



882 - 9 NOV. 2007 *lez*

Oggetto: Comune di Capena (Rm).

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.

Delibera di C.C. n. 4 del 12.02.2003.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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;

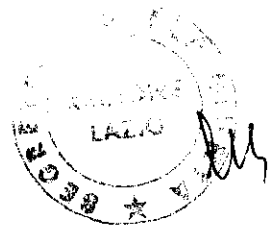
Vista la deliberazione consiliare n. 4 del 12.02.2003 con la quale il Comune di Capena (Rm) ha adottato la Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per adeguamenti e chiarimenti in ordine alle stesse;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 27 del 12.06.2003;

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. 123/2 reso nella seduta del 14.12.2006, 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. 23172 del 07.02.2007 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Capena (Rm) le 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. 14 del 30.03.2007 con la quale il Comune di Capena (Rm) nell'approvare le modifiche apportate dal citato C.R.p.T con voto 123/2 ha erroneamente riportato nel dispositivo della stessa un richiamo ad una variante alle N.T.A. del P.R.G. "per l'adeguamento all'art. 22 della L.R. 33/99";





882 - 9 NOV. 2007 *lm*

Vista la successiva delibera consiliare n. 33 del 28.06.2007 con la quale il Comune di Capena (Rm) ha:

- rettificato la propria deliberazione di C.C. n. 14/07 con l'eliminazione della frase: "per l'adeguamento all'art. 22 della L.R. 33/99" contenuta nel deliberato;
- approvato nuovamente le modifiche apportate dal C.R.p.T. alla variante alle N.T.A del P.R.G. contenute nel voto 123/2 del 14.12.06 adottate con propria deliberazione di C.C. n. 4 del 12.02.2003;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 123/2 del 14.12.2006, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

ALL'UNANIMITÀ

DELIBERA

Di approvare la variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Capena (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2003 secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 123/2 del 14.12.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

L'Allegato A e la delibera di adozione n. 4 del 12.02.2003 (comprensiva di allegato), contenente la norma variata, sono vistati dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Provincia di Roma 2B.5.

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



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

14 NOV. 2007





REGIONE LAZIO

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

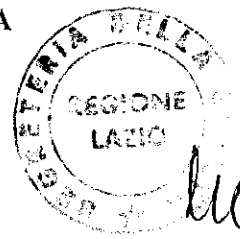
ALLEG. alla DELIB. N. 882 *lu*
DEL - 9 NOV. 2007

[Signature]
Arch. Demetrio Carini

ALLEGATO A

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 123/2, del 14 Dicembre 2006

Oggetto: COMUNE DI CAPENA (Rm)
Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. - D.C.C. n. 4 del 12.02.2003.



IL COMITATO

Vista la nota n. 113357 del 21.07.2003, con la quale l'Amministrazione comunale di Capena ha trasmesso a questo Assessorato, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla variante alle N.T.A del vigente P.R.G.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati la cui regolarità formale è stata accertata d'Ufficio.

Gli atti che costituiscono la variante alle norme tecniche del P.R.G. sono i seguenti:

- 1 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.2003, avente per oggetto "Proposta di variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G." contenente l'Allegato "A";
- 2 Avviso di deposito;
- 3 Delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 12.06.2003 avente per oggetto "Esame osservazioni variante alle norme tecniche di attuazione del P.R.G."

PREMESSO

Il Comune di Capena è dotato di P.R.G. approvato nelle forme di legge dal 1986. Successivamente con deliberazione consiliare n. 28 del 12.05.1997, ha adottato una variante generale che è stata approvata con D.G.R. n. 698 del 15.05.2001.

In vigenza del P.R.G. del 1986 e prima dell'approvazione della variante generale, è stato approvato un nuovo testo di Regolamento edilizio che introduce definizioni e criteri difformi del precedente P.R.G. e non sempre conformi alla variante generale adottata nel 1997 e successivamente approvata nel 2001.

In sede di elaborazioni della presa d'atto delle tavole del P.R.G. e delle N.T.A., a seguito di diverse modifiche ed integrazioni introdotte in sede di approvazione del P.R.G., si sono rilevate numerose esigenze di chiarimenti ed adeguamenti anche in relazione al precedente Regolamento Edilizio che riporta definizioni e criteri di



REGIONE LAZIO

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

misurazione non sempre conformi a quelli riportati nelle norme tecniche del P.R.G. stesso.

La variante, come precisato nell'oggetto della deliberazione consiliare, attiene esclusivamente le norme di attuazione che non comportano in alcun caso variazioni agli indici ed alla zonizzazione di cui agli elaborati grafici del vigente P.R.G.

La deliberazione consiliare di adozione della variante è corredata di un allegato "A". Lo stesso riporta in forma comparativa la normativa della variante e la norma attualmente vigente.

In particolare le modifiche vengono così sintetizzate:

- Numerazione degli articoli. Nel testo delle NTA manca l'art. 27, pertanto, fermo restando il contenuto degli articoli da 28 a 32, questi assumono una numerazione da 27 a 31.
- **Art. 5** - Per quanto attiene la definizione degli indici (art. 5) è stata migliorata la definizione della superficie utile lorda (vedi punto 10). Ai fine del calcolo dei distacchi tra fabbricati, dai lotti limitrofi e dalle strade (vedi punti 13, 14 e 15) sono state escluse le sporgenze che non costituiscono cubatura ed è stato ripristinato il riferimento al termine di "facciata".
Infine è stato trasferito all'art. successivo il criterio del calcolo del volume sostituendolo con la definizione di volume edificabile.
- **Art. 7** - Riguardo ai criteri per la determinazione dei volumi è stata unificata e chiarita l'esposizione dei parametri, evitando la ripetizione delle definizioni. Per i sottotetti allo stato esistono due definizioni vigenti (quella del REC e delle recenti norme); su suggerimento dell'ufficio si è fornito un unico criterio che dichiaratamente sostituisce quelli precedenti. In sostanza, anziché stabilire un minimo ed un massimo si è preferito definire un massimo di altezza e l'obbligo di mantenere ferma la pendenza tra il 30 e il 35 %.
- **Art. 9** - Il P.R.G. in alcune modeste aree pone l'obbligo del comparto edificatorio. Con la variante è chiarita la funzione del comparto edificatorio, il quale è operante solo se applicato al piano attuativo. Pertanto la zonizzazione delle aree entro i perimetri di comparto, che comprendono in forma diretta gli spazi pubblici e quelli privati, ha valore di piano particolareggiato. Nel caso in cui gli interessati vogliano modificare la zonizzazione interna, la edificabilità diviene subordinata al piano attuativo.
- **Art. 24- Zone di completamento.** In linea generale si esclude il divieto della destinazione abitativa nei piani terra quando la norma prescrive la tipologia con giardino. Per quanto attiene la sottozona B.1, le norme stesse sono state modificate ed integrate in conformità delle norme di piano particolareggiato approvato nelle forme di legge. Nella sottozona B.2, in conformità di quanto previsto nelle modifiche ed integrazioni operate in sede di approvazione del piano è stato escluso



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

l'obbligo del ricorso al piano attuativo. La norma vigente obbliga la copertura dei fabbricati a tetto. Con la variante si consente anche quella a terrazzo nel rispetto delle caratteristiche degli edifici limitrofi. Infine la sottozona B.3 resta immutata, la variante opera solo una diversa articolazione dei commi.

- **Art. 25- Zone di espansione.** Per la copertura degli edifici è consentita la soluzione a terrazza quando tale copertura corrisponde alle caratteristiche della zona. Inoltre, nella sottozona C.2, oltre alle costruzioni unifamiliari o bifamiliari, sono ammesse anche quelle plurifamiliari.
- **Art. 26 - Zone industriali, artigianali e commerciali.** Nella Zona D le modifiche normative introdotte vanno ad esplicitare l'applicazione delle norme stesse recependo anche alcuni chiarimenti forniti dalla Regione con apposite note.
- **Art. 29 - Zone F – Attrezzature pubbliche e private.** Come detto nel nuovo testo questo articolo assume il numero 28.

Sottozona F.3 – Servizi privati. In questa sottozona è stato aggiunto un comma che rinvia al precedente art. 9 per i casi nei quali è riportato il perimetro per l'applicazione del comparto edificatorio.

Sottozona F.4 – Parco privato vincolato. Come riportato nell'istruttoria regionale sulla variante generale al P.R.G. la norma di questa sottozona risultava scritta per la realizzazione di strutture pubbliche non più attuate "Fonopoli – Città della musica", Progetto V.A.TE.

Fermi restando gli indici edilizi, la norma è stata riscritta sempre per attività non residenziali compatibili con la zona archeologica suddivisa in n. 3 ambiti di intervento unitario più facilmente attuabili. Da rilevare che si tratta di zona con vincolo in applicazione del D.L.gvo n. 1089/89. Stanti gli indici e i parametri indicati dal P.R.G. vigente, ogni e qualsiasi utilizzazione di queste aree resta subordinata al nulla osta della Soprintendenza ai Beni archeologici.

CONSIDERAZIONI

La variante alle N.T.A del vigente P.R.G., modifica ed integra solo taluni articoli delle vigenti disposizioni normative per adeguamenti e chiarimenti, e non comporta direttamente o indirettamente alterazione sia alla zonizzazione sia ai pesi insediativi determinati dalle tavole di P.R.G. e dalle specifiche disposizioni normative così come risultano dal vigente P.R.G. approvato con D.G.R 698/2001.

Con riferimento a quanto precede, preso atto che la variante al testo delle N.T.A. del vigente P.R.G. è stata redatta in maniera corretta, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detta variante alle N.T.A del P.R.G., fatta eccezione della modifica all'altezza dei fabbricati in sottozonizzazione "D2" per la quale è tuttora vigente la disposizione di cui all'art. 16B delle norme di PTP n. 4 che limita a mt 7,50 l'altezza massima e la riconferma della norma vigente, relativamente alla



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

sottozonizzazione "F4". Si ritiene inoltre necessario sostituire l'altezza del sottotetto prevista in mt 2,40 (art. 7 comma 2.1 – Volumi accessori), in mt 2,20 all'intradosso ed introdurre, al testo dell'art. 5 come adottato dalla Variante alle N.T.A., punto 10, dopo la dizione " ... ed al lordo delle murature esterne ...", quella " ... *comunque contabilizzate fino ad un massimo di 30 cm. ...*".

Tutto ciò premesso e considerato il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante alle N.T.A del P.R.G., adottata dall'Amministrazione comunale di Capena, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 12.02.03, sia meritevole di approvazione con le modifiche introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67.

F.to Il Segretario del C.R.p.T.

arch. Lucio Zoppini

F.to Il Presidente del C.R.p.T.

arch. Paolo Ravaldini

