



COMUNE DI CAPENA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 112 del 30-12-2024

Oggetto:	APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 1BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 36/1987. PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA ZONA D2 IN LOCALITA' BIVIO DI CAPENA PRESENTATO DA "ZAMPIERI HOLDING S.R.L."
-----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

L'anno duemilaventiquattro il giorno trenta del mese di dicembre alle ore 17:30 d.s, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Municipale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Municipale di questo Comune:

Dr. Roberto Barbetti	SINDACO	P
PELLICCIA GIANDOMENICO	VICESINDACO	P
CAMPANALE ELVIRA	ASSESSORE	A
Alei Rosanna	ASSESSORE	P
EGIDI SANTE	ASSESSORE	P

ne risultano presenti n. 4 e assenti n. 1.

Assume la presidenza il SINDACO Dr. Roberto Barbetti assistito dal SEGRETARIO COMUNALE Daniele Fusco

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Municipale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Capena è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n° 698 del 15.15.2001, pubblicato sul B.U.R. della Regione Lazio n° 20 del 20.07.2001;

- la L.R. del 2 luglio 1987, n. 36, recante “Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure”, più volte oggetto di modifiche ed integrazioni, all’art. 1-bis, comma 1, prevede nella sua vigente versione, che: *“I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978, purché anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale ... omissis”*;

- con istanza assunta al prot. n. 8553, dello 06.05.2024, la ZAMPIERI HOLDING a r.l., proprietaria di aree distinte al Catasto Terreni al fg. 25, part.lla 96-99-101 della consistenza complessiva di mq. 29.728, e al fg. 21, part.lla 710/p, della consistenza di mq. 2.352, per una superficie complessiva di circa mq 32.080, classificate in base al P.R.G. approvato in zona D2 e soggetta a pianificazione attuativa, ha trasmesso la documentazione per l’adozione di un piano lottizzazione, costituita da:

TAV. 1. - RELAZIONE TECNICA;

TAV. 2. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE: STRALCIO IGM, STRALCIO C.T.R., STRALCIO P.T.P.R., TAVOLA DEI VINCOLI OBIETTIVI, STRALCIO P.R.G., STRALCIO CATASTALE, RILIEVO E PROFILI;

TAV. 3. - TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE DELLA VARIANTE AL PRG APPROVATA, ZONIZZAZIONE DI P.D.L. SU BASE CATASTALE, AREE PUBBLICHE DA CEDERE, PLANIMETRIA GENERALE DI P.D.L. CON TABELLE DATI METRICI, PLANOVOLUMETRICO E PROFILI REGOLATORI;

TAV. 4. - SERVIZI A RETE: RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE E NERE – RETE IDRICA – RETE VIARIA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE;

TAV. 5. - TIPOLOGIE EDILIZIE E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI (REG. REG. N. 10/2022);

TAV. 6. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;

TAV. 7. - SCHEMA DI CONVENZIONE;

TAV. 8. - RELAZIONE PAESAGGISTICA (D.P.C.M. 12.12.2005 - ART. 55 DELLE NORME DEL PTPR);

INDAGINE GEOLOGICA-VEGETAZIONALE;

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE;

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO A FIRMA DEL PROFESSIONISTA CHE HA PREDISPOSTO IL RAPPORTO PRELIMINARE (ALLEGATO A);

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO DEL PERIMETRO DELL’AREA DI PIANO IN FORMATO SHAPE GEOREFERENZIATO NEL SISTEMA ETRS89/UTM 33N (EPSG 25833), CONTENENTE UNO O PIÙ POLIGONI CHIUSI;

ATTESTAZIONE DI PAGAMENTO DEGLI ONERI CONNESSI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI V.A.S.;

- con nota prot. n. 1374861, dello 07.11.2024, si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica del suddetto piano, così come stabilito dal D.Lgs. n. 152/2006;

- con nota prot. n. 17906, del 26.09.2024, sono stati trasmessi alla Regione Lazio i documenti necessari alla acquisizione del parere di cui all’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

Considerato che:

- il piano di lottizzazione in questione, si allinea alle previsioni della Zona D2 con gli indici e i parametri della Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n° 698 del 15.15.2001 ed è disciplinato dall'art. 26 delle relative NTA, come da ultimo modificato con DCC n. 59/2018, approvata con D.G.R. n° 1064 del 30.12.2020, in virtù della quale è consentita la realizzazione di edifici industriali e commerciali, a eccezione delle grandi strutture di vendita e centri commerciali, attraverso un piano attuativo, individuato sulle tavole del PRG come comparto di attuazione per interventi urbanistici unitari (art. 5, punto 5 delle NTA);

- la Zampieri Holding a r.l. ha predisposto una nuova proposta aggiornata di piano attuativo e ha effettuato i sondaggi preventivi *in situ*, in esito ai quali è stato acquisito il parere favorevole, con prescrizioni, prot. 892-P, del 1° marzo 2021, a opera della soprintendenza archeologica competente;

- detto piano, presentato nella forma di “Studio di Fattibilità” per l’attuazione della zona D2, ha richiesto l’attivazione della Conferenza dei Servizi preliminare ai sensi dell’art. 14 co. 3 della L. 241/90 finalizzata ad indicare le condizioni per ottenere tutti i pareri e gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per la definizione delle problematiche viabilistiche e per l’approvazione del piano attuativo;

- con D.D. N.R.G. 452/38, del 21.12.2023, il Responsabile dell’Area 6 Urbanistica, Assetto del Territorio del Comune di Capena, ha concluso la conferenza di servizi preliminare, autorizzando la proponente alla presentazione del piano definitivo per l’indizione della conferenza di servizi decisoria alle condizioni che, nella proposta progettuale, siano superati i dissensi, le prescrizioni e le condizioni riportate nei pareri del Ministero della Cultura – Direzione Generale Archeologia Belle Arti e Paesaggio, prot. 0016075-P del 26/09/2023 e delle Autostrade per l’Italia prot. 0017217 del 27/09/2023;

- il piano di lottizzazione definitivo, così come presentato, ottempera alle prescrizioni impartite, prevedendo tra l’altro un perimetro più ampio rispetto al Comparto di Attuazione Unitaria della zona D2, interessando aree marginali di proprietà della Zampieri Holding S.r.l. esterne allo stesso Comparto, nonché le aree per la viabilità di accesso dalla via Tiberina di proprietà Zampieri Real Estate S.r.l. che sono comunque nella disponibilità della Società;

- tali aree non producono capacità edificatoria e sono state destinate a verde di rispetto stradale e viabilità pubblica, comprese negli obblighi di cessione al Comune;

- il complesso delle modifiche rispetto allo *zoning* della strumentazione urbanistica generale riguarda, pertanto, una diversa disposizione planovolumetrica senza incremento delle quantità edificabili in termini di superficie e di volume, nonché una diversa distribuzione e destinazione (verde e parcheggi) delle aree pubbliche e di uso pubblico, che nel complesso non determinano una variazione degli *standard* insediativi, rispetto al P.R.G. vigente;

- il piano di lottizzazione *de quo* non costituisce variante al vigente PRG, essendo le modifiche ascritte tra quelle previste al comma 2 dell’art. 1-bis della L.R. 36/87 e s.m.i. riguardo alla:

lett. a) una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi;

lett. g) la modifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano o del programma urbanistico comunque denominato, nonché le modifiche dovute a motivate esigenze sopravvenute come ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all’imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici, senza modificare i pesi insediativi e gli standard urbanistici;

lett. n) l’adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

lett. o) la modifica alla viabilità primaria e secondaria per la parte che interessa il comprensorio oggetto dello strumento attuativo o del programma, a condizione che le modifiche alla stessa apportate non compromettano l’attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale per la parte esterna al comprensorio medesimo e non mutino le caratteristiche della viabilità fissate da dette previsioni;

- il piano di lottizzazione prevede le opere di urbanizzazione primaria a carico dei Soggetti Proponenti, così come meglio specificato negli elaborati di progetto;
- tale strumento soddisfa la dotazione di *standard* urbanistici di legge ai sensi del D.M. n. 1444/1968, prevedendo complessivamente mq 6.460,00 di aree a *standard* in cessione, prevede altresì ulteriori aree in cessione destinate a verde di rispetto stradale e viabilità per mq. 8.178;

Dato atto che:

- il piano di lottizzazione presentato, è conforme alla Variante allo strumento urbanistico generale vigente ed è finalizzato all'attuazione, per la zona in oggetto di proprietà dei Soggetti Proponenti;
- i Soggetti Proponenti, come si evince dallo schema di convenzione, allegato al presente atto, si impegnano a provvedere alle spese tecniche di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione previste, alle spese per la realizzazione diretta di dette opere, eseguite da ditte specializzate sotto il controllo dell'Ente, alle spese riguardanti la direzione dei lavori e del coordinamento della sicurezza e del collaudo delle opere stesse;

Visti:

- l'art. 1-bis della L.R. del 2 luglio 1987, n. 36, recante "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure";
- l'art. 5 L. n.106 del 12.07.2011;
- la relazione istruttoria redatta dal Responsabile dell'Area 6 Urbanistica, Assetto del Territorio del Comune di Capena ;

Ritenuto per quanto precede di dover procedere all'adozione del piano di lottizzazione di cui trattasi ai sensi dell'art. 1-bis della Legge Regionale del 2 luglio 1987, n. 36, recante "Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure";

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii. e, in particolare, l'art. 48;

Vista la Legge n. 1150 del 17.08.1942 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. Lazio n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;

Visto lo Statuto comunale;

Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lgs. n. 267/2000;

Con votazione unanime favorevole, espressa nei modi e nelle forme di legge

DELIBERA

1. Di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. Di approvare, ai sensi dell'art. 1-bis, comma 1 e segg. della Legge Regionale n. 36/1987 il Piano di Lottizzazione, conforme alla Variante allo strumento urbanistico generale, vigente approvata con D.G.R. n° 698 del 15.15.2001, proposto dalla ZAMPIERI HOLDING a r.l. proprietaria di aree distinte al Catasto Terreni al fg. 25, part.lla 96-99-101, della consistenza complessiva di mq. 29.728 e al fg. 21, part.lla 710/p, della consistenza di mq. 2.352, il tutto per una superficie complessiva di circa mq 32.080, composto dai seguenti atti ed elaborati:

TAV. 1. - RELAZIONE TECNICA.

TAV. 2. - INQUADRAMENTO TERRITORIALE: STRALCIO IGM, STRALCIO C.T.R., STRALCIO P.T.P.R., TAVOLA DEI VINCOLI OBIETTIVI, STRALCIO P.R.G., STRALCIO CATASTALE, RILIEVO E PROFILI.

TAV. 3. - TRASPOSIZIONE SU BASE CATASTALE DELLA VARIANTE AL PRG APPROVATA, ZONIZZAZIONE DI P.D.L. SU BASE CATASTALE, AREE PUBBLICHE DA CEDERE, PLANIMETRIA GENERALE DI P.D.L. CON TABELLE DATI METRICI, PLANOVOLUMETRICO E PROFILI REGOLATORI.

TAV. 4. - SERVIZI A RETE: RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE E NERE – RETE IDRICA – RETE VIARIA E PUBBLICA ILLUMINAZIONE.

TAV. 5. - TIPOLOGIE EDILIZIE E VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI (REG. REG. N. 10/2022).

TAV. 6. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

TAV. 7. - SCHEMA DI CONVENZIONE.

TAV. 8. - RELAZIONE PAESAGGISTICA (D.P.C.M. 12.12.2005 - ART. 55 DELLE NORME DEL PTPR).

INDAGINE GEOLOGICA-VEGETAZIONALE;

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE;

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO A FIRMA DEL PROFESSIONISTA CHE HA PREDISPOSTO IL RAPPORTO PRELIMINARE (ALLEGATO A);

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO DEL PERIMETRO DELL'AREA DI PIANO IN FORMATO SHAPE GEOREFERENZIATO NEL SISTEMA ETRS89/UTM 33N (EPSG 25833), CONTENENTE UNO O PIÙ POLIGONI CHIUSI;

ATTESTAZIONE DI PAGAMENTO DEGLI ONERI CONNESSI ALLA PROCEDURA DI VERIFICA DI V.A.S.;

3. Di approvare l'allegato schema di convenzione (Tav. 7) che regola i tempi e le modalità di realizzazione dell'intervento, nonché i rapporti tra le parti, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

4. Di demandare al Responsabile dell'Area 6 Urbanistica, Assetto del Territorio del Comune di Capena Procedimento, tutti gli adempimenti conseguenziali afferenti al presente atto;

5. Dare atto che gli elaborati sopra descritti, anche se non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e sono liberamente consultabili presso l'Area interessata;

6. Di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267 e ss.mm.ii.

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarita' tecnica

Data: 30-12-2024

Il Responsabile del servizio

F.to D'Esposito Adriano

 Firmato

PARERE: Favorevole in ordine alla Regolarita' contabile

Data: 30-12-2024

Il Responsabile del servizio

F.to Zuliani Stella

 Firmato

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Daniele Fusco

IL SINDACO
F.to Dr. Roberto Barbetti

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata con n. 76 nel sito web istituzionale di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 16-01-2025 al 31-01-2025 ed è divenuta esecutiva oggi, decorsi 10 giorni dall'ultimo di pubblicazione (art. 134, c. 3, del T.U. n. 267/2000);
- è stata trasmessa, con elenco N. 961 in data 16-01-2025 ai capi-gruppo consiliari (art. 125 del T.U. n. 267/2000);
- È COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Capena li **16-01-2025**

IL SEGRETARIO COMUNALE
Daniele Fusco

Il sottoscritto visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che presente deliberazione è divenuta esecutiva il **30-12-2024**

- Decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, (art.134 comma 3 del TUEL 267/2000)
- [X] Perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

Capena li **30-12-2024**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Daniele Fusco