ISTANZA PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 D.P.R. 380/2001 PER LA REALIZZAZIONE IN ZONA F5 DI NUOVE VOLUMETRIE A SERVIZIO DEL CENTRO SPORTIVO DENOMINATO "ZODIACO" IN LOCALITA' "BIVIO DI CAPENA" – VIA TIBERINA KM. 16,400

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1 - Premessa

La Soc. CENTRO SPORTIVO ZODIACO SSD è gestore dell'impianto sportivo denominato "Zodiaco" di proprietà della Soc. Tiberina Resort a r.l. in località "Bivio di Capena".
Il Centro Sportivo Zodiaco comprende diverse attrezzature per la pratica di altrettante discipline sportive: nuoto, calcio e tennis–paddle. Gli impianti in particolare consistono:

- Una piscina coperta di dimensioni mt. 13,00 x 25,00 con annesso spogliatoio;
- Un campo di calcetto di dimensioni mt. 20,00 x 40,00 con annesso spogliatoio;
- n. 2 campi da tennis;
- n. 6 campi da paddle.

Il Centro Sportivo Zodiaco rappresenta pertanto per Capena una importante realtà nel panorama della pratica dello sport e del tempo libero.
Il gestore attento all'evoluzione delle diverse esigenze manifestate dai fruitori degli impianti, rivolte sempre più verso pratiche innovative quali il paddle, ha in prospettiva di riconvertire i residui 2 campi da tennis in nuovi campi da paddle in aggiunta a quelli già esistenti. In tal modo, andrebbe a soddisfarsi la crescente richiesta per tale pratica, che in luogo dei 2 campi da tennis oramai prossimi alla dismissione per via delle scarse richieste da parte degli avventori, si andrebbero a contare otto campi da paddle di cui 3 coperti e 5 scoperti.
Al fine di dare compiutezza a tale disciplina oltre ai campi si necessita di 2 strutture edilizie da adibirsi la maggiore a spogliatoi, e la minore a servizi.
Le strutture edilizie attualmente esistenti nel centro, tutte edificate legittimamente in base ai titoli in seguito riportati ed evidenziati nell'allegato grafico, hanno esaurito la capacità edificatoria del lotto

consentita dalla strumentazione urbanistica vigente e pertanto per l'edificazione di una volumetria aggiuntiva è necessario ricorrere a disposizioni legislative che consentano la deroga delle norme vigenti o alternativamente una possibile loro variazione.
A tal fine, visto che si tratta di un servizio offerto alla collettività, può assumersi l'indirizzo indicato dal T.A.R. Lazio con la sentenza n. 9023 del 05/11/2013, con la quale, in considerazione dell'interesse pubblico rappresentato dall'impiantistica sportiva, si afferma espressamente che anche un impianto sportivo rientra tra le opere di interesse pubblico per le quali può essere rilasciato il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 co. 1 e 3 del D.P.R. 380/2001. L'art. 14 del D.P.R. 380/2001 dispone infatti:
"1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.(comma così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.(comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera e), legge n. 164 del 2014, poi dall'art. 10, comma 1, lettera f), della legge n. 120 del 2020)".

2 – Aspetti urbanistici

Con D.C.C. n. 28 del 12.05.1997 è stata adottata la Variante generale al vigente P.R.G. del Comune di Capena. Con D.G.R. n. 698 del 19.05.2001 la Variante al P.R.G. è stata approvata nelle forme di legge.

Con D.G.R. n. 514 del 28.04.2005 è stata approvata la Variante Generale alle N.T.A. del P.R.G., per adeguamento all'art. 22 della L.R. 33/1999.
La zonizzazione di P.R.G. con le modifiche introdotte d'ufficio prevedeva in località "Bivio", un comprensorio con destinazione B1-F5 da sottoporre a Piano attuativo.
Per la Zona B1-F5 in località "Bivio" fu quindi redatto un P.P. approvato con D.C.C. n. 54 del 30.11.2002.
Le nuove contenute volumetrie, di cui alla presente, riguardano due edifici (spogliatoio-pluriuso e magazzino-chiosco bar) che sono contenute all'interno della specifica zonizzazione F5.
Con i seguenti atti amministrativi è stata autorizzata la realizzazione del Centro Sportivo:

- C.E n. 57 del 29.08.1978.
  che consentiva una volumetria di mc. 1.166 per la realizzazione di una casa di civile abitazione con annesso impianto sportivo per n. 4 campi da tennis, n. 1 campo pallacanestro, n. 3 campi bocce, n. 1 piscina adulti, n. 1 piscina bambini, oltre a docce, spogliatoi, e wc compresi nella volumetria di progetto.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

1) EDIFICIO "A" (spogliatoio calcetto)
   - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10 del 03.11.1988
   - SCIA prot. 3198 del 12.02.2019
     per interventi di manutenzione straordinaria attraverso lavori di modifica degli spazi interni e rivisitazione degli impianti su edifici appartenenti ad impianto sportivo (autorizzato con C.E. n. 57/1978) e sistemazione dei relativi percorsi esterni.
   - SCIA prot. 14453 del 05.07.2019 e integrazione NUOVI TIPI prot. 23838 del 19.11.2919
     per intervento di manutenzione straordinaria consistente nel rifacimento della copertura e realizzazione di un portico su edificio esistente.
2) EDIFICIO "B" (Centrale Termica)
   - Concessione Edilizia n. 27 del 10.10.1990
   - SCIA prot. 10567 del 05.06.2020
     per intervento di modifiche interne di un locale interrato e di un locale tecnico.
3) EDIFICIO "C" (Copertura piscina)
   - Concessione Edilizia n. 18 del 12.05.1989
   - Autorizzazione Paesaggistica n. 1743 del 23.03.1989
   - SCIA prot. 14413 del 04.07.2019

per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nello smantellamento di una struttura fatiscente con funzione di copertura di una piscina posta all'interno di un centro sportivo.

- SCIA prot. 15021 del 12.07.2019 e integrazione prot. 2398 del 06/02/2020
  per intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella ricostruzione di una struttura avente funzione di copertura amovibile di una piscina posta all'interno di un centro sportivo.

4) EDIFICIO "D" (Spogliatoi piscina)
   - Permesso di Costruire n. 106 del 05.10.2004
   - SCIA prot. 3198 del 12.02.2019
     per interventi di manutenzione straordinaria attraverso lavori di modifica degli spazi interni e rivisitazione degli impianti su edifici appartenenti ad impianto sportivo (autorizzato con C.E. n. 57 del 29.08.1978) e sistemazione dei relativi percorsi esterni.

AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

per i seguenti titoli:

- SCIA prot. 3198 del 12.02.2019 - SCIA prot. 14453 del 05.07.2019 e integrazione NUOVI TIPI prot. 23838 del 19.11.2919 - Edificio A
- SCIA prot. 14413 del 04.07.2019 - SCIA prot. 15021 del 12.07.2019 e integr. prot. 2398 del 06/02/2020 - Edificio C
- SCIA prot. 3198 del 12.02.2019 - Edificio D

con Determina Comunale n. 12 del 27/06/2019 è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica semplificata: Interventi su prospetti edifici esistenti, rifacimento copertura edificio esistente, realizzazione portico, sostituzione copertura leggera piscina, realizzazione copertura ombreggiante a servizio campi da paddle, realizzazione pergolato su perimetro area adiacente piscina, realizzazione muro di cinta.

5) "E" CAMPI DA PADDLE
   - Autorizzazione Paesaggistica rilasciata con Determina Comunale n. 14 del 29.07.2020
     Interventi relativi ad una nuova distribuzione planimetrica dei campi di paddle e la realizzazione di pareti perimetrali.
   - SCIA prot. 14848 del 03.08.2020
     per realizzazione di campi sportivi all'aperto senza creazione di volumi (recinzione dell'area e apposizione di strutture di gioco) posti all'interno di un centro sportivo.

Allo stato le volumetrie realizzate sul lotto, all' interno della zonizzazione F5 e sulla base dei predetti titoli, hanno di fatto esaurito la capacità edificatoria consentita in base agli indici di fabbricabilità stabiliti e pertanto ai fini di una pur esigua nuova edificazione è necessario procedere con una deroga. In sintesi le volumetrie esistenti risultano:
EDIFICIO "A" S.U.L.: MQ 70,00 MC 202,30;
EDIFICIO "B" S.U.L.: MQ 42,15 MC 158,51;
EDIFICIO "C" S.U.L.: MQ 728,00 MC 3.772,00;
EDIFICIO "D" S.U.L.: MQ 198,00 MC 634,50 (50%: S.U.L.: MQ 99,00 MC 317,25, quota parte afferente alla zona F5).
La volumetria esistente autorizzata in zona F5 è pari a mc 4.450,06.
Le nuove volumetrie di progetto risultano:
EDIFICIO "F" S.U.L.: MQ 261,27 MC 814,03;
EDIFICIO "G" S.U.L.: MQ 76,50 MC 252,45.
La volumetria richiesta in deroga ammonta a MC 1.066,48.
Il totale della volumetria è pertanto pari a mc 5.516,54 con un indice di zona corrispondente a 0,77 mc/mq.

Il rapporto di copertura è così determinato:

- Superfice coperta esistente EDIFICI A-B-C-½D pari a mq 939,15;
- Superfice coperta di nuova realizzazione EDIFICI F-G pari a mq 236,70 a cui va aggiunta la superfice della copertura dei 3 campi da paddle per mq 996,68.

La superficie coperta totale è di mq 2.172,53. Il rapporto di copertura è pari a 3,3 (7177/2172,53), quindi 1/3,3.

3 – Vincoli e disciplina paesaggistica

L'area interessata dal presente intervento è interna al P.P. Zona "Bivio" di Capena, più precisamente inquadrata nella zonizzazione F5 del predetto P.P.
L'area risulta assoggettata al vincolo di cui alla ex L. 1497/1939 a seguito della D.G.R. n. 10951 del 05.12.1989 - "Valle del Tevere".
Preliminarmente al rilascio dei titoli edilizi furono acquisite le autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 146 comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004.
Gli interventi di ampliamento in deroga risultano conformi al P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021, infatti alla tavola A del Piano ("Sistemi ed Ambiti del Paesaggio"), l'area ricade interamente nel sistema del Paesaggio degli Insediamenti Urbani.

L'art. 28 delle NTA di PTPR relativo al Paesaggio degli Insediamenti Urbani nella tab. B "Disciplina delle Azioni/Trasformazioni e obiettivi di Tutela", al punto 5.7.2. consente l'ampliamento superiore al 20% delle strutture esistenti, l'ampliamento è quindi ammissibile.
Per quanto riguarda il vincolo relativo a linee archeologiche tipizzate dovuto alla presenza della Via Tiberina, dovrà essere richiesto, preliminarmente all'autorizzazione del progetto, il parere paesaggistico reso dall'Area urbanistica e copianificazione provincie di Roma, Rieti e Viterbo e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Provincie di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo.

4 – Il progetto di riqualificazione

Il progetto di ampliamento e riqualificazione del centro consiste pertanto, come si è precedentemente accennato nella realizzazione di nuove volumetrie in deroga, ex art. 14 del D.P.R. n. 380/2001, e nella previsione di nuove coperture dei campi da paddle in sostituzione di precedenti coperture già autorizzate ma non realizzate.
In particolare le nuove volumetrie aggiuntive ammontano complessivamente a MC 1.066,48 così ripartiti:

- MC 814,03 per la realizzazione di un edificio da adibire a spogliatoi al piano terra e un locale pluriuso al piano rialzato;
- MC 252,45 per la realizzazione di un locale di servizio da destinare a magazzino e chiosco bar.

I fabbricati saranno realizzati con strutture in c.a. gettato in opera, tamponature tradizionali a cassa vuota, infissi in alluminio elettroverniciato. Gli edifici inoltre saranno conformi alle norme sul contenimento energetico, e dotati di dispositivi per la produzione di energia con fonti rinnovabili.
Le nuove coperture interessano n. 3 campi da paddle, esse misurano ciascuna mt. 22,00 x mt. 15,10 con l'altezza all'imposta di mt. 6,00 e al colmo di mt. 10,50, e saranno realizzate con strutture portanti modulari, in acciaio zincato a caldo. La membrana di copertura sarà in tessuto poliestere spalmato PVC di colore verde chiaro, mentre i lati perimetrali resteranno aperti.
Complessivamente la superficie coperta delle nuove coperture ammonta a MQ 966,60, contro i MQ 1.032 già precedentemente autorizzati.
Il progetto oltre ai nuovi edifici (spogliatoio e magazzino) riservati al Paddle, prevede anche una ridistribuzione planimetrica dei campi del paddle, conseguentemente alla eliminazione di 2 campi da

tennis. L'impianto sportivo per il paddle prevedrà pertanto n. 8 campi complessivi in luogo dei 6 precedenti autorizzati.
Parte integrante della proposta è la disponibilità della Società a realizzare, a proprie cure e spese, il parcheggio pubblico e la fermata bus, nell'area individuata al foglio 21 particelle 734 e 728, già da cedere al Comune.

Il Tecnico