

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 30 dicembre 2020, n. 1064

Comune di Capena (Rm). Variante agli artt. 24, 26 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 30.11.2018. Approvazione.

Oggetto: Comune di Capena (Rm).

Variante agli artt. 24, 26 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 30.11.2018.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

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 Capena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1818 del 08.04.1986 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 698 del 15.05.2001;

VISTA la deliberazione consiliare n. 59 del 30.11.2018 con la quale il Comune di Capena ha adottato la Variante normativa in argomento;

VISTA la D.C.C. n. 6 del 26.02.2019 con la quale il Comune di Capena ha preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la nota datata 17.04.2020, trasmessa alla Direzione Regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e acquisita al protocollo regionale con n. 356070 del 20.04.2020, con la quale il comune di Capena ha comunicato "*ai sensi del paragrafo 1.3 punto 9 dell'Allegato alla D.G.R. 169/2010 l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica della Variante alle NTA del P.R.G. vigente di cui alla D.C.C. 59/2018*";

VISTA la L.R. 13.08.2011, n. 12, art. 1 comma 147 con la quale la sopra citata D.G.R. 169/2010 è stata recepita prevedendone l'applicazione in materia di VIA e VAS;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per il parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 22.12.1999 n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 272/1 reso nella seduta del 28.07.2020, ha ritenuto che "*la Variante normativa agli artt. 24, 26 e 28 delle NTA del P.R.G. del comune di Capena adottata con D.C.C. n. 59 del 30.11.2018 sia meritevole di approvazione*";

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";

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante agli artt. 24, 26 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Capena (Rm), adottata con deliberazione consiliare n. 59 del 30.11.2018 per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il

voto n. 272/1 del 28.07.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A".

La Deliberazione di Consiglio comunale n. 59 del 30.11.2018, contenente la Variante normativa in oggetto è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

Voto n. 272/1 del 28 luglio 2020

Relatore:

Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: COMUNE DI CAPENA (RM)
Variante alle NTA vigenti del PRG ai sensi della Legge n.1150/1942.
DCC n.59 del 30/11/2018.
Approvazione ai sensi dell'art.10 della Legge 1150/42

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota n. 7910 del 10/04/2019, recepita al protocollo regionale al n. 291499 in data 12/04/2019, con cui il Comune di Capena (RM) ha inoltrato alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- *DCC n. 59 del 30/11/2018;*
- *Avviso di deposito ai sensi dell'art.9 della Legge 1150/1942;*
- *DCC n. 6 del 26/02/2019.*
- *Comunicazione di auto esclusione dalla Valutazione Ambientale Strategica, nota prot. n. 7115 del 17/04/2020, acquisita al protocollo regionale al n. 0356070 del 20/04/2020.*

VISTA la nota n. 608810 del 9 luglio 2020, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore Arch. Leandro Cigarini

PREMESSO CHE

Il Comune di Capena è un comune della Città Metropolitana di Roma Capitale, ospita circa 11.000 abitanti e si trova nella media valle del Tevere, in prossimità del Monte Soratte, il cui centro urbano si è sviluppato nei tempi più recenti lungo la Via Tiberina. La pianificazione urbanistica è disciplinata dal PRG, la cui variante generale è stata approvata con DGR n. 698 del 15/05/2001.



Il PRG è stato successivamente sottoposto ad alcune varianti parziali, tra le quali hanno interessato specificatamente le NTA quelle approvate con DGR n. 514 del 28/04/2005 relativa ad adeguamenti alla disciplina del commercio LR 33/1999, DGR n. 882 del 09/11/2007, DGR n. 295 del 04/12/2009, relativa al solo art.26 (Zone D).

L'Amministrazione comunale ha avviato il procedimento di formazione del PUCG ai sensi dell'art. 32 della LR 38/1999 adottando il documento preliminare d'indirizzo con DCC n. 35 del 13/09/2013 e attivando la valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 13 del DLgs 152/2006 il cui documento di scoping è stato emesso in data 30/06/2015 risultando in attesa del conclusivo parere motivato.

Al fine di concretizzare gli indirizzi pianificatori ritenuti più urgenti il Comune di Capena ha adottato con DCC n. 59 del 30/11/2018 una variante alle NTA del vigente PRG ai sensi della Legge 1150/1942.

Avverso la suddetta adozione, nei termini previsti dalla legge, non sono pervenute osservazioni come preso atto con DCC n. 6 del 26/02/2019.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il vigente PRG è dotato di un articolato compendio di norme tecniche di attuazione (NTA) il cui testo è stato già oggetto di modifiche nel 2005.

In attesa della conclusione del procedimento di approvazione del nuovo PUCG, l'Amministrazione comunale intende anticipare quanto già trattato nel nuovo strumento di pianificazione generale.

La presente variante modifica il testo di vari articoli delle NTA al fine di introdurre una diversa regolamentazione delle nuove strutture commerciali comunque previste nel PRG, in un'area bene definita e caratterizzata da problematiche omogenee di sviluppo urbanistico.

L'area corrisponde al territorio attraversato dalla Via Tiberina, lungo la quale il traffico veicolare produce un effetto di congestionamento tale da imporre un intervento atto ad impedire il suo incremento, trasformando questo asse stradale in un "viale urbano".

Al fine di promuovere il riassetto urbano dell'ambito d'interesse, il Comune di Capena intraprende due azioni contestuali: adotta la presente variante e sollecita per le vie formali la definizione delle procedure di approvazione e realizzazione del progetto di "adeguamento della viabilità di accesso allo svincolo A1 di Castelnuovo di Porto – Viabilità di gronda tiberina Ovest", di competenza della Regione Lazio e della Città Metropolitana di Roma Capitale.

L'ambito territoriale interessato dalla variante corrisponde alle aree adiacenti alla via Tiberina che subiscono il traffico veicolare di transito e contestualmente ne sono in parte la causa per la frequentazione della attività commerciali che, in attuazione delle previsioni di PRG, sono sorte lungo questo strategico asse stradale.

Il possibile beneficio che deriverebbe dalla complanare all'autostrada, anche perché non ancora completata, non ha ancora raggiunto le aspettative permanendo una situazione che comporta anche problemi di sicurezza stradale.



Gli aspetti di congestione stradale si associano alla compromissione di un ambito territoriale di rinnovato interesse archeologico, in considerazione di recenti ritrovamenti, che l'Amministrazione comunale intende tutelare rimediando in parte alla compromissione derivante dalla legittima trasformazione edilizia attuata e programmata.

Il vigente PRG con la disciplina delle sue NTA prevede nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite in diverse zone omogenee, in quota parte o in forma prevalente, le attività commerciali.

Le possibilità edificatore delle Zone e delle sottozone interessate comprendono in diversa misura la realizzazione dei servizi commerciali.

Le strutture commerciali consentite sono quindi senza particolari restrizione gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita e le grandi strutture di vendita secondo le definizioni contenute nell'art.23 della LR n. 33 del 18/11/1999 "Disciplina del settore del commercio" abrogata e sostituita dalla LR n. 22 del 06/11/2019 "Testo unico del commercio", che ne prevede la parziale applicazione in via transitoria, e che contiene le definizioni nel suo art.15.

Le medie e le grandi strutture possono essere funzionalmente organizzate in centri commerciali secondo le definizioni dell'art.4 del DLgs 114/1998 recante le disposizioni statali della "riforma della disciplina del settore commerciale" e dell'art.24 della LR 33/1999 come sostituito dall'art. 15 della LR 22/2019.

Per limitare il traffico indotto dalle attività e l'estensione delle aree da occupare per le edificazioni delle aree accessorie e dei parcheggi, la variante propone di modificare la disciplina delle Zone e delle sottozone urbanistiche che prevedono la realizzazione dei servizi commerciali, riservando la potenzialità edificatoria, avente questa destinazione d'uso, agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, escludendo la possibilità di realizzare le grandi strutture di vendita nonché i centri commerciali sia che trattasi di medie che di grandi strutture.

Le grandi strutture sono definite dalla LR 22/2019 (art.15) come gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti massimi previsti per le medie strutture di vendita che sono gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita compresa tra 250 e 2.500 mq (popolazione 2017 ISTAT 10.659 > 10.000).

Il centro commerciale è anch'esso definito nella LR 22/2019 (art.15) come una media o grande struttura di vendita consistente in un insieme di più esercizi al dettaglio, realizzati sulla base di un progetto unitario all'interno di un'unica struttura edilizia con infrastrutture e servizi gestiti unitariamente, come già stabilito dalla Legge 114/1998 (art.4).

Vengono pertanto proposte alcune modifiche a tre articoli delle NTA di PRG relativi alle sottozone ricadenti in un perimetro stabilito intorno all'asse costituito dalla Via Tiberina, graficizzato sulla tavola di zonizzazione del PRG e riportato sullo specifico allegato alla DCC di adozione.

Rinviano ogni valore prescrittivo ai documenti costituenti la variante, segue il testo degli artt. 24, 26 e 28 oggetto delle modifiche introdotte dalla proposta di variante DCC n. 59/2018.

Le zone e le sottozone interessate sono:

Zona B Completamento:

sottozona B1 (aree urbane sature), nella quale tramite ristrutturazione urbanistica è possibile realizzare servizi commerciali ai piani terra;



sottozona B2 completamento a media densità (aree urbane in parte edificate), nella quale sono ammessi negozi al piano terra, comunque nel limite complessivo di $I_f = 0,6$ mc/mq;

sottozona B3 completamento a bassa densità (aree libere in nuclei urbani e in piani di recupero adottati), nella quale sono ammessi negozi al piano terra, comunque nel limite complessivo di $I_f = 0,3$ mc/mq.

Zona D industriali, artigianali, commerciali:

sottozona D1 (aree già edificate in zone esondabili), nella quale sono previste attività di commercializzazione di prodotti artigianali locali, previa demolizione e ricostruzione con $R_p \max = 1/3$ dell'area ovvero tramite cambio della destinazione d'uso dell'esistente nel limite di $1/3$ dell'esistente volumetria, ovvero tramite cambio della destinazione d'uso dell'esistente. In questa sottozona i piani terra devono comunque essere inutilizzati per la sicurezza idraulica;

sottozona D2 (aree già edificate in zone non esondabili), nella quale sono previste attività di commercializzazione di prodotti artigianali locali previo il cambio della destinazione d'uso dell'esistente, ovvero gli ampliamenti e le nuove costruzioni di edifici per la distribuzione commerciale $R_p \max = 1/3$ dell'area.

Zona F Attrezzature pubbliche e private (servizi):

sottozona F3 servizi privati (di interesse pubblico), nella quale è ammessa la destinazione commerciale nel limite del 30% della volumetria realizzabile nel limite di $I_f = 0,6$ mc/mq in generale ridotto a $I_f = 0,5$ mc/mq per i comparti ubicati sulla via Tiberina.

Le modifiche sono evidenziate in **corsivo grassetto**, mentre il testo non evidenziato indica la stesura vigente che non è oggetto della presente variante.

Art.24 Macrozona B - Completamento

La zona comprende aree già urbanizzate e totalmente o parzialmente edificate nei limiti del D.M. 1444 del 02.04.68.

Di norma le destinazioni d'uso consentite nella zona B sono le seguenti:

- Ai piani superiori
 - abitazioni;
 - alberghi, residenze turistico-alberghiere, pensioni;
 - uffici privati e studi professionali;
- Ai piani terra:
 - esercizi commerciali o paracommerciali al dettaglio con superficie inferiore a 400 mq;
 - botteghe e laboratori artigianali di servizio non nocivi;
 - pubblici esercizi (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie);
 - sportello bancario;
 - uffici pubblici;
 - studi professionali.

Nelle zone interne con prevalente destinazione residenziale e tipologia di abitazioni con giardino sono ammesse ai piani terra e rialzati le destinazioni residenziali.

Per piani rialzati si intendono quelli a quota superiore di almeno 0,70 ml dal livello medio dei terreni circostanti.

Nel caso di destinazione diversa dalla residenziale in aggiunta ai parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67 devono essere reperite ulteriori aree private da destinare a parcheggi d'uso pubblico nella misura riportata dalla legge 122/89.

La zona è suddivisa nelle quattro sottozone **B1, B2, B3, B4**.

Sottozona B1



Interessa alcune zone situate in località S. Leone e lungo la via Provinciale per Morlupo, edificate negli anni che vanno dal 1960 al 1970, con indici differenziati e in taluni casi elevatissimi e ormai totalmente sature. Sono altresì comprese nella sottozona B1 porzioni di aree in località bivio a diversa destinazione d'uso.

Le zone B.1 relative al centro abitato sono perimetrare come riportato nelle tavole di piano particolareggiato e comprendono, oltre alle zone B.1 conformi al PRG anche le aree per spazi pubblici ritenute afferenti a tali zone.

La disciplina del PRG si attua attraverso piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata.

La ristrutturazione urbanistica si attua a mezzo di comparti edificatori ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42, con previsioni planovolumetriche.

In questi casi la sommatoria dei comparti possono incrementare la cubatura residenziale e quella dei servizi commerciali ai piani terra; **in loc. Bivio di P.P. tale disposizione si applica con esclusione delle grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.**, e delle attività artigianali non moleste fino al raggiungimento del 10% della cubatura totale afferente il piano particolareggiato, derogando sull'altezza massima e numero dei piani, sui distacchi fra gli edifici interni del comparto fino al raggiungimento della cubatura massima ammissibile.

Gli interventi di cui sopra comportano per la quota residenziale:

- il reperimento dei parcheggi privati nella misura di un 1/10 della cubatura fuori terra;
- i parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq/abitante;
- il verde pubblico nella misura di 9 mq/abitante. (La quota degli standards viene assegnata solo ai parcheggi ed al verde pubblico poiché le altre quote comporterebbero volumetrie insufficienti a determinare un servizio funzionante). Nel caso in cui si dimostri la impossibilità di reperimento di parte di dette aree il fabbisogno va soddisfatto all'esterno dell'ambito.

In caso in cui il piano attuativo di iniziativa pubblica preveda interventi di demolizione con ricostruzione e sopraelevazioni comunque non superiore al 3° piano, sempreché l'altezza massima non raggiunga la media degli edifici limitrofi, i distacchi tra le pareti degli edifici anche se non sono finestrate non devono essere inferiori a 10 m. lungo le strade private e 15 m. lungo le strade pubbliche, ovvero devono essere allineati agli edifici limitrofi fronteggianti sulla medesima strada.

Le distanze di cui al precedente comma devono tenere conto dell'allineamento degli edifici esistenti, pertanto non si applicano quando comportano alterazioni di allineamenti preesistenti e consolidati.

Gli incrementi dei volumi determinati dalle sopraelevazioni rientrano entro i limiti del 10% di cui al precedente comma.

Per la quota commerciale devono essere rispettati i parametri dell'art. 5 del D.M. 1444 del 02.04.68.

Sottozona B2 - Completamento a media densità

Interessa le aree parzialmente edificate nelle aree limitrofe al centro urbano e nella zona del Bivio.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico; **nelle aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa, non sono ammesse le grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.**
- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo-mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

La edificabilità è inoltre vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.60 mc/mq;



- altezza massima < 10,50 ml;
- distanza dai confini dei lotti non edificati pari alla metà dell'altezza massima e comunque > a 10 m;
- rapporto di copertura < 1/5;
- lotto minimo > 700 mq. Tale misura non si applica ai lotti già frazionati alla data di adozione della presente variante;
- distanza tra gli edifici > 10 ml;
- distanza dalla strada > 5ml o secondo l'allineamento di edifici esistenti;
- distanza dai confini > 5 ml;
- è ammessa l'edificazione a confine ed in aderenza nell'osservanza delle norme del codice civile.
- distanza dai confini di zona > 5 ml.

Eventuali interventi di sopraelevazione oltre a rispettare gli indici metrici e le densità previste nella zona devono rispettare anche i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio preesistente.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi copertura a terrazza con un numero di piani superiore a tre, è consentita l'edificazione del tetto di copertura.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PRG ed aventi un numero di piani inferiore a tre è consentito completare gli edifici fino alla realizzazione del 3° piano purché la sopraelevazione insista esclusivamente sulla parte del lastrico solare edificato esistente e sia coperta a tetto nel rispetto delle regole e del parametro dell'altezza massima di cui al presente articolo.

Per la quota residenziale vanno reperiti i parcheggi privati nella misura di 1/10 della cubatura fuori terra.

Sottozona B3 (Completamento a bassa densità)

Interessa le aree libere e quelle parzialmente edificate nei nuclei di S. Marta, Bivio, Tiberina, e nei nuclei spontanei perimetrati e pianificati con Piani Particolareggiati di recupero ai sensi della L.R. 28/80 ma non approvati dalla Regione Lazio riguardanti i nuclei di Colle del Fagiano e Pastinacci.

In questa zona l'edilizia esistente è priva di una propria identità architettonica. Pertanto, i caratteri costruttivi dovranno rispettare le seguenti regole:

- tipologia uni o plurifamiliare con giardino vincolato con atto d'obbligo trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari. La quota di parcheggio prevista in superficie non potrà superare il 25% dell'area libera. Sono altresì ammessi negozi al piano terra con antistante area per parcheggio di uso pubblico; **nelle aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa, non sono ammesse le grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.**
- finiture esterne con intonaco nei colori della tradizione locale o con materiali naturali della tradizione locale (tufo-mattoni) messi in opera come rivestimento, come tamponatura a faccia vista o nei casi possibili come struttura portante.
- copertura a tetto con tegole in laterizio o in cemento purché nel colore del laterizio; o a terrazzo secondo le caratteristiche architettoniche riscontrabili nelle zone limitrofe.

Nella sottozona di completamento B3 la edificabilità è vincolata alle seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiario < 0.30 mc/mq;
- altezza massima < 6,50 ml;
- distanza dai confini > 5 ml;
- rapporto di copertura < 1/6;
- lotto minimo > 1000 mq;
- distanza tra gli edifici > 10 ml;
- distanza dalla strada > 5 ml nel rispetto del D.P.R. 147/93;
- distanza dai confini > 5ml;
- distanza dai confini di zona > 5ml;

Nelle aree B3 ricadenti all'interno dei perimetri dei nuclei di Colle del Fagiano e Pastinacci, così come indicati negli elaborati grafici, le nuove concessioni edificatorie saranno rilasciate sulla base di atti d'obbligo e di convenzione fra il Comune e il proprietario o Consorzio dei proprietari interessati dall'edificazione, con l'assunzione a carico degli stessi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.



Per quanto riguarda i lotti in zone B3 già edificati abusivamente il rilascio delle concessioni in sanatoria sarà determinato tenuto conto di quanto previsto dalla L.R. n. 28/80 e dalla legge n. 47/85. Per gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra la superficie del lotto ed indice fondiario, si intendono asservite agli stessi, oltre l'area con destinazione residenziale, anche la superficie della medesima particella su cui insiste l'immobile avente destinazione diversa.

Le aree a servizi previste dalla variante generale saranno sottoposte ad esproprio da parte del Comune i cui oneri risulteranno a carico di proprietari dei terreni edificabili in quota parte alla cubatura già realizzata o da realizzare.

Sottozona B4

Interessa le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio comunale perimetrati e pianificati con la L.R. 28/80 e recepiti in sede regionale. Per queste aree valgono le prescrizioni adottate nella Delibera Regionale di approvazione.

Art. 26 - Macrozona D - Zone industriali, artigianali, commerciali

Queste zone sono riservate alle attività produttive sia di carattere industriale che di carattere commerciale.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati verdi e spazi esterni per i parcheggi, la sosta e la manovra di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

I parcheggi e gli spazi verdi di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968. sono ceduti gratuitamente al Comune con atto d'obbligo.

Gli edifici industriali e commerciali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla riqualificazione ambientale di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati solo attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.

Pertanto i manufatti devono presentare livelli di finitura paragonabili agli edifici residenziali.

Non è consentito l'uso di pennellature in lamiera, in plastica ed in cemento amianto utilizzate sia come rivestimento che come coperture.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura e ringhiere e cancellate metalliche.

Gli spazi antistanti il manufatto dovranno essere sistemati con verde e componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente. A queste norme dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti.

Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa.

La zona D è articolata nelle sottozone **D1, D2, D3**.

Sottozona D1

Le aree incluse nella sottozona D1 sono attualmente impegnate da manufatti esistenti e da concessioni già rilasciate in zona dichiarata esondabile da Piano di Autorità di Bacino del Tevere (zona A).

In tali zone la disciplina del Piano Regolatore prevede interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione degli attuali manufatti e loro ricostruzione.

La demolizione con ricostruzione, al fine di scongiurare gli effetti di eventuali esondazioni del Tevere, è ammessa solo con tipologie edilizie realizzate su "pilotis" per consentire la massima "laminazione" delle acque in caso di esondazione.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al nulla-osta preventivo dell'Autorità di Bacino.

Nel caso di demolizione con ricostruzione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali;
- attività espositive e di commercializzazione di prodotti artigianali locali per una volumetria pari ad 1/3 dell'esistente.

Negli edifici ristrutturati in conformità alle presenti N.T.A. non sono ammesse attività di alcun genere al piano terreno ivi compreso il deposito (anche temporaneo) lo stoccaggio e l'esposizione della merce.



Tutta l'area di pertinenza dell'opificio dovrà essere lasciata completamente libera da ostacoli di qualsiasi natura sia mobili che fissi (materiali depositati, alberi siepi cespugli arredi etc.). Le recinzioni dovranno essere penetrabili (ringhiere in ferro) e ben ancorate al terreno.

Negli edifici esistenti destinati ad attività industriali sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia, purché localizzate al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Per la sottozona D1, nel caso di demolizione con ricostruzione o nuova edificazione in lotto intercluso valgono i seguenti indici:

- rapporto di copertura < 1/3 dell'area;
- altezza max < ml 10,50;
- distanza minima dalle strade > 20,00 ml;
- distanza minima fra i manufatti > 15,00 ml;
- indice di fabbricabilità fondiaria < 1,5 mc/mq;

Nelle aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa, non sono ammesse le grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i. nè in caso di demolizione e ricostruzione nè in caso di nuova edificazione.

Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimenti per l'altezza virtuale di 3,50 ml.

Sottozona D2

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 LR 19 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 DM 12.02.71 quali attività espositive, artigianali e di commercializzazione dei prodotti di artigianato locale, ***con esclusione delle grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.***

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ampliamenti, demolizione 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 standards di cui al D.M. 1444 del 02.04.68.

Per gli ampliamenti 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 preveda:

- 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 DM 12.02.71;
 - di rispettare i seguenti indici parametrici:
 - rapporto di copertura < 1/3 della superficie territoriale;
 - altezza < ml 9;
 - la somma delle superfici lorde dei pavimenti ai vari piani moltiplicata per 3,50 e divisa per la superficie territoriale deve risultare < 2 mc/mq
 - distanza dalla S.P. Tiberina e dall'autostrada: conforme alle prescrizioni del nuovo codice della strada;
 - distanza minima fra i manufatti > 15,00 ml;
 - distanza dai confini di zona > 10 ml;
 - destinazione di zona: industriale artigianale con la esclusione delle attività nocive comprese negli elenchi di cui al DM 12.02.71, distribuzione commerciale, **con esclusione delle grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.**, 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.
- Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde dei pavimenti per l'altezza virtuale di 3,50 ml.

Sottozona D3

Questa sottozona è destinata a manufatti industriali per attività artigianali non nocive e di servizio agli insediamenti quali laboratori artigiani, 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 P.R.G., al fine di soddisfare le esigenze della 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 D.M. del 2 aprile del 1968 e rispettare le seguenti indicazioni:

- indice di fabbricabilità territoriale < 1.5 mc/mq
- indice di fabbricabilità fondiaria > 2
- rapporto di copertura > 1/4
- lotto minimo > 2000 mq
- indice di utilizzazione fondiaria < 0.50 mq/mq
- altezza massima < 8 m
- lunghezza dei fronti < 50 m
- distanza dai confini > 5.00 m;
- distanza dal ciglio stradale > 8 m;
- distanza tra gli edifici > all'altezza dell'edificio più alto;
- distanza dalle strade: come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93. e comunque > 10 m;
- aree per spazi le urbanizzazioni primarie: > 10 % D.M. 1444/68
- strade di servizio ai lotti > 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;
- 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.

Art. 28 - Zona F - Attrezzature pubbliche e private.

Tale zona comprende le sottozone **F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6.**

Sottozona F1 - Verde pubblico.

La zona è destinata alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e di quartiere.

Nella zona sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- nucleo elementare di verde di vicinato attrezzato con impianti ricreativi per il gioco;
- nuclei di verde locale o urbano organizzati con impianti arborei d'alto fusto ed arredati con componentistica da giardino, per l'incontro la sosta il passeggio;
- aree di verde pubblico attrezzato per lo sport. Nelle aree in essa comprese potranno essere realizzati impianti sportivi e costruzioni destinate alle attività ricreative.

I Piani particolareggiati o i piani quadro di coordinamento fisseranno l'ubicazione e la qualità delle volumetrie degli impianti e delle attrezzature. L'indice territoriale di tale zona è fissato nello 0,15 mc/mq, la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare 1/10 del lotto interessato.

Per l'altezza massima si fa esplicito riferimento alla specifica normativa che regola la realizzazione di strutture sportive (legislazione tecnica CONI).

Il carattere delle costruzioni dovrà risultare omogeneo con quello dell'edilizia circostante attraverso soluzioni progettuali che prevedano l'uso dei materiali e delle finiture dell'edilizia civile (coperture a tetto con tegole in laterizio, finiture con intonaci pigmentati con i colori tradizionali locali, muratura a faccia vista etc.).

Anche le recinzioni e le delimitazioni dell'impianto devono possedere i requisiti e la dignità architettonica del contesto.

Non sono ammessi quindi manufatti in precario o realizzati con materiali impropri (eternit, lamiera, pannelli in plastica, pannelli prefabbricati di cemento non rivestiti etc.).

Eventuali costruzioni mobili o semipermanenti pertinenti a tali utilizzazioni (gioco bambini, chioschi, piccoli ritrovi, etc.) potranno essere previste in sede di piano attuativo, a condizione di non arrecare danno alla libera fruizione del verde urbano, alle alberature esistenti e alle caratteristiche panoramiche ed ambientali.

Nell'area a verde ubicata nel centro urbano e contrassegnata con asterisco è previsto un sistema integrato di spazi verdi, servizi e parcheggi multipiano.

Tale sistema può essere anche realizzato e gestito da privati mediante concessione temporanea, regolata da apposita convenzione, con l'obbligo di sistemare a parco la parte in superficie del complesso e destinare ad uso pubblico parte dei servizi e dei parcheggi realizzabili nel sottosuolo.

Sottozona F2 - Attrezzature e impianti pubblici.

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale; sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) impianti anonari (mercati coperti, mattatoio, foro boario);
- b) pubblica amministrazione e vigilanza;
- c) attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali poliambulatori, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, etc.;
- d) attrezzature culturali e religiose, chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali polivalenti e per convegni, musei;



e) attrezzature per l'istruzione dell'obbligo e superiore; licei, istituti professionali e di arte, e scuola materna, asilo nido;

f) impianti tecnologici urbani;

g) cimitero.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq.

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

Per le attrezzature scolastiche valgono le norme specifiche in materia.

Per quanto riguarda i servizi commerciali ed anonari esistenti le aree destinate a parcheggi non possono risultare inferiori ai minimi stabiliti dall'art. 5 del D.M. n. 1444 del 02.04.68 ed ottemperare a quanto disposto dall'art. 13 della legge 11.06.71 n. 426 e successive modificazioni.

Le aree a parcheggio pubblico e di uso pubblico per le attrezzature ed impianti pubblici debbono rispettare oltre il D.M. n. 1444 del 02.04.68 anche le quantità minime di cui alla tabella dell'art. 19 e relative alle diverse destinazioni d'uso e le prescrizioni della Legge n. 122/89.

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, anonarie, commerciali (non superiori al 30% della volumetria realizzabile e **con esclusione, nelle aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa, delle grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i.**, culturali, scolastiche, finanziarie, turistico alberghiere e residenziali nella misura del 10% della volumetria realizzabile.

- Indice di fabbricabilità 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 > mq 2000 (calcolata su tutta la superficie di intervento unitario)
- H max < 6.50 ml;
- Rapp.cop. < 1/5;
- Parcheggi in conformità alla L. 122/89;
- Distanza fra i fabbricati > 10 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 perimetrate 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 LR 33/99, 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 d'obbligo da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e relativa cessione delle aree a destinazione pubblica indicate negli elaborati grafici.

Alle aree perimetrate e subordinate a comparto edificatorio si applicano le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente articolo 9.

Sottozona F4 - Parco privato vincolato.

Tale zona corrisponde ad aree ove deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde, con il mantenimento delle cubature attuali e il rapporto esistente tra edificato e superficie libera.

Il simbolo grafico della sottozona deriva dalla sovrapposizione di due simboli: quello del parco privato e quello utilizzato per indicare vincoli di leggi esistenti o limitazioni di P.R.G. Quando le zone di



parco privato quindi comprendono ambiti già sottoposti a vincolo si applica la normativa del parco vincolato.

L'edificazione dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità territoriale < 0,01 mc/mq;
- lotto minimo > 20.000 mq;
- altezza massima < m 3,50;
- n. piani = 1;
- distanza tra i fabbricati > 10 m;
- distanza dal confine di zona > 5m;

E' consentito il parziale o completo rifacimento degli edifici esistenti, senza aumento della cubatura attuale. Il rilascio delle concessioni sarà subordinato alla formazione, di una carta delle alberature esistenti.

In deroga alle norme del presente articolo, sulla base di un piano particolareggiato con previsioni planovolumetriche ed intervento unitario esteso a tutto il comprensorio, (dietro nulla-osta preventivo dell'Assessorato Regionale ai Beni Culturali ed ambientali e della Soprintendenza alle Antichità e Belle Arti competente per zona), da sottoporre a deliberazione del Consiglio Comunale sulle aree con destinazione a Parco Privato contrassegnate con il simbolo puntuale specifico (nota musicale) possono essere consentiti impianti e servizi culturali ivi comprese quelle turistico ricettive complementari ed integrative finalizzate alla realizzazione di centri di servizi di interesse sovracomunale.

Eventuali interventi così come sopradescritti dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- area per parcheggio > 10%;
- area per l'attività culturale e musicale > 35%;
- area commerciale ed abitazioni personale addetto alla custodia e manutenzione < 5%;
- area ricreativa (verde attrezzato privato) > 5%;
- area ricettiva > 25%;
- H max < 7 mm derogabile a 15 m solo per le strutture polifunzionali coperte (centro congressi, teatro auditorium).
- superficie utile complessiva < 7% della superficie territoriale,
- indice di fabbricabilità territoriale < 0.20 di cui il 50% da destinare ad impianti per il tempo libero e la cultura.

- rapporto di copertura < 1/30;
- distanza dalla via Tiberina: come da elaborati grafici e da D.P.R. 147/93;
- distanza da altre strade locali: > 10 m > edificio più alto;
- distanza dai confini di proprietà: > 10 m;
- distanza dai confini di zona > 10m;

La convenzione inoltre dovrà prevedere la realizzazione, da parte dei privati proprietari dell'area, dell'urbanizzazione primaria (strade reti e parcheggi, alberatura delle strade e dei parcheggi, la forestazione con essenze di alto fusto dell'area ricreativa - (verde attrezzato privato) nonché:

- la cessione al Comune di una superficie non inferiore a 5 ha sulla quale i privati dovranno realizzare a loro spese, nell'ambito della cubatura assegnata per gli impianti per lo spettacolo di cui al presente articolo, un struttura polifunzionale coperta di mq. 3000 (centro culturale polivalente, teatro, centro congressi, auditorium, sala esposizioni, etc.) costituito da più spazi attrezzati coperti e all'aperto per 2500 posti, da cedere al Comune, le cui caratteristiche tecniche e funzionali saranno definite in sede progettuale in accordo con l'Amministrazione Comunale;
- la cessione al Comune di un area non inferiore a 3 ha di parco pubblico attrezzato;
- la cessione al Comune di un area di 1,5 ha antistante la struttura polifunzionale ove, a cura e a spese delle società proprietarie, sarà realizzata la piazza pubblica con servizi di utilità collettiva da definire in sede di convenzione.

I manufatti dovranno essere realizzati nell'assoluto rispetto dei caratteri storico-archeologici dell'ambiente circostante attraverso anche l'applicazione delle regole previste per le zone A, sia per il recupero e riuso degli edifici esistenti, sia per le nuove costruzioni.

Sottozona F5 – Parco privato

Riguarda aree nelle quali possono essere realizzati impianti sportivi e ricreativi di iniziativa privata.



Sono anche ammessi interventi per la costruzione di case di abitazione e di impianti destinati allo svolgimento di attività culturali ricreative e turistiche nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità > 0,15 mc/mq;
- lotto minimo > 3.000 mq;
- altezza massima < m 6,50;
- rapporto di copertura max < 1/20;
- n. piani < 2;
- distanza tra i fabbricati > 10 m;
- distanza dalla strada > come da elaborati grafici e come da D.P.R. 147/93;
- distanza dai confini > 5 m;
- distanza dal confine di zona > 5 m;

Per i caratteri dei manufatti si fa riferimento a quanto prescritto per le zone agricole;

Quando un lotto risulta in parte compreso sia nella zona di Parco Campagna vincolato ai sensi della 431/85 ed in parte compreso nella zona di parco privato la volumetria può essere calcolata su tutto il lotto di proprietà e realizzata solo sulla parte non vincolata.

Sottozona F6 – Servizi integrati

L'ambito relativo è quello dell'attuale campo di calcio. In questa zona tramite un piano attuativo planovolumetrico di iniziativa pubblica o privata assistito da apposita convenzione fra il Comune i privati ed altri Enti interessati e studio di fattibilità economica possono essere realizzati impianti per servizi pubblici e privati in osservanza degli indirizzi

progettuali formulati dal Piano Regolatore così come appresso:

- Elevazione dell'attuale livello del campo di calcio fino al livello della piazza attraverso una struttura a piastra;
 - Creazione di un grande parco pubblico a livelli della piazza e della nuova struttura;
 - utilizzazione degli spazi sottostanti con:
 - a) bus-terminal con collegamento meccanico con il livello superiore (25% superficie utile)
 - b) parcheggi privati (25% superficie utile);
 - c) parcheggi pubblici (25% superficie utile)
 - d) strutture commerciali culturali e per il tempo libero private (25% superficie utile);
- Nessun manufatto dovrà superare il livello attuale della piazza antistante.

Le citate modifiche esplicano efficacia nelle sole **aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa** che sono quelle ricadenti nel perimetro indicato nella deliberazione di adozione DCC n. 59 del 30/11/2018:



CONSIDERATO CHE

La variante viene disposta dal Comune operando nell'esercizio della generale attribuzione di competenza in materia di governo del territorio previsto dalla legge urbanistica statale e nei limiti delle competenze ed obblighi comunali previsti dalla legge regionale relativa alle attività commerciali, con riferimento ai criteri di cui al comma 1 dell'art.22 della LR 33/1999 "adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ed intervento sostitutivo regionale" e del comma 1 dell'art.20 della LR 22/2019 e in applicazione delle disposizioni transitorie di cui all'art.99 della LR 22/2019.



L'applicazione delle disposizioni dell'art.20 (comma 2) della LR 22/2019 consentirebbe l'approvazione della variante del PRG mediante procedura semplificata di cui all'art.4 della LR 36/1987.

La variante normativa in questione non attiene il fabbisogno residenziale e non comporta riclassificazione urbanistica delle aree e modifiche zonizzative, ma agisce sulle destinazioni d'uso comunque già previste nelle zone interessate dal PRG vigente.

Le modifiche introdotte non comportano variazioni della potenzialità edificatoria già stabilita nel PRG vigente.

Le modifiche introdotte agiscono sulla destinazione d'uso ammessa nella zona omogenea di riferimento e sulla limitazione funzionale di aggregazione di attrezzature comunque già consentite nel PRG vigente.

Pertanto, in merito agli aspetti paesaggistici si rileva che tali modifiche non hanno una diretta capacità di modificare la conformità e la compatibilità paesaggistica degli interventi consentiti dalla previsione urbanistica.

A tal proposito si conferma, comunque, che nelle aree vincolate paesaggisticamente anche le nuove previsioni urbanistiche possono essere attuate solo nel rispetto dei vincoli sovra ordinati di cui al DLgs 42/2004 (Codice) e delle conseguenti limitazioni e gli interventi sono sottoposti all'autorizzazione di cui all'art.146 con le modalità indicate sia nel Codice che nel DPR 31/2017 e nella LR 8/2012.

In merito ai pareri obbligatori, vista l'entità e la natura delle modifiche introdotte dalla variante in questione si ritiene possibile confermare la validità delle indagini e dei pareri già recepiti in fase di approvazione del vigente PRG, in relazione agli aspetti geomorfologici (art.89 DPR 380/200 I), gli Usi civici (LR 1/81986) e gli aspetti igienico sanitari (ai sensi dell'art.20 f) della legge 833/1978), non necessitando il rinnovo su aree già destinate alla trasformazione edilizia senza modifiche di potenzialità edificatorie.

In merito agli obblighi di cui al DLgs 152/2006 in materia di valutazione ambientale strategica, si prende atto che, con nota pervenuta con n. 356070 del 20/04/2020, l'Amministrazione comunale, quale Autorità Procedente, ha comunicato all'Autorità regionale Competente le proprie valutazioni in merito ai motivi di esclusione dagli obblighi previsti dall'art.6 comma 3 del DLgs 152/2006, secondo le disposizioni operative contenute nella DGR 169/2010, la cui validità ed applicabilità è stata confermata dall'art.147 della LR 12/2011, secondo il più generale criterio del punto 1.3.5 lett.g) e con le modalità del punto 1.3.9 del suo allegato.

OSSERVAZIONI

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione si rileva che nei termini di legge avverso la adottata variante non è pervenuta al Comune alcuna osservazione, come preso atto con DCC 6/2019, né risultano pervenute osservazioni od opposizioni direttamente alla Regione.

L'Amministrazione Comunale ha fornito i chiarimenti richiesti durante la prima seduta del CRpT, n.271 del 14/07/2020, inoltrando una nota, acquisita con n.668631 del 27/07/2020, relativamente alle motivazioni della variante proposta.

RITENUTO

Che la proposta di variante appare nel suo insieme rispettosa della normativa sovraordinata e pertanto ammissibile ai della legge urbanistica n.1150/1942;



Sulla base delle considerazioni precedenti, di non introdurre alcuna modifica d'ufficio, o adottare ulteriori determinazioni di competenza, che siano in grado di migliorare in modo significativo la proposta adottata.

Inoltre necessario precisare che ogni richiamo alle definizioni, alle tipologie ed alla classificazione degli esercizi di vendita contenute nell'art.23 e nell'art.24 della LR n. 33 del 18/11/1999 "*Disciplina del settore del commercio*" è da intendersi automaticamente riferito alle corrispondenti indicazioni contenute nella LR n. 22 del 06/11/2019 "*Testo unico del commercio*", che, abrogando la prima, la sostituisce, avendone altresì contestualmente previsto la parziale applicazione in via transitoria.

La progettazione degli interventi ammessi dalla pianificazione urbanistica relativi alle attività commerciali dovranno pertanto tenere in conto delle indicazioni della LR 22/2019.

CONCLUSIONI

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

PARERE

che la Variante normativa agli artt. artt.24, 26 e 28 delle NTA del PRG del Comune di Capena (RM), adottata con DCC n. 59 del 30/11/2018,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Il Segretario del C.R.p.T.
F.to digitalmente
(*Maria Paola Farina*)

Il Presidente del C.R.p.T.
F.to digitalmente
(*Manuela Manetti*)