa agli adeguamenti di cui all'art. 22 della L.R. 33/99 dello strumento urbanistico, adottata con Deliberazione Consiliare n. 9 del 28.02.2002, sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 06.08.1967 n. 765.

F.TO IL SEGRETARIO
(*arch. Lucio Zoppini*)

F.TO IL PRESIDENTE
(*arch. Antonino Bianco*)





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

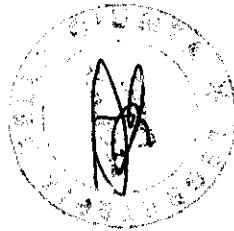
Area Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Arch. DEMETRIO CARINI

ALLEG. alla DELIB. N. 514 DEL 28 APR. 2005

Roma, li

Allegato B



AI C.R.T.
Sede

OGGETTO: Comune di **Capena** (RM)- Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. per adeguamento all'art. 22 della L.R. n.33/99- Delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 28.02.2002

RELAZIONE INTEGRATIVA

In data 26.04.2004 è stato trasmesso da questa Commissione relatrice lo schema di voto n. 54/2 relativo all'adunanza dell'11.04.2004, riguardante la pratica in oggetto.

Lo stesso, approvato dal Comitato regionale per il Territorio è stato trasmesso all'Amministrazione Comunale di Capena in data 08.07.2004 ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.09.2004 il Comune ha controdedotto al voto accogliendo le modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione e con nota dell'11.11.2004 prot. 16188 ha trasmesso la citata deliberazione per il prosieguo dell'iter amministrativo in atto.

CONSIDERATO

Sia nella delibera comunale n. 9 del 28.02.2002 di adozione della variante di cui trattasi che nella citata deliberazione di controdeduzioni al voto regionale si fa riferimento alle n. 2 osservazioni pervenute nei termini e controdedotte dal Comune con deliberazione n. 30 del 04.0.2002.

La relazione istruttoria presentata al Comitato il 05.03.2004 prot. 39066 ed esaminata in data 18.12.2003 riportava al riguardo la seguente proposta(...) *Per quanto riguarda le n. 2 osservazioni presentate al Comune da questo controdedotte con la citata deliberazione n. 30 del 04.07.2002, si ritiene di condividere quanto deciso dall'Amministrazione Comunale (...)*

A seguito della decisione inizialmente assunta dal Comitato in data 18.12.2003 di restituzione all'Amministrazione Comunale della variante, ai dell'art. 1 della legge 765/67, si è provveduto conseguentemente a non assumere determinazioni in ordine alle osservazioni presentate.

Solo nell'adunanza dell'11.03.2004, il Comitato Tecnico per il Territorio ha valutato definitivamente la variante con l'approvazione dell'ultima relazione istruttoria, come modificata dagli emendamenti introdotti dal Comitato stesso.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, il

In sede di stesura della proposta di delibera di Giunta Regionale di approvazione del piano, si è potuto verificare che, nel citato voto, non si fa menzione del giudizio del Comitato sulle osservazioni controdedotte dall'Amministrazione Comunale che dovrebbero coincidere con quanto riportato nella relazione istruttoria iniziale e sopra trascritta per la parte interessata.

Si ritiene pertanto di integrare il voto n. 54/2 dell'11.03.2004 con la seguente frase:
(...)per quanto riguarda le n. 2 osservazioni presentate al Comune e da questo controdedotte con la citata deliberazione n. 30 del 04.07.2002, si ritiene di condividere quanto deciso dal Comune(...).

LA COMMISSIONE RELATRICE

f.to (arch. Demetrio Carini)

f.to (arch. Mario Novelli)

