



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/06/2006

=====

ADDI' 28/06/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DI STEFANO	Marco	Assessore
		Vice			
POMPUCCI	Massimo	Presidente	MANDARIELLI	Alessandra	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MIRRI	Luigi	"
BRACHETTI	Rentino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: BRACHETTI - DI STEFANO - MANDARIELLI - RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 362

Oggetto:

Comune di Colleferro (Rm). Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento del P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 11.04.2001. ex art. 22 L.R. 33/99. Restituzione.



362 28 GIU. 2006

Dei



Oggetto: Comune di Colferro (Rm)
Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento del P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 11.04.2001.
ex art. 22 L.R. 33/99.
Restituzione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

VISTA la legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8;
VISTA la legge 12.06.1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08.11.1977, n. 43 - art. 13, lett. C;
VISTO l'ex art. 22 della L.R. 1999, n. 33
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale in data 06/09/2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Colferro (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Autorizzazione Ministeriale del 10.12.1968 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 4719 del 17.07.1984;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 11.04.2001 con la quale il Comune di Colferro (Rm) ha adottato il Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento P.R.G. ai sensi della L.R. 33/99;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione istruttoria n. 19351 del 5.04.2006 con la quale la predetta Area, a seguito dell'esame della documentazione trasmessa, ha rilevato irregolarità tali da non poter consentire il prosieguo dell'iter approvativo del Piano di che trattasi;

RITENUTO che appare opportuno fare proprie le considerazioni riportate nella citata relazione istruttoria n. 19351/06, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A);

RITENUTO che il presente provvedimento non è soggetto alla concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

Di restituire, ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 43/77, il Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento del P.R.G., adottata dal Comune di Colferro (Rm) con delibera di consiglio comunale n. 28 del 11.04.2001 per i motivi contenuti nella relazione n. 19351 del 5.04.2006 dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**.

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

- II. PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
II. SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

Stampa e firma illeggibili
Dei



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francescopaolo Lurito)
F. Lurito

Roma, li

Prot. n. 19351

ALLEGATO A

Oggetto: COMUNE DI COLLEFERRO (RM). - Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento P.R.G. ex art.22, L.R. 33/99
Delibera del Consiglio Comunale n. 28 del 11.04.2001.

ISTRUTTORIA TECNICA

Vista la nota n.18172 del 05.09.2002 con la quale, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria, gli atti e gli elaborati relativi al Piano degli Insediamenti Commerciali e adeguamento P.R.G.

Visti gli atti e gli elaborati tecnici che costituiscono la variante in oggetto quali:

1. Delibera consiliare di adozione con attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione;
2. Avviso di pubblicazione;
3. Manifesto che rende nota la pubblicazione degli atti e degli elaborati per la libera visione con l'indicazione dei relativi estremi al pubblico;
4. Certificato dell'avvenuto deposito delle elaborazioni progettuali e relativi estremi e delle osservazioni presentate;
5. Registro protocollo delle osservazioni;
6. Delibera di controdeduzione delle osservazioni;
7. Elaborati progettuali:
 - **Tav.1a**, adeguamento P.R.G. (ex Elab. n°12 P.R.G.; ex art. n°22 L.R. n.33/99)
 - **Tav 1b**, adeguamento P.R.G. (ex Elab. n°12 P.R.G.; ex art. n°22 L.R. n.33/99)
 - **Tav 1c**, adeguamento P.R.G. (ex Elab. n°11a P.R.G. privo delle ultime modifiche riguardo la zonizzazione; ex art. n°22 L.R. n.33/99)
 - **Tav 1d**, adeguamento P.R.G. (P.P. speciale in zona agricola)

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

- **Tav 2a**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2a**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2b**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2c**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2d**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2e**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2f**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 2g**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (base aerofot. del 1987)
- **Tav 3a**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3b**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3c**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3d**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3e**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3f**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Tav 3g**, Attrezzature urbane generali e insediamenti commerciali (aerofotografia maggio 2000)
- **Elab. 4**, Relazione
- **Elab. 5**, N.T.A. Urbanistico-commerciali

PREMESSO

Successivamente sono pervenuti i seguenti documenti:

- Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Colferro;
- Studio preliminare alla programmazione della rete distributiva e piano degli esercizi di vicinato;

CONSIDERATO

Il Comune di Colferro è dotato di P.R.G. la cui variante vigente è stata autorizzata con AUTOR. MIN. 10-XII-1968, adottato con delibera di consiglio n°92 del 28.05.1979.

Lo stesso Comune, con deliberazione del C.C. n°28 dell'11 aprile 2001, ha adottato "l'adeguamento degli strumenti urbanistici alle norme commerciali, ai sensi della L.R. 33/99". Tale adeguamento intende costituirsi come variante normativa al P.R.G. vigente.

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

Con successiva delibera di Consiglio Comunale n°61 del 28 settembre 2001 l'Amministrazione Comunale ha deliberato sulla osservazione n°1 presentata (rif. prot. n° 12159 del 30 maggio 2001) avverso la variante di P.R.G., respingendola.

La L.R. n°33 del 18.11.1999 modifica integralmente la disciplina del settore prevedendo, tra le altre cose, la stretta connessione tra la disciplina del commercio e quella urbanistica contenuta negli strumenti urbanistici comunali, obbligando i comuni ad adeguare la disciplina urbanistica vigente alle esigenze poste dalla disciplina del settore commercio.

La proposta adottata dall'Amministrazione Comunale si pone come adempimento in risposta a quanto prescritto dell'art. 22 della L.R. 33/99 proponendo:

- un nuovo piano degli insediamenti commerciali ed adeguamento del P.R.G.
- nuove Norme Tecniche di Attuazione urbanistico-commerciali.

Le modifiche ed integrazioni in particolare riguardano l'adeguamento dell'art.28 delle N.T.A./P.R.G. volto ad individuare:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali, con particolare riferimento agli insediamenti di medie grandi strutture di vendita al dettaglio;*
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali al fine della tutela dell'arredo e dell'ambiente urbano;*
- c) i limiti ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nel centro urbano;*
- d) i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici ed alle quantità minime di spazi per parcheggi;*
- e) la correlazione tra l'autorizzazione amministrativa alla vendita e alla concessione edilizia;*
- f) l'inserimento nel piano dei siti sui quali esistono fabbricati abilitati per attività commerciali o dei singoli locali adibiti e abilitati all'esercizio commerciale per regolare concessione di destinazione d'uso quando gli stessi si trovino in zona residenziale o, eccezionalmente, in zona artigianale, industriale o agricola, purchè siano state rispettate le dotazioni minime di parcheggi o vengano adeguate di conseguenza."*

Il nuovo Piano degli Insediamenti Commerciali interviene inoltre nella modificazione delle "Norme transitorie di Pianificazione Commerciale" contenute all'interno dello "Studio preliminare alla programmazione della rete distributiva e piano degli esercizi di vicinato" approvato con deliberazione C.C. n°20 del 14 maggio 1990 e più specificatamente, così come rappresentato all'art.3 delle N.T.A. Urbanistico-commerciali:

"Ai sensi del 2° comma dell'art.56 L.R. 33/99, il Comune, nel quadro degli obiettivi di sviluppo e adeguamento locale giusta l'art.32 della L.N. 142/90, determina autonomamente gli indirizzi e promuove le condizioni per favorire la razionalizzazione qualitativa e produttiva delle strutture e infrastrutture dell'apparato distributivo attraverso gli strumenti attuativi del P.R.G. vigente."

Arca 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

Le N.T.A. urbanistico-commerciali riportano la classificazione e la tipologia degli esercizi di vendita (cfr. art.5) rispondendo a quanto richiesto all'art. 24 della L.R. 33/99. Inoltre le N.T.A. urbanistico-commerciali intervengono nella modificazione ed aggiornamento delle Norme transitorie di pianificazione commerciale andando a modificare sostanzialmente numerosi articoli delle N.T.A. del P.R.G. vigente (nello specifico cfr. Capo III°-art.7,8,9,10) in virtù di quanto contenuto all'art.30 comma 7 (*"le prescrizioni normative di cui al presente articolo relative alle attività di commercio al dettaglio nelle zone residenziali, possono essere verificate ed approfondite con deliberazione del consiglio comunale in sede di adozione, del piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva, di cui alla legge 11.6.71 n°426, con riferimento ai soli fini della concessione delle autorizzazioni di cui alla suddetta legge."*). L'articolo delle N.T.A./P.R.G. fa riferimento unicamente al rilascio delle autorizzazioni mentre le varianti contenute all'interno delle Norme sopraccitate vanno a modificare parametri edilizi ed urbanistici costituendo variante normativa approvata dal C.C. ma non trasmessa per approvazione alla Regione Lazio.

In linea con il criterio di programmazione urbanistico-territoriale di cui all'art.15, comma 1, lett. c) della L.R. 33/99 le nuove N.T.A. stabiliscono, all'art. 6, i criteri generali per l'integrazione e riqualificazione socio-economica-territoriale relativamente agli esercizi di vicinato integrativi di altre attività (T.T. e P.I.P.).

In generale le nuove N.T.A. tendono a colmare la lacuna del P.R.G. vigente relativamente alla possibilità di considerare il settore commerciale come struttura urbana: tende inoltre, nel rispetto dell'art.52 L.R. 33/99, a verificare la consistenza attuale dell'offerta (cfr. Capo III, art.7) e a darsi l'obiettivo di riequilibrio funzionale dei sistemi territoriali locali identificati dal vigente strumento di pianificazione territoriale e attraverso la definizione di specifici obiettivi (cfr. Capo III, art.8).

Vengono inoltre individuate le aree ove localizzare, nell'applicazione degli art. 16 e 17 ex L.R. 33/99, le medie e grandi strutture di vendita. Il piano individua inoltre, per il triennio successivo all'approvazione da parte del C.C., i seguenti siti:

- area situata sul bordo nord-est di via Fontana dell'Oste;
- area situata sul bordo sud-est di via Fontana dell'Oste;
- area sita in corso Turati angolo via della Selva;
- area posta a cavallo della via Romana.

Il piano definisce inoltre all'art. 10 i criteri di dimensionamento per gli incrementi commerciali autorizzabili suddivisi per aree. In rapporto all'analisi di incremento necessario di SV evidenziata complessivamente per le aree si rileva una netta superiorità della SV-OBIETTIVO necessaria al fine di garantire l'indice di servizio desiderato (0,45 ab/mq SV). Pertanto è evidente che non tutte le aree individuate saranno completate commercialmente, tuttavia il piano consente il loro completamento urbanistico-edilizio.

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

Il piano norma l'obbligo di garantire la congrua dotazione di parcheggi, art.11 secondo quanto prescritto all'art.19 L.R. 33/99 ampliando l'obbligo, oltrechè alle MS e alle GS, anche alle medie strutture situate in edifici residenziali o non ricadenti in zone CO. Lo stesso dicasi per la dotazione di alberature nell'ambito delle nuove aree destinate a parcheggio. Non è data evidenza della effettiva disponibilità di spazi da adibire a parcheggio per gli insediamenti commerciali di nuova costruzione.

Il piano individua inoltre la necessità di costituire due comparti (ex art.23 L.N. 1150/42):

1. insediamento commerciale ESEDRA-I.go Oberdan (comparto misto comune-privati);
2. c.so Turati-via della Selva

I criteri guida prescritti sono quelli di polifunzionalità ovvero dell'offerta di servizi complementari o non complementari alla distribuzione. In particolare per il comparto Esedra, data la specifica funzione di riqualificazione urbana e la predominante presenza della proprietà pubblica, assume un indice di utilizzazione territoriale di:

$Ut = 6000 \text{ mq/ha}$ ovvero $Ut = 0,6 \text{ mq/mq}$

Tale indice va attualmente in deroga rispetto a quanto contenuto all'interno dell'art.28 2.4 CO delle N.T.A./P.R.G.

Il comparto di cui al precedente punto 2., pur non essendo assoggettabile a comparto obbligatorio, è vincolato alla creazione di un comparto a causa delle potenzialità che prospetta ed il ruolo di elemento determinante per la promozione di nuovi processi di trasformazione della città.

Ciò detto la definizione di comparti edificatori (ex art.23 L.N. 1150/42), e le relative norme edilizie che li regolamentano, appaiono tuttavia di maggior pertinenza di Piani Particolareggiati od attuativi che non di un Piano degli Insediamenti Commerciali ex art.22 L.R. 33/99.

Le N.T.A. urbanistico commerciali vanno infatti a modificare anche le Su edificabili e tali variazioni di carattere edilizio, poiché di dettaglio rispetto a quanto previsto nel P.R.G. vigente, dovrebbero seguire gli iter di approvazione di varianti al P.R.G.

Il piano definisce inoltre, all'interno dell'art.13 delle N.T.A., le modalità di intervento nelle zone ad attrezzature urbane commerciali evidenziando la necessità di attuazione mediante intervento urbanistico preventivo. In particolare si evidenzia la necessità di predisposizione di un "calendario" nell'ambito dell'istituzione di uno sportello unico, nel rispetto di quanto previsto agli artt.27 e 28 della L.R. 33/99. Tale "calendario" dovrà definire una gradualità di priorità in ragione dei tempi reali nel rispetto delle fasi di progettazione così come individuato al comma 6 dell'art. 13 delle Nuove N.T.A.

Relativamente alla identificazione degli insediamenti commerciali il piano è attualmente carente di informazioni relative a quali insediamenti sono

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali
(Roma e Provincia)

attualmente presenti sul territorio e quali sono le previste espansioni/integrazioni degli stessi in tal senso.

In linea generale il piano prevede spostamenti delle destinazioni d'uso in virtù di quanto previsto all'art.28 delle N.T.A. del P.R.G. vigente secondo il quale "il sindaco può autorizzare una rotazione fra le destinazioni d'uso previste al presente articolo". In tal senso il piano impone comunque di garantire le dotazioni minime inderogabili di cui all'art.3 del D.M.1444/68, allo scopo di valutare ciò andrebbe evidenziato, solo per le zone cui viene variata la destinazione d'uso, una tabella riepilogativa degli standard urbanistici.

Da una attenta analisi degli elaborati grafici consegnati risulta che sono state operate delle variazioni di destinazione d'uso all'interno dell'attuale zonizzazione del P.R.G. vigente. Nonostante la possibilità di "rotazione fra le destinazioni d'uso" previste all'art.28 delle N.T.A. del P.R.G. vigente non viene data evidenza che "siano comunque garantite a livello di frazione o quartiere le dotazioni minime inderogabili di cui all'art.3 del D.M. 2.4.1968" così come necessario e normato all'interno dello stesso art.28 delle N.T.A. del P.R.G. vigente. Pertanto in base a quanto sopra evidenziato ed al fatto che non risulta data evidenza della effettiva possibilità di reperire gli ulteriori standard relativi a parcheggi per gli insediamenti commerciali, così come richiesto dall'art. 19 della L.R.33/99, non risultano garantiti gli standard urbanistici a parcheggi e non viene data evidenza dell'effettivo reperimento dei nuovi standard per le destinazioni d'uso variate.

Per quanto riguarda infine il *P.P. in zona agricola*, questo riporta l'individuazione di alcune aree (lungo il IVKm di via Latina) con nuova destinazione commerciale/ricreativa mentre l'attuale destinazione urbanistica delle suddette aree è a zona agricola. Non emergono elementi, negli elaborati consegnati, da cui rilevare la congruenza della zonizzazione presentata rispetto a quella del P.R.G. vigente, pertanto si ritiene di doverla escludere dalla presente istruttoria tecnica e conseguentemente dal presente parere poiché potrebbe ricadere in una variante di P.R.G. e quindi essere esclusa dagli ambiti previsti di cui all'art.22 L.R. 33/99.

CONCLUSIONI

Si ritiene che:

- le modifiche apportate alla zonizzazione del P.R.G. attualmente vigente, pur nel rispetto dell'art.28 delle N.T.A. del P.R.G. in cui è prevista la possibilità di "rotazione" delle stesse, vadano a modificare le superfici relative agli standard urbanistici attualmente in dotazione.
- le modifiche apportate dal Piano del Commercio ed adeguamento del P.R.G. non rappresentino un mero adeguamento all'art.22 della L.R. 33/99 ma si configurino come una vera e propria variante urbanistica allo strumento urbanistico vigente e debbano pertanto seguire l'iter previsto dalla legislazione vigente.

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali

(Roma e Provincia)

Pertanto tutto ciò premesso e considerato ed in relazione a quanto sopra rappresentato questo Ufficio, in ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 43/77, art. 13, comma c) propone alla Giunta regionale il diniego di approvazione del Piano degli insediamenti commerciali e adeguamento P.R.G. ex art.22, L.R. 33/99 poiché le irregolarità in esso contenute non risultano sanabili.

F.to IL DIRIGENTE DELL'AREA
(arch. Francescopaolo Lorito)

F.to IL DIRETTORE REGIONALE
(arch. Paolo Ravaldini)

