



### GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/04/2012

ADDI' 13/04/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MATTEI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 142

Oggetto:

Comune di Genazzano (Rm). Variante all'art. 34 delle N.T.A. del vigente PRG inerente alle zone Di Artigianale - Industriale. Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 05.02.2010. Approvazione.





142 13 APR. 2012 *fr*

Oggetto: **Comune di Genazzano (Rm).**

Variante all'art. 34 delle N.T.A. del vigente PRG inerente alle zone D1 Artigianale - Industriale.

Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 05.02.2010.

**Approvazione.**

### **La Giunta Regionale**

#### **Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica**

**Visto** lo Statuto della Regione Lazio;

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

**Visto** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

**Visto** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

**Vista** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

**Visto** il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**Premesso** che il Comune di Genazzano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R.L. n. 2995 del 06.07.1976 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R.L. n. 2184 del 22.04.1986;

**Vista** la deliberazione consiliare n. 5 del 05.02.2010 con la quale il Comune di Genazzano (Rm) ha adottato la Variante all'art. 34 delle N.T.A. del vigente PRG inerente alle zone D1 Artigianale - Industriale;

**Preso atto** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla nota comunale n. 5335 del 24.06.2010;

**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. 191/4 reso nella seduta del 12.05.2011, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi, con le modifiche, nel voto stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**Vista** la nota n. 450005 del 18.10.2011 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Genazzano (Rm) copia del





142 13 APR. 2012 R

citato voto n. 191/4/2011, invitandola a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;  
Vista la deliberazione consiliare n. 47 del 30.11.2011 con la quale il Comune di Genazzano (Rm) ha accettato integralmente le sopra richiamate modifiche;  
Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Comitato Regionale per il Territorio che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

All'unanimità

**DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante all'art. 34 delle N.T.A. del vigente PRG inerente alle zone D1 Artigianale - Industriale, adottata dal Comune di Genazzano (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 05.02.2010, per i motivi e con le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 191/4 del 12.05.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A.

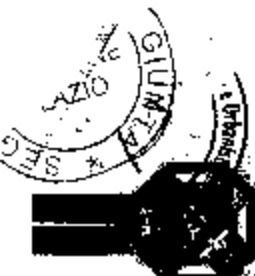
La delibera consiliare di adozione n. 5 del 05.02.2010, contenente la variante normativa, è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica.

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

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 17 APR. 2012





REGIONE  
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEG. alla DELIB. N. 142 *ja*  
DEL 13 APR. 2012

**Comitato Regionale per il Territorio**  
**Voto n. 191/4, del 12 maggio 2011.**

**ALLEGATO A**



Relatore  
Arch. Vittorio Pergolini

**OGGETTO: Comune di Genazzano (Rm)**  
Variante all'art. 34 delle NTA del vigente PRG inerenti alle zone D1 -  
Artigianale-industriale  
Adozione Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 05.02.2010.  
Legge 1150/42

**IL COMITATO**

Vista la n. 5369 del 24.10.2010, assunta al protocollo di questa Direzione con il n. 163619 del 09.07.2010, con la quale l'Amministrazione Comunale di Genazzano ha trasmesso gli atti relativi all'istanza in oggetto, per l'esame e l'espressione del parere di competenza.

Vista la nota prot. 163619 del 20/07/2010, con la quale l'Area Amministrativa di Supporto trasmetteva all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. FR - LT - RM) la documentazione inerente alla variante in oggetto.

Vista la nota prot. 163619/10 del 21/04/2011, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia ha trasmesso all'Ufficio di Staff Tecnico - Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

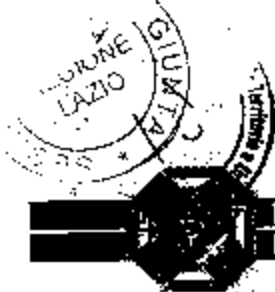
Esaminati gli atti ed elaborati.  
Sentito il relatore.

**PREMESSO**

L'Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 05.02.2010 ha adottato la variante in oggetto, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Copia conforme avviso di pubblicazione;
- 2) Copia conforme attestazione di avvenuta pubblicazione;



- 3) Copia conforme presa atto della mancanza di osservazioni;
- 4) Copia conforme della deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 05.03.2010 di adozione della variante in oggetto;
- 5) Copia della D.C.C. n.138 del 10.11.1981 di approvazione del piano particolareggiato di esecuzione della zona artigianale "Valle Rotelle";
- 6) Copia osservazioni Regione Lazio, Assessorato Urbanistica – Assetto del Territorio.

In considerazione che l'istanza consiste in una Variante alle NTA, non è stato necessario acquisire i pareri endoprocedimentali.

Il Comune di Genazzano originariamente era dotato di PRG approvato con delibera della Giunta Regionale n.2995 del 06.07.1976.

Con Delibera di Consiglio Comunale n.138 del 10.11.1981 è stato approvato il Piano Particolareggiato della Zona D1 – Artigianale/industriale in località "Valle Rotelle".

Attualmente lo strumento generale vigente è rappresentato dalla variante Generale al PRG approvata con Delibera della Giunta Regionale n.2184 del 22.04.1986, che per l'area del predetto piano particolareggiato conferma la previsione urbanistica del piano stesso.

### CONSIDERATO

La presente Variante Normativa consiste nella modifica dell'attuale art. 34 delle NTA del vigente PRG inerente alle zone Artigianali/industriali ed è finalizzata alla diversificazione delle attività insediate o da insediare previa introduzione di una quota di superficie da destinare ad attività commerciale.

L'articolo in esame, come detto, disciplina le "Zone D1 – Artigianali/industriali", i cui parametri sono i seguenti:

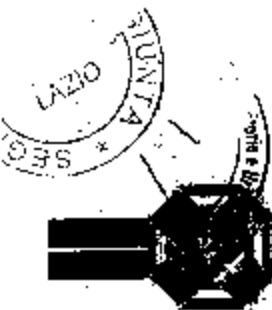
"(...)

*La zona artigianale/industriale è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e piccolo industriale, ai servizi annessi nonché alla residenza del titolare della ditta o del custode.*

*In tali zone il PRG si attua mediante P.P. di attuazione, corrispondente al piano per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, applicando i seguenti indici:*

- *Sm (superiore minima di intervento) 1000 mq,*
- *If (indice fondiario) 2 mc/mq;*
- *H max (altezza massima) 8 ml.*

*È consentita la deroga dall'altezza massima solo per i casi motivati tecnicamente e documentati in progetto (come esempio silos e simili).*



- dl (distacchi dai confini) non sono previsti distacchi dai confini, che non siano quelli previsti dal codice civile; Conseguentemente previo accordo con il confinante, potranno essere previsti edifici in aderenza lungo le linee di confine dei lotti; potranno altresì essere previste soluzioni unitarie che raggruppino diverse unità produttive.*
- Residenze: è ammessa la costruzione di residenze destinate elusivamente al titolare, conduttore o dirigente della ditta, ed al personale di custodia. La costruzione di tali residenze non potrà impegnare una cubature complessiva superiore al 30% dell'intera cubatura dell'edificio progettato fino ad un massimo di 500 mc.*

*Vengono confermati i Piani Particolareggiati di attuazione approvati e vigenti P.P. di attuazione in località Valle Rotelle) dei quali qui si richiamano le norme. (...)*

L'Amministrazione Comunale ritiene che allo stato attuale la norma sopra citata appare obsoleta, e non rispondente alle necessità manifestate sia a livello locale sia regionale. Sensibile alle problematiche occupazionali, ritiene che le strutture produttive operanti sul proprio territorio possano ristrutturarsi, permettendo loro una maggiore flessibilità sotto il profilo tipologico e funzionale; al riguardo conseguentemente propone la modifica dell'art. 34 nel seguente modo:

*"(...)*

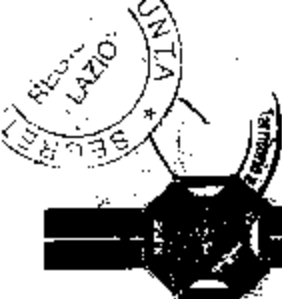
*La zona artigianale/industriale è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e piccolo industriale, ai servizi annessi nonché alla residenza del titolare della ditta o del custode.*

*È possibile, inoltre, riconvertire:*

- per i lotti edificati o da edificare compresi nei Piani Attuativi vigenti, il 100% delle superfici esistenti o da realizzare, a destinazione commerciale, purché siano garantiti gli standards urbanistici relativi alle nuove destinazioni. La destinazione commerciale è esclusa per i lotti concessi in diritto di superficie.*
- per le zone DI, non dotate di Piano Attuativo approvato, oltre alle destinazioni già previste, sono consentite anche attività commerciali fino ad un massimo del 50% della cubatura realizzabile. E' possibile accorpate la cubatura secondo le destinazioni, a condizione che la stessa non superi il 50% del totale.*

*In tali zone il PRG si attua mediante P.P. di attuazione, corrispondente al piano per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, applicando i seguenti indici:*

- |  |                 |
|--|-----------------|
| <i>- Sm (superiore minima di intervento)</i> | <i>1000 mq,</i> |
| <i>- If (indice fondiario)</i>               | <i>2 mc/mq;</i> |
| <i>- H max (altezza massima)</i>             | <i>8 ml.</i>    |



REGIONE  
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

*È consentita la deroga dall'altezza massima solo per i casi motivati tecnicamente e documentati in progetto (come esempio silos e simili).*

*d1 (distacchi dai confini) non sono previsti distacchi dai confini, che non siano quelli previsti dal codice civile; Conseguentemente previo accordo con il confinante, potranno essere previsti edifici in aderenza lungo le linee di confine dei lotti; potranno altresì essere previste soluzioni unitarie che raggruppino diverse unità produttive.*

*Residenze: è ammessa la costruzione di residenze destinate elusivamente al titolare, conduttore o dirigente della ditta, ed al personale di custodia. La costruzione di tali residenze non potrà impegnare una cubature complessiva superiore al 30% dell'intera cubatura dell'edificio progettato fino ad un massimo di 500 mc.*

*(...)*

#### **Osservazioni/opposizioni**

A seguito della pubblicazione della presente variante alle NTA, non sono state presentate osservazioni come attestato dall'Amministrazione Comunale con nota 5.335 del 24.06.2010.

In riferimento ai due punti di modifica sopra riportati proposti dall'Amministrazione comunale, appare necessario svolgere le seguenti valutazioni.

Occorre in primo luogo chiarire che la norma aggiunta attiene alla possibilità di realizzare anche attività commerciali nelle Zone D1- Artigianali/industriali. Quanto argomentato dall'Amministrazione Comunale è accoglibile in quanto l'art.2 del DM 1444/68 considera le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati zone omogenee D, per le quali, il successivo art.5, nel consentire la realizzazione di attività industriali/artigianali e direzionali/commerciali, fissa i rapporti massimi per individuare gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi per entrambe le destinazioni previste.

Pur condividendo l'analisi programmatica formulata dall'Amministrazione Comunale, a parere di questo Comitato Regionale per il Territorio, per una migliore comprensione, l'articolato deve essere riformulato nel seguente modo:

*(...)*

*La zona artigianale/industriale è destinata ad edifici ed attrezzature per l'attività artigianale e piccolo industriale, ai servizi annessi nonché alla residenza del titolare della ditta o del custode e attività commerciali.*



*In tali zone il PRG si attua mediante P.P. di attuazione, corrispondente al piano per le aree produttive elaborato ai sensi dell'art.27 della legge 22 ottobre 1971 n.865, applicando i seguenti indici:*

- *Sm (superiore minima di intervento) 1000 mq.*
- *If (indice fondiario) 2 mc/mq;*
- *H max (altezza massima) 8 ml.*

*È consentita la deroga dall'altezza massima solo per i casi motivati tecnicamente e documentati in progetto (come esempio silos e simili).*

*d1 (distacchi dai confini) non sono previsti distacchi dai confini, che non siano quelli previsti dal codice civile; Conseguentemente previo accordo con il confinante, potranno essere previsti edifici in aderenza lungo le linee di confine dei lotti; potranno altresì essere previste soluzioni unitarie che raggruppino diverse unità produttive.*

*Residenze: è ammessa la costruzione di residenze destinate esclusivamente al titolare, conduttore o dirigente della ditta, ed al personale di custodia. La costruzione di tali residenze non potrà impegnare una cubatura complessiva superiore al 30% dell'intera cubatura dell'edificio progettato fino ad un massimo di 500 mc.*

*Commerciale: sono consentite anche attività commerciali fino ad un massimo del 50 % della cubatura realizzabile. Il Piano Attuativo dislocerà la suddetta volumetria alternativamente o nella metà dell'area oggetto del Piano o proporzionalmente nei singoli manufatti da realizzare.*

*Parcheggi: alle aree destinate a parcheggio, inerenti le attività commerciali, deve essere applicata la L.R. n.33/99. (...)*

Al fine di consentire l'applicazione di quanto deliberato dall'Amministrazione, è necessario aggiungere la seguente norma valevole esclusivamente per i Piani Attuativi delle Zone D1- Artigianali/industriali vigenti alla data di approvazione della presente variante:

**Art. 34 bis – Piani Zone D1- Artigianali/industriali vigenti.**

*(...)*

*L'Amministrazione Comunale, previo relativo atto di ricognizione, può adeguare i piani vigenti, ed approvarli con le procedure contenute nella legge regionale, disponendo la possibilità di insediare sia nei lotti liberi che in quelli già edificati attività commerciali nella misura del 100%.*

*La predetta norma non si applica nei lotti concessi in diritto di superficie.*

*Alle aree destinate a parcheggio, inerenti le attività commerciali, deve essere applicata la L.R. n.33/99.*

*(...)*



REGIONE  
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente:

**PARERE**

che la variante all'art. 34 delle NTA del vigente PRG inerenti le "Zone D1 -- Artigianali/Industriali", adottata dall'Amministrazione di Genazzano con Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 05.02.2010, è meritevole di approvazione, con le modifiche sopra riportate, ai sensi dell'art.3 della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

**Il Segretario del C.R.p.T.**  
f.to (Arch. Stefano MEROLA)

**Il Vicepresidente del C.R.p.T.**  
f.to (Arch. Demetrio CARINI)

