

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10 OTT. 2000

=====

ADDI' 10 OTT. 2000 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

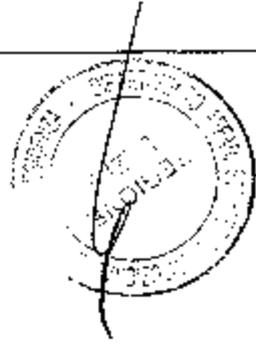
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Ciriaco	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANMARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: VERZASCHI - _____

DELIBERAZIONE N° 2067

OGGETTO: Comune di Capodimonte
P.R.G. - Approvazione



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge Urbanistica 17/08/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15/01/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05/09/1972, n. 8;
VISTA la Legge 12/06/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 08/11/1977, n. 43;
VISTA la Legge 15/05/1997, n. 127;

VISTA la deliberazione consiliare n. 9 del 25/02/1993, resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione Decentrata di Viterbo, nella seduta del 23/03/1993 -- Dec. 2064 -- con la quale il Comune di Capodimonte (VT) ha adottato il Piano Regolatore Generale del proprio territorio;

PRESO ATTO

- che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forma di legge, avverso il P.R.G. di che trattasi sono pervenute nei termini stabiliti 18 osservazioni e *fuori* dei termini altre *2* osservazioni;
- che il Comune di Capodimonte (VT) con deliberazione consiliare n. 76 del 21/12/1993 resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali nella seduta del 10/01/1994 -- Dec. 191 -- con la quale il Comune medesimo nel formulare le proprie controdeduzioni a tutte le *20* osservazioni presentate, ha stabilito di accogliere totalmente le osservazioni prot. n. 14 Soc. Enotria S.r.l. e prot. n. 20 dell'Ufficio Tecnico Comunale, e parzialmente l'osservazione prot. n. 3 Moschini Antonio ed altri, e conseguentemente di procedere con successivo atto deliberativo alla modifica dell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" adottato con la precedente delibera n. 9/93;

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 21/12/1993 resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione decentrata di Viterbo, nella seduta del 10/01/1994 -- Dec. 192 -- con la quale il Comune di Capodimonte (VT) ha provveduto a riadottare il Piano Regolatore Generale e ad adottare l'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" modificato al fine dell'adeguamento in conseguenza dell'accoglimento totale e parziale delle osservazioni al P.R.G.;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 21/12/1993 e del relativo elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" avvenuta ai sensi e forma di legge, sono state presentate nei termini stabiliti n. 3 osservazioni alle quali il Comune ha controdedotto, respingendole, con delibera consiliare n. 17 del 21/04/1994 resa esecutiva dal Comitato Regionale di Controllo sugli atti degli Enti Locali, Sezione decentrata di Viterbo, nella seduta del 13/05/1994 -- Dec. 3213;

(capodimonte)



2)

VISTO l'attestato n. 06877 del 30/10/1992 e la relazione ad esso allegata a firma dell'Arch. Satorì (All. C alla presente delibera di cui costituisce parte integrante), rilasciato dall'Assessore all'Agricoltura ed Usi Civici, da cui risulta che "il progetto di P.R.G. che il Comune di Capodimonte (VT) ha in animo di adottare ai sensi della Legge 1150/42, compromette, con la destinazione incompatibile con l'esistenza degli usi, terreni siti in prossimità del lungolago. La predetta destinazione è a verde attrezzato e ad attrezzature turistiche";

CONSIDERATO che al fine di ovviare a quanto sopra indicato l'Amministrazione Comunale si è attivata per l'applicazione dell'art. 12 della Legge 1766/27, trasmettendo la documentazione al competente Assessorato Agricoltura ed Usi Civici, relativa alla richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico in località Lungolago, per la realizzazione di un'area di verde pubblico con annessi impianti sportivi;

VISTA la deliberazione n. 1108 del 23/02/1993 con la quale la Giunta Regionale autorizza il Comune di Capodimonte (VT) al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico relativamente alle particelle indicate nella stessa, per la realizzazione di un'area di verde pubblico con annessi impianti sportivi (All. D alla presente delibera di cui costituisce parte integrante);

VISTA la nota prot. n. 3682 del 19/12/1995 con la quale il Sindaco trasmette il parere favorevole con raccomandazioni espresso dalla Soprintendenza Archeologica con nota prot. n. 1092 del 02/03/1995 (All. E alla presente delibera di cui costituisce parte integrante) e per quanto riguarda il parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/74, dichiara che il Comune di Capodimonte (VT) non rientra nell'elenco delle aree dichiarate sismiche (All. F alla presente delibera di cui costituisce parte integrante);

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.R.G. in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale, I Sezione;

VISTO il voto n. 7/2 reso nell'adunanza del 03/12/1997 (che si allega sotto la lettera A alla presente delibera di cui costituisce parte integrante), con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che il P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni contenute nel voto stesso, introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765;

CONSIDERATO che con il medesimo voto, il C.T.C.R. si è pronunciato anche in merito alle osservazioni presentate decidendole come analiticamente specificato nel voto medesimo;

(capodimonte)



3)

VISTA la lettera 18 febbraio 1998, n. 1296 con la quale l'Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche e le prescrizioni proposte dal C.T.C.R. al Comune di Capodimonte (VT) invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato art. 3 della Legge n. 765/1967;

VISTA la deliberazione consiliare n. 65 del 30/10/1998 con la quale il Comune di Capodimonte (VT) ha accettato e recepito integralmente quanto richiesto dal C.T.C.R., con voto n. 7/2 del 03/12/1997, con le precisazioni interpretative relative alle zone CT, indicate nella delibera stessa;

CONSIDERATO che per quanto sopra indicato si e' reso necessario un riesame da parte del C.T.C.R. Sottosezione n. 2 Rieti-Viterbo;

VISTO il voto n. 55/1 reso nell'adunanza del 14/06/2000 (che si allega sotto la lettera B alla presente delibera di cui costituisce parte integrante), con il quale il predetto consesso ha espresso il parere che le controdeduzioni comunali al voto n. 7/2 del 03/12/1997 adottate dal Comune di Capodimonte (VT) con delibera consiliare n. 65 del 30/10/1998 non siano meritevoli di approvazione per quanto riguarda la conferma degli indici nelle sottozone CT3 e CT4, mentre può essere accolta la proposta relativa alla concentrazione dell'edificazione nella parte dell'area attigua alle zone F2 e di destinare il 50% della superficie territoriale delle zone CT a verde privato come specificato nella suddetta delibera comunale n. 65/98;

Tutto ciò premesso e considerato

RITENUTO di condividere e fare propri i voti del C.T.C.R. I Sezione e Sottosezione n. 2 Rieti-Viterbo n. 7/2 del 03/12/1997 e n. 55/1 del 14/06/2000 che si allegano alla presente delibera per farne parte integrante;

SU proposta dell'Assessore alle Politiche dell'Urbanistica

DELIBERA

Con le modifiche e le prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R. I Sezione e Sottosezione n. 2 Rieti-Viterbo n. 7/2 del 03/12/1997 (All. A) e n. 55/1 del 14/06/2000 (All. B), con le prescrizioni contenute nell'attestato n. 06877 del 30/10/1992 dell'Assessorato Agricoltura ed Usi Civici (All. C), con la deliberazione di Giunta Regionale n. 1108 del 23/02/1993 (All. D), con le raccomandazioni espresse nella nota n. 1092 del 02/03/1995 dalla Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale (All. E), con l'attestazione sindacale relativa al parere ai sensi dell'art. 13 Legge 64/74 (All. F), è approvato il Piano Regolatore Generale adottato dal Comune di Capodimonte (VT) con deliberazione consiliare n. 9 del 25/02/1993 e delibera consiliare n. 77 del 21/12/1993.

(capodimonte)





4)

Il progetto di P.R.G. viene vistato dall'Assessore alle Politiche dell'Urbanistica e dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa negli Allegati A-B-C-D-E-F e nelle seguenti tavole ed elaborati adottati con delibere consiliari n. 9 del 25/02/1993 e n. 77 del 21/12/1993:

- Tav. n. 1 - Comprensori economici urbanistici
 - Tav. n. 2 - Viabilita' al 100.000
 - Tav. n. 3 - Orografia
 - Tav. n. 4 - Vincolo idrogeologico
 - Tav. n. 5 - Vincolo panoramico e di salvaguardia delle coste
 - Tav. n. 6 - Aree di interesse archeologico e storico artistico
 - Tav. n. 7 - Copertura del suolo
 - Tav. n. 8 - Proprieta' Enti
 - Tav. n. 9 - Rete idrica e fognante
 - Tav. n. 10 - Zonizzazione d'insieme
 - Tav. n. 11 - Zonizzazione nucleo urbano
 - Tav. n. 12 - Zonizzazione artigianale
 - Tav. n. 13 - Zone omogenee superfici e volumetric
 - Tav. n. 14 - Analisi ed intervento nel centro urbano
- Relazione
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Relazione geologica al nuovo Piano Regolatore Edilizio Urbano
 - Carta geolitologica
 - Carta della stabilita' dei pendii
 - Studio agropedologico: relazione tecnica
 - Studio agropedologico: carta agropedologica

e nel seguente elaborato adottato con delibera consiliare n. 77 del 21/12/1993:

"Norme Tecniche di Attuazione"

Le osservazioni sono decise in conformita' a quanto specificato nell'Allegato "A".

La presente delibera non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, comma 32 della Legge 15/01/1997 n. 127 e sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL VICE SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo PAPI



11 OTT. 2000



Assessorato Urbanistica e Casa

23

ASSESSORE (Armando Dionisi)

10 FEB. 1998

Roma, L

Adunanza del 3.12.97 n. 7/2

Il Direttore (Arch. Massimo Roversi)

VOTO

Per Copia Conforme C.T.C.R. - SOTTOSEZIONE Il Segretario

Arch. W. GIANFRANZI

LA COMMISSIONE RELATRICE:

Arch. S. BISEGNA Ing. P. BERDINI

ALLEGATO A

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N° 2067 DEL 10 OTT. 2000

Handwritten signature and initials



Oggetto: Comune di CAPODIMONTE (VT) P.R.G. - D.C.C. n. 9 del 25.2.93 e n. 77 del 21.12.93.

Il Settore Amministrativo della Pianificazione Comunale con nota n. 1709/2252 prot. 16.1.95 ha trasmesso gli atti tecnici e amministrativi del P.R.G. in oggetto previa attestazione della regolarità formale degli atti medesimi, ai fini di predisporre l'istruttoria tecnica, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 8.11.1977, n. 43. Dalla nota predetta emerge che gli allegati comprendono:

- 1) 5 copie della richiesta di approvazione del Piano Regolatore Generale;
2) 5 copie della deliberazione consiliare n. 9 del 25.2.93 avente ad oggetto: "Adozione Progetto di Piano Regolatore Generale";
3) 5 copie della Deliberazione Consiliare n. 76 del 21.12.93 avente ad oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni al P.R.G.";
4) 5 copie della Deliberazione Consiliare n. 77 del 21.12.93 avente per oggetto: "Riadozione Piano Regolatore Generale";
5) 5 copie della Deliberazione Consiliare n. 17 del 21.4.94 avente per oggetto: "Controdeduzioni alle osservazioni al P.R.G. riadottato con Delibera Consiliare n. 77 del 21.12.93";
6) 5 copie dell'avviso di deposito del P.R.G. pubblicato all'Albo Pretorio del Comune (5 copie riferito a delib. c.c. n. 9/93 e 5 copie riferito a delib. c.c. n. 77/93);
7) 5 copie dell'attestato comprovante l'avvenuto deposito del P.R.G. presso la segreteria comunale con l'indicazione delle osservazioni pervenute riferite alla delibera c.c. di adozione n. 9 del 23.2.93 e della delibera di riadozione del c.c. n. 77 del 21.12.93;
8) 5 copie del F.A.L. della Provincia di Viterbo sui quale è stato pubblicato l'avviso di deposito relativo alla delibera c.c. n. 9 del 25.2.93 e delibera del 21.12.93;
9) Elaborati del P.R.G. costituiti da:
- n. 1 originale e n. 6 copie della "Relazione";
- n. 1 originale e n. 6 copie delle "Norme tecniche di attuazione";
- n. 1 originale e n. 6 copie delle "Norme tecniche di attuazione definitiva conseguenti alla presentazione delle osservazioni";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 1 "Comprensori economici urbanistici";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 2 "Viabilità";



Roma, lì

- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 3 "Orografia";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 4 "Vincolo idrogeologico";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 5 "Vincolo panoramico - Vincolo di salvaguardia delle coste";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 6 "Aree di interesse archeologico e storico artistico";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 7 "Copertura del suolo";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 8 "Proprietà enti";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 9 "Rete idrica-Rete fognante";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 10 "Zonizzazione d'insieme";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 11 "Zonizzazione nucleo urbano";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 12 "Zonizzazione artigianale";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 13 "Zone omogenee superfici e volumetrie";
- n. 1 originale e n. 6 copie Tav. n. 14 "Analisi ed intervento nel centro urbano";
- n. 1 originale e n. 6 copie della carta agropedologica e relazione;
- n. 1 originale e n. 6 copie della carta della stabilità dei pendii;
- n. 5 copie dell'attestazione rilasciata ai sensi della L.R. 1/86, art. 3, rilasciata dalla Regione Lazio, Assessorato Agricoltura e Foreste, Diritti Collettivi ed Usi Civici;
- n. 5 copie della Delibera G.R. n. 1108 del 23.2.93 relativa all'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico.

Il Comune di Capodimonte è situato sul lago di Bolsena, confina con i Comuni di Marta, Tuscania, Piansano, Valentano e Gradoli.

Le attività principali sono legate all'agricoltura, alla pastorizia e soprattutto al turismo.

La popolazione che nel 1951 era di 2.129 abitanti ha avuto una progressiva diminuzione fino a stabilirsi nei primi anni del '90 intorno alle 1.600 persone mentre negli ultimi tre anni ha avuto un notevole rialzo e dagli ultimi dati risulta che nel dicembre 1996 ha raggiunto circa 1.800 abitanti, con un incremento di circa 100 abitanti annui.

Questo fenomeno di crescita è dovuto all'incremento delle attività legate al turismo, al miglioramento avvenuto nei collegamenti con la città di Viterbo e con la città di Roma, e alla tendenza a spostare la residenza nei piccoli centri dove la qualità di vita ha una dimensione più umana.

Per analizzare correttamente il P.R.G di Capodimonte occorre tener conto di due elementi fondamentali.

1) Capodimonte è un centro turistico molto importante del lago di Bolsena nei mesi estivi ed in particolare nei mesi di luglio e agosto passa dai 1.800 ai 6.000 abitanti e nei fine settimana tocca le punte massime di 7.000 presenze.

Questi dati sono facilmente deducibili dall'analisi delle utenze ed in particolare dalla verifica dei Kg. dei rifiuti solidi urbani conferiti alla discarica che passano dai circa Kg. 38.000 dei mesi di febbraio e marzo per salire progressivamente a circa Kg. 70.000 di maggio e toccare il



Roma, li

massimo di circa Kg. 115.000 ad agosto e calare in modo progressivo ai Kg. 30.000 di novembre (dati forniti dal Comune).

Questo notevole incremento della popolazione nei mesi estivi purtroppo non è supportato da strutture ricettive a carattere alberghiero, a Capodimonte è in funzione un unico albergo-locanda che dispone di circa 30 posti letto.

Le oltre quattromila presenze turistiche trovano alloggio nelle seconde case, negli appartamenti e nelle camere che si affittano in particolare nelle zone A - B - C.

- 2) Lo strumento urbanistico vigente è un P.d.F. e R.E. approvato nel 1972 che di fatto era un P.R.G., la zonizzazione era estesa a tutto il territorio comunale con le relative N.T.A. con previsione anche di viabilità sia urbana che extraurbana con posizionamento e dimensionamento delle aree degli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444 del 2.4.58 e soprattutto con una previsione di sviluppo che fra la cubatura esistente e quella di progetto, sia funzione turistica che residenziale, prevedeva la possibilità di raggiungere un tetto di circa 720.000 mc.
- 3) Inoltre allo scopo di verificare il corretto dimensionamento del P.R.G. è necessario controllare la compatibilità delle previsioni insediative con il P.T.P. n. 1 e con i vincoli della Legge Regionale n. 30; da questa verifica è emerso che le zone omogenee sono compatibili con le norme del P.T.P. n. 1 salvo alcune incompatibilità delle zone Ct e C8 che vedremo in maniera più dettagliata di seguito mentre alcune incompatibilità si sono riscontrate con quanto previsto dalla Legge Regionale n. 30 relativa alle zone in cui sono previsti insediamenti residenziali e insediamenti turistici.

Il P.R.G. è dovuto partire da questa realtà urbanistica e di fatto ha avuto come compito principale di prevedere un riordino urbanistico delle zone di completamento con il reperimento dove necessario dei relativi standards, di confermare zone di espansione insediative del P.d.F. vigente stralciando tutte quelle coperte da previsioni insediative e ancora non utilizzate.

Un altro compito del P.R.G. è stato quello di individuare le zone a servizi e in particolare aree con destinazione a verde e parcheggi per soddisfare le esigenze del notevole afflusso dei turisti nei mesi estivi.

Un altro dato molto importante ed estremamente positivo, derivato dalle notevoli possibilità edificatorie ammesse dal P.d.F., è stato che l'applicazione dello stesso ha portato all'assenza di abusivismo edilizio senza che avvenissero quei fenomeni della proliferazione delle finte case agricole. Tutto ciò ha permesso di mantenere integro il territorio non ricompreso nelle previsioni insediative del P.d.F. come invece non è avvenuto nel territorio degli altri comuni che si affacciano sul lago.

Il P.R.G. ha fatto un'analisi molto dettagliata sulle aree interessate dalle zone omogenee A1-A2-B1-B2-C (da C1 a C8) con individuazione degli standards a servizio dei residenti afferenti ad ogni zona sia esistenti che di progetto.





Roma, li

Dalla verifica di questa analisi risulta che gli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 sono ben posizionati e correttamente dimensionati con una globale dotazione per abitante distinta per ogni singola zona che non superi in modo eccessivo i minimi previsti dal su citato decreto, si attestano infatti sui 24 mq/ab.

Sono stati previsti inoltre ampi spazi di zone a parcheggi e a verde pubblico attrezzato a servizio del notevole flusso turistico dei mesi estivi non ricomprese fra quelle a servizio dei residenti.

Prima di verificare il corretto dimensionamento del P.R.G. è stato necessario controllare la compatibilità delle previsioni insediative con il P.T.P. n. 1 e con i vincoli della Legge Regionale n. 30; da questa verifica è emerso che le zone omogenee sono compatibili con le norme del P.T.P. n. 1 salvo alcune incompatibilità delle zone C1 e C8 che vedremo in maniera più dettagliata di seguito mentre notevoli incompatibilità si sono riscontrate con quanto previsto dalla Legge Regionale n. 30 relativa alle zone in cui sono previsti insediamenti residenziali e insediamenti turistici.

Il Comune di Capodimonte nella planimetria n. 3 "zonizzazione settore urbano" del P.d.F., ha riportato la perimetrazione della L.R. n. 30 adottata con Deliberazione di Consiglio n. 19 del 29.7.74 e approvata con modifica dalla Regione Lazio.

Da una analisi dettagliata delle zone e dai loro confronto con la su citata perimetrazione è emerso quanto segue:

Zona A1 - A2 sono compatibili.

Zona B1 va stralciata l'area esterna alla perimetrazione della legge 30 ricompresa all'interno della fascia di rispetto di ml. 150 dalla riva del lago, sita alle spalle di Via Roma di circa 2.100 mq pari a mc 4.200 e di 1.200 mq pari a mc 2400 per un totale di mc 6000.

Zona B2 vanno stralciate le aree esterne alla perimetrazione della legge 30 e ricomprese nella fascia di rispetto di ml 150, site all'incrocio del lungo lago con la Via di Piansano, mc. 13110.

Zona C1 (P.E.E.P.) è compatibile.

Zona C2 vanno stralciate le aree vincolate dal Ministero dei Beni Ambientali e Culturali con decreto del 15.11.95 ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/39 che ha prescritto il divieto di costruire in tali zone qualsiasi tipo di manufatto, mc. 9552.

Zona C3 espansione intensiva compatibile.

Zona C4 espansione semintensiva compatibile.

Zona C5 espansione semintensiva, vengono stralciate le aree esterne alla perimetrazione della Legge Regionale 30 e ricomprese nella fascia dei 150 ml sita alle spalle di Via Roma, mc. 1200.



Zona C6 espansione completamento lungo lago, vengono stralciate le aree ricomprese nella fascia di rispetto dei 150 ml ed esterne alla perimetrazione della legge 30 mc. 13400.

Zona C7 espansione lungo lago con attrezzature, vengono stralciate le aree ricomprese nella fascia di rispetto dei 150 ml ed esterne alla perimetrazione della legge 30 mc. 4000.

Zona C8 espansione San Lazzaro, si propone l'adeguamento dell'indice edificatorio a quello indicato per la zona dal P.T.P. zona Eo 0,015 mc/mq vengono stralciati 20.448 mc.

Zona CT3 e CT4 si propone l'adeguamento agli indici edificatori del P.T.P. n. 1 altezza max ml. 4,5 e indice di cubatura fondiario 0,3 mc/mq vengono stralciati 37.145 mc di cui 7.429 residenziali e 29.716 residenziali-turistici.

Si evince pertanto che dall'adeguamento alle norme di tutela delle zone A-B-C la cubatura residenziale prevista viene così diminuita:

Zona B1 mc. 6.600

Zona B2 mc. 13.100

Zona C2 mc. 9.552

Zona C5 mc. 1.200

Zona C6 mc. 13.400

Zona C7 mc. 4.000

Zona C8 mc. 20.448

Zona CT3-CT4 mc. 37.145 (di cui 7.429 residenziali e 29.716 turistico ricettivi) per un totale complessivo di circa 105.455 mc di cui 75.739 residenziali e 29.716 turistico-ricettivi.

Dalla lettura e dalla sintesi dei dati riportati dal P.R.G. e dalla verifica con lo stato di fatto si è rilevato che l'attuale cubatura esistente nelle zone A-B-C-CT è di mc. 370.647, questo significa che nei mesi invernali i circa 1.800 residenti hanno a disposizione 205 mc/ab mentre nei mesi estivi quando si raggiungono le 6.000 presenze con punte di 7.000 nei fine settimana si passa a 61 mc/ab fino a toccare le punte di 46 mc/ab, questo significa che per soddisfare quanto previsto dal D.M. 1444/68 occorrerebbe avere a disposizione per i residenti e turisti 600.000-700.00 mc.

Per definire pertanto un corretto dimensionamento del Comune di Capodimonte occorre analizzare dove effettivamente risiedono gli attuali abitanti e di quali tipologie edilizie fruiscono come abitazioni.

Dai dati rilevati si è riscontrato che gli abitanti risiedono nelle zone B1 e B2 e nelle zone C, occorre però tener conto che le sottozone B2-C2-C4 e parte della sottozona B1, per una cubatura pari a mc 135.000, sono ville bifamiliari e monofamiliari con una superficie di alloggi che oscilla fra i 200 e 300 mq, che rapportati al numero degli abitanti effettivi si constata un utilizzo della cubatura a 150 mc/ab.

Nelle sottozone A1 e A2 la quali totalità degli alloggi vengono utilizzati come seconde case affittate nei periodi estivi.





Roma, li

Dal confronto inoltre tra il P.d.F. vigente e il P.R.G. si è constatato che il P.R.G. propone una riduzione di cubatura residenziale rispetto a quella assentita dal P.d.F. e R.E. vigente di mc. 87.760 (zone C1 = mc. 55.200 - C2 = mc. 18.000 - C5 = mc. 14.560) non ancora utilizzata che aggiunta ai 75.739 mc. detratti per incompatibilità con le norme del P.T.P. e della L.R. n. 30 sommano a 163.496 mc.

Le uniche cubature residenziali ammesse dal P.R.G. riguardano la saturazione di zone di completamento che già erano tali ai sensi del P.d.F. e il completamento di zone già convenzionate e urbanizzate.

Comunque ci è sembrato opportuno analizzare e verificare zona per zona dove queste cubature sono assentite:

Sottozona A1 = mc. 3.880 ricostruzione di alcuni edifici crollati o demoliti da attuarsi eventualmente dopo l'approvazione del P.P.E. previsto nelle N.T.A.

Sottozona A2 = mc. 2.960 ricostruzione di alcuni edifici crollati o demoliti avente funzione di riqualifica di aree degradate.

Sottozona B1 completamente edificata.

Sottozona B2 = mc. 14.830 i lotti in tale zona sono completamente edificati e l'incremento è di fatto più teorico che reale poiché si riferisce alla cubatura edificabile su residui di lotti o come ampliamento di ville realizzate negli anni settanta con cubatura inferiore a quella ammessa.

Sottozona C1 completamente edificata.

Sottozona C2 completamente edificata.

Sottozona C3 = mc. 13.600 fanno parte delle zone della "Lista" già convenzionata e urbanizzata a ridosso delle zone B.

Sottozona C4 = mc. 16.552 fanno parte delle zone della "Lista" già convenzionata e urbanizzata a ridosso delle zone B.

Sottozona C5 = mc. 14.833 costituiscono il residuo di cubatura da realizzare nella lottizzazione già convenzionata della zona "Il Pratino" confinante con la zona artigianale.

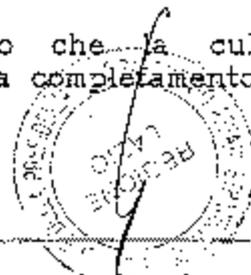
Sottozona C6 = mc. 300 quasi completamente edificata.

Sottozona C7 = mc. 2.190 quasi completamente edificata.

Sottozona C8 completamente edificata.

Sottozona Ct = mc. 26.590 rappresenta la percentuale della cubatura residenziale delle zone Ct convenzionate e in parte edificate.

Da questa verifica puntuale si è constatato che la cubatura residenziale prevista rappresenta quella da costruirsi a completamento delle





Roma, lì

zona B e delle zone C già convenzionate e urbanizzate e che in tali zone gli indici di cubatura proposti dal P.R.G. sono gli stessi del P.d.F. vigente.

Bisogna inoltre tener conto della cubatura residenziale residua ammessa riportata nei conteggi sopra citati, parte è stata già realizzata con le concessioni legittimamente rilasciate dal momento dell'adozione del P.R.G. ad oggi.

Di fatto il P.R.G. non propone nuove aree di espansione residenziale ed ha stralciato tutte quelle aree con previsioni insediative residenziali del P.d.F. ancora non dotate di strumenti attuativi convenzionati.

Il dimensionamento pertanto previsto dal P.R.G. con i decrementi apportati alla luce dei dati rilevati pare l'unico ammissibile e pertanto accettabile.

Per quanto attiene la viabilità proposta dal P.R.G. essa è quasi del tutto realizzata e comunque sembra soddisfare le esigenze viarie di Capodimonte, che è stato svincolato dal traffico di transito con la variante della Via Verentana in modo da dedicare il vecchio tratto al solo traffico locale.

In materia di viabilità comunque per motivi funzionali si ritiene opportuno di stralciare la previsione del tratto di strada a "cul de sac" tangente l'asilo nido (non serve nessuna zona di P.R.G.) e le aree in oggetto assumono la destinazione d'uso della zona confinante G1, il tutto per motivi funzionali e ambientali anche a conferma del voto del C.T.C.R. del 6.10.84 n. 99/1 oggetto "Comune di Capodimonte variante al R.E. e P.d.F. che a tale proposito recita: Si ritiene opportuno stralciare la previsione del nuovo tratto viario tangente all'area impegnata dall'asilo nido". Le aree in oggetto assumono la destinazione d'uso della zona confinante G1.

Per quanto riguarda la zonizzazione il P.R.G. ha avuto l'obiettivo di un riordino del territorio urbanizzato ed edificato con il reperimento ove carenti di aree per i servizi, con particolare attenzione a quelle per il verde pubblico e per i parcheggi che sono state giustamente distinte fra quelle destinate ai turisti e quelle destinate ai residenti.

Il P.R.G. contiene una zonizzazione articolata prevalentemente su:

- Destinazioni d'uso prevalentemente residenziali zona A1-A2;
- Destinazioni d'uso prevalentemente residenziali zona B1-B2;
- Destinazioni d'uso prevalentemente residenziali zone C (da C1 a C8);
- Destinazioni d'uso prevalentemente turistico-ricettive zone Ct;
- Destinazioni d'uso artigianali zone D;
- Destinazioni d'uso agricola zone E (da E1 a E7);
- Destinazioni d'uso a servizi pubblici zone F1-F2-F3;
- Destinazioni d'uso a servizi privati turistici zona F4;
- Destinazioni d'uso alberghiera zona G1 e G2;





Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Destinazioni d'uso ricettivi-complementari campeggi) zone H1 e H2;
Zone a verde privato e zone a verde pubblico.

A tali zonizzazioni sono sovrapposte, ove esistenti, sia come aree, sia come fasce, sia come oggetto i vincoli di tutela sia urbanistici che ambientali:

Si è ritenuto comunque opportuno esaminare le singole zone separatamente per evidenziarne le caratteristiche e ove necessario prescrivere le opportune modifiche:

Zona A

La zona A è suddivisa in due sottozone A1 e A2, la zona A1 che comprende il centro storico e l'Isola Bisentina mentre la zona A2 è costituita dalla edificazione realizzata nelle vicinanze del centro storico formata da edilizia priva di valori architettonici e tipologici ma pur sempre da salvaguardare per la conservazione dell'unità architettonica paesistica consolidata nell'ambiente.

Gli interventi edilizi nella zona, esclusa la manutenzione ordinaria, straordinaria e il restauro conservativo, sono demandati all'approvazione degli strumenti attuativi.

Zona B

La zona B è suddivisa in sottozona B1 vecchio completamento e la sottozona B2 nuovo completamento, ambedue le zone sono state edificate secondo le norme del P.d.F. vigente la cui edificazione era a concessione diretta, oggi sono completamente edificate salvo qualche lotto intercluso. Nel loro interno sono stati reperiti gli standards urbanistici.

Zona C

La zona C è suddivisa in otto sottozone, tutte queste sottozone, esclusa la sottozona C8 sono state chiamate C poiché non raggiungono gli indici previsti dall'art. n. 2 del D.M. 1444/68, tutte sono state realizzate secondo le previsioni del P.d.F. vigente o tramite la concessione diretta o P.d.L. approvati e convenzionati e tutte sono dotate di opere di urbanizzazione primaria come rete stradale, rete fognate, rete elettrica, rete idrica e metanodotto, tutte sono, escluse la C3 e C4 quasi completamente costruite.

La sottozona C8 Espansione S. Lazzaro con l'adeguamento agli indici del P.T.P. ha visto escludere tutte le sue previsioni edificatorie.

Zona Ct

Le zone Ct sono destinate all'espansione turistica con una minima percentuale di cubatura per i residenti ed occupano le aree comprese fra la variante alla Via Verentana e il lungolago, queste zone prevedono nel loro interno aree destinate agli standards urbanistici che i lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al comune pari circa a 110 mq/ab; sono tutte fornite di P.d.L. dotati di nulla osta ambientale e approvati dal Comune e con convenzioni stipulate, sono in parte edificate con le opere di urbanizzazione in parte realizzate e in parte in via di realizzazione.





Roma, lì

Per le sottozone C - Espansione turistica, C.T.3 e C.T.4, in località S. Antonio, all'articolo 18, si sostituisce e si integra la seguente normativa discendente da quella del P.T.P. 1:

- Ift=0,24 mc/mq
- Ift=0,30 mc/mq
- H max = 4,50 ml.
- DC=7,00 ml.
- DS=7,00 ml.
- Distanza da strada provinciale variante: ml.20,00
- Distanza fabbricati: ml.10,00
- Lotto minimo: mq.1.500

Le costruzioni devono essere realizzate in maniera da consentire la salvaguardia delle visuali lacuali godibili dalla strada provinciale, con accorpamento di non più di due nuclei abitativi per ogni lato del fabbricato ed ingombro massimo di ml. 25,00x25,00, ad eccezione di costruzioni a destinazione turistico-ricettiva specifica.

Allo scadere delle convenzioni di lottizzazioni in corso, per le aree non ancora interessate da trasformarsi urbanistiche ed edilizie in realizzazione, e quindi non ancora compromesse, dovrà essere concentrata l'edificazione nella parte dell'area attigua alla zona F2 - verde attrezzato e destinato a verde privato il 50% della superficie territoriale oggetto della lottizzazione, con obbligo di sistemazione a verde e piantumazione con essenze arboree locali della medesima.

Tale ultima prescrizione, fermi restando i relativi indici di zona, varrà anche per le sottozone C.T.1. e C.T.2 laddove e per quanto compatibile con l'edificazione realizzata, in sede di rinnovo delle relative convenzioni vigenti.

Per le zone previste come "agricola vincolata "E2" e parte della zona "C6 posta oltre i 150 metri dal lago nonché parte adiacente classificata "F2", verde attrezzato, posta oltre i 150 metri, in località S.Antonio va modificata la dizione delle zonizzazioni previste in "parco privato" con la normativa di cui al seguito (art.24/bis).

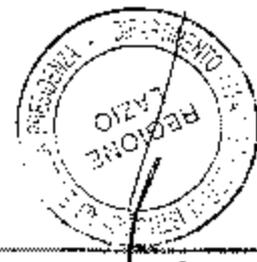
Zona D

La zona D è formata da due zone: quella esistente e quella di progetto.

Quella esistente è prevista su di un'area tangente alla variante della Via Verentana, prevista già dal P.d.F., dotata di piano particolareggiato con le opere di urbanizzazione già realizzate.

Per la zona artigianale di progetto, considerato che quella esistente in parte deve essere ancora utilizzata, che è posizionata in una zona collinare di difficile collegamento e che inoltre è sottoposta a vincolo ambientale se ne propone lo stralcio con la riconversione a sottozona E2 agricola vincolata come le aree confinanti.

Zona E





Roma, li

La sottozona E1, zona agricola normale, è la zona agricola che non è ricompresa all'interno dei perimetri delle zone vincolate ai sensi della 1497 e 431.

Sottozona E2 zona agricola vincolata:

per le aree ricomprese all'interno dei perimetri delle zone vincolate ai sensi della 1497/39 e 431/85 e che sono classificate dal P.T.P. n. 1 come aree di tutela del sistema bosco-pascolo e vegetazione mista sia integrale che orientata, si propone l'adeguamento delle norme tecniche a quelle di appartenenza del P.T.P.

- Sottozona E3 zona agricola archeologica integrale:
corrisponde a quella prevista dal P.T.P. sia come perimetri che come N.T.A.
- Sottozona E4 zona agricola archeologica orientata:
corrisponde a quella prevista dal P.T.P. sia come perimetri che come N.T.A.
- Sottozona E5 agricola boschiva e sottozona E6 agricola boschiva tutelata:
sono posizionate nelle zone del territorio con caratteristiche boschive, le norme tecniche proposte per tali sottozone le tutela ampiamente e non sono in contrasto con le norme del P.T.P.
- Sottozona E7 agricola rivieristica:
tale sottozona è ricompresa nella zona di tutela integrale del P.T.P. e propone la stessa normativa del P.T.P.

Zona F

Questa zona è suddivisa in quattro sottozone F1-F2-F3-F4:

La sottozona F1 è destinata al gioco allo sport e al tempo libero; la maggior parte di queste aree è posizionate in Località Pajeto ad ampliamento del campo sportivo esistente; la normativa di P.R.G. per le aree posizionate in tale località va pertanto adeguata a quella prevista dal P.T.P. facendo salva l'area del campo sportivo esistente realizzato precedentemente alla legge 431/85.

Sottozona F2 verde attrezzato:

Questa sottozona è quasi tutta localizzata fra la Via del lungo lago e le zone Ct convenzionate e costituisce di fatto il verde urbano con un minimo di attrezzature sia per la cittadinanza e soprattutto utilizzato nel periodo estivo dai turisti; ha una superficie di oltre 16 Ha di fatto, è il Parco Urbano a funzione turistica, inoltre questa zona non è ricompresa nel conteggio degli standards per i residenti.

Sottozona F3 attrezzature urbane secondarie:

Sono le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico a servizio dei residenti che comprendono i servizi sia esistenti che di progetto e sono correttamente posizionate a contatto con le sottozone A-B-C1-C2-C3-C4.

Sottozona F4 attrezzature turistiche:

Sono le aree destinate in particolare ai servizi privati per la balneazione e la nautica; nelle aree (F4), esterne al perimetro urbano e ricomprese nella fascia dei 150 ml. dalla riva del lago, le attrezzature previste dovranno essere compatibili con le relative norme di tutela del P.T.P. e della Legge Regionale n. 30.

Zona G - Direzionale turistica alberghiera:

La zona G è formata da due sottozone:





Roma, li

La sottozona G1 situata a ridosso delle zone B e C già edificate e la sottozona G2 situata a contatto con le zone C turistiche, queste zone sono destinate alla realizzazione di alberghi ed attrezzature ad essi connesse.

Le due sottozone sembrano ben localizzate all'interno del Piano e opportunamente dimensionate, considerato che a Capodimonte non esistono alberghi tali zone sono di notevole importanza per lo sviluppo e la diversificazione della qualità delle offerte di ricettività turistica.

Zona H

Tale zona è destinata a ricevere insediamenti turistici con destinazione a campeggi ed è suddivisa in due sottozone:

La sottozona H1 comprende l'area dove è attualmente esistente il campeggio comunale;

La sottozona H2 costituisce l'ampliamento del campeggio esistente, all'interno sono già esistenti il circolo velico con relativa scuola di vela e un circolo nautico-remiero dell'esercito italiano; questa sottozona sembra la più adatta per l'ampliamento del campeggio, le norme di attuazione previste non sono in contrasto con quelle di tutela del P.T.P.;

- Zona a verde privato - essa è formata da piccole aree che costituiscono giardini e orti di edifici esistenti, la quasi totalità è formata dal parco privato di circa cinque ettari della villa sita in località "Pianora".

- Zona a verde pubblico - essa è formata dalle aree per la maggior parte esistenti che sono state localizzate all'interno delle zone A e B in modo da dotare ogni singola zona dei propri spazi verdi a servizio dei residenti

E) NORME DI ATTUAZIONE.

Per quanto attiene al testo delle N.T.A. del P.R.G. appare ben articolato e dettagliato ed è pertanto nel suo complesso accettabile.

Comunque al fine di renderlo congruente con le modifiche e prescrizioni di cui alle precedenti considerazioni, nonché per renderlo più efficace e adeguarlo alle norme del P.T.P. e alle esigenze di un territorio di così rilevante valore ambientale e storico si ritiene opportuno che a detto testo vengano apportate le seguenti modifiche e integrazioni:

art. n. 4 a pag. 8

aggiungere di seguito all'ultimo rigo del punto n. 10 "e le logge";

art. n. 4 a pag. 9 del punto n. 12

aggiungere tra i volumi esclusi dal conteggio volumetrico anche "le logge";

art. n. 5 a pag. 11 e 12 al punto n. 2

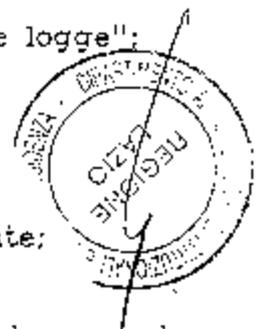
abblare il secondo e il terzo comma fino al punto 3;

art. n. 6 a pag. 16 punto c

aggiungere di seguito "e zona B previa autorizzazione del confinante;

art. n. 16 sottozona A2 pag. 29

abblare al quarto rigo "o variazioni di altezza" e al dodicesimo e al sedicesimo rigo "circostanti" e sostituire con "contermini";





Roma, D

art. n. 17 sottozona B1 pag. 30
aggiungere all'ultimo rigo "è ammessa l'edificazione in aderenza lungo Via Roma ed è ammessa l'edificazione a confine previo autorizzazione del confinante;

art. n. 17 sottozona B2 pag. 30
aggiungere dopo l'ultimo rigo "è ammessa l'edificazione a confine previa autorizzazione del confinante"

art. n. 18 sottozona Ct pag. 34
le norme tecniche della zona Ct3 e Ct4 vanno adeguate alle prescrizioni del P.T.P. n. 1 per tali zone;

art. n. 18 sottozona C8 pag. 34
abbiare la normativa della sottozona e sostituire con: le norme tecniche della sottozona C8 vanno sostituite con quelle del P.T.P. della zona Fo (aree di tutela dell'ambiente agricolo);

art. n. 19 zona D pag. 37
abbiare le N.T.A. della sottozona D2 - zona artigianale di progetto -;

art. n. 20 zona E pag. 39
abbiare l'ultimo comma "Nelle zone agricole pari a 0,1 mc/mq";

art. n. 20 sottozona E2 pag. 46 aggiungere dopo l'ultimo rigo:
per le aree che ricadono all'interno delle zone classificate dal P.T.P. come E1 l'edificazione è consentita con il limite di 0,01 mc/mq su lotti con superficie non inferiore a 50.000 mq, altezza max ml. 4,00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio;
per le aree che ricadono all'interno delle zone classificate dal P.T.P. come E2 l'edificazione è consentita con il limite di 0,015 mc/mq su lotti con superficie non inferiore a 30.000 mq, altezza max ml. 7,00 alla gronda anche nel prospetto a valle nelle zone in pendio;

art. n. 21 sottozona F4 pag. 61 abbiare il terzo rigo e sostituire con: "Si attua mediante un progetto unitario a concessione diretta esteso a tutta l'area";

art. n. 21 sottozona F4 pag. 61
abbiare il terzultimo rigo e parte del penultimo fino al fosso della Nocchia e aggiungere di seguito all'ultimo rigo con un "if non superiore a 0,3 mc/mq";

art. n. 22 zona G pag. 62
abbiare dalla terza riga in poi e sostituire con: "si attua mediante piano di lottizzazione convenzionata"; nella sottozona G1 abbiare la riga 1 e 2 e sostituire con "si attua mediante lottizzazione convenzionata"; nella sottozona G2 abbiare la 3^a riga e sostituire con "si attua mediante lottizzazione convenzionata";

Dopo l'art.24 è aggiunto il seguente:

art. n.24 bis - Parco Privato

Questa sottozona è destinata alla conservazione della attuale consistenza dei luoghi, degli edifici e del rispetto delle visuali lacuali.





Roma, li

E' tassativa pertanto la conservazione dello stato generale dei luoghi, dei sistemi vegetazionali di valenza paesistica, della attuale consistenza edilizia e delle destinazioni d'uso degli edifici (riferita alla data di adozione del PRG), con possibilità di restauro di questi, che non alteri distribuzione interna ed aspetto esteriore; sono ammessi interventi volti alla modifica dello stato dei luoghi solo per necessità legate alla coltivazione dei fondi. Sono escluse nuove costruzioni.

art. n. 29 pag. 74 (Verde Pubblico)

aggiungere dopo l'ultimo rigo: "nelle zone di verde pubblico ricomprese nel perimetro urbano confinante con la zona A1 e con la riva del lago rispettivamente di mq. 1.160, mq. 4.000, mq. 3.200 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni; sono ammesse costruzioni con le destinazioni d'uso di servizi pubblici a servizio della zona e privati di uso pubblico in precari e come bar - chioschi - etc."

Osservazioni al P.R.G.

Per quanto attiene alle osservazioni pervenute al P.R.G. nei termini si ritiene che in merito ad esse debba essere così provveduto: sono da respingere concordemente con le controdeduzioni comunali:

- n. 1 Ciotti Mario;
- n. 2 Moretti Giacomo ed altri;
- n. 4 Rocchi Angelo ed Alessandrini Maria;
- n. 5 Rossi Walter;
- n. 6 Moschini Antonio ed altri;
- n. 7 Moschini Teresa ed altri;
- n. 8 Sbocchia Danilo ed altri;
- n. 9 Moschini Piero;
- n. 10 Moschini Piero;
- n. 11 Brenciaglia Anna;
- n. 12 Soc. Enotria S.r.l.;
- n. 16 Soc. Enotria S.r.l.;
- n. 18 Soc. Enotria S.r.l.

Sono da accogliere parzialmente, in conformità alle controdeduzioni comunali con le quali si concorda esclusivamente per quanto non in contrasto con le limitazioni indicate nelle precedenti considerazioni, le seguenti osservazioni:

- n. 3 Prosperini Angelo ed altri.

E' da accogliere parzialmente:

- n. 19 Italia Nostra per la parte riguardante "Integrità dei Parchi Storici";

Sono da accogliere:

- n. 13 Diaz Armando accolta in quanto decrementa la cubatura residenziale di mc. 1500 e migliora l'assetto urbanistico della zona unificando in un'unica area le due zone F4 separate tra loro (una zona F4 vista l'orografia e la viabilità era di fatto inaccessibile);

- n. 15 Soc. Enotria S.r.l.

(il voto del C.T.C.R. n. 99/1 del 6.10.84 recita "si ritiene opportuno stralciare la previsione del nuovo tratto viario tangente l'area





Roma, lì

impegnata dall'asilo nido") e per mantenere inalterate le qualità ambientali del vecchio tracciato viario;

n. 17 Soc. Enotria
accolta ai sensi della L.R. del 12.6.75, n. 72 art. 3 punto 1;

n. 20 Comune di Capodimonte.

L'osservazione n. 14 decade in quanto l'indice di cubatura è stato definito in sede di riadozione del P.R.G.

In merito alle tre osservazioni controdedotte nella Delibera Consiliare n. 76 del 21.12.93 si concorda con il Comune e pertanto si respingono:

- 1) Ippoliti Rinaldo Respinta per quanto riguarda l'altezza dei sottotetti;
- 2) Cardarelli Giovanni Respinta in quanto altera gli standards;
- 3) Cardarelli Mario Respinta in quanto altera gli standards;

Visto il parere dell'Assessore agli usi civici n. 06877 del 30.10.93 e la successiva delibera della G.R. del 23.2.93 n. 1108 di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni risultati vincolati;

Visto il parere della Soprintendenza Archeologica del 2.3.95 n. 1092;

Vista la nota n. 3682 del 19.12.95 a firma del Sindaco che dichiara che il Comune di Capodimonte non rientra nell'elenco delle aree dichiarate sismiche.

Tutto ciò premesso e considerato la I Sezione del CTCR - è del

P A P E R E

che il P.R.G. del Comune di Capodimonte adottato con delibera consiliare n. 9 del 25.2.93 e n. 77 del 21.12.93 sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge nazionale n. 765/67.

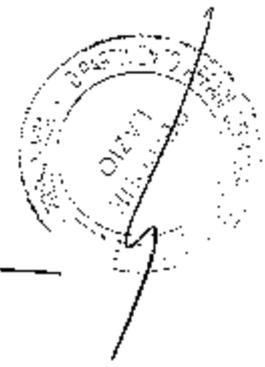
LA COMMISSIONE RELATRICE
(Dr. Arch. Stanislao Bisegna)

(Dott. Ing. Paolo Berdini)

IL SEGRETARIO DELLA SOTTOSEZIONE
(Dott. Arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE
(Dott. Arch. Antonio Bianco)

13rd/uff2





REGIONE LAZIO

- ORIGINALE -

Dipartimento Urbanistica e Casa

18 LUG. 2000

ROMA

AREA

SERVIZIO

PROG. N.

ASSESSORE

(Armando Dionisi)

ALLEGATO **B**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° 2067 DEL 10 OTT. 2000

COMITATO TECNICO CONSULTIVO
2° SOTTOSEZIONE
ADUNANZA DEL 14/06/2000
VOTO N° 55/1

COMMISSIONE RELATRICE

- Dott. Arch. Antonello CAROTENUTO
- Dott. Arch. Orazio CAMPO

OGGETTO: Comune di Capodimonte (VT)
Controdeduzioni comunali al voto 7/2 del 3.12.97
espresso dal C.T.C.R. 1^ Sezione, sul P.R.G.
Delibera consiliare n. 65 del 30.10.98.

VISTA la nota n. 3590 del 7.12.99 con la quale il Settore Servizi Tecnici della Pianificazione comunale ha trasmesso, corredati della relazione istruttoria prevista dall'art. 14 della L.R. 8.11.1977, N° 43, gli atti relativi alle controdeduzioni comunali al voto del 3.12.97 sul PRG.

ESAMINATI GLI ATTI

SENTITA LA COMMISSIONE RELATRICE

PREMESSO

Con delibera consiliare n. 9 del 25.2.93 e n. 77 del 21.12.93 il Comune di Capodimonte ha adottato il PRG del proprio territorio.

Con voto n. 7/2 del 3.12.97 la 1^ Sezione del C.T.C.R. ha espresso il Parere che tale PRG fosse meritevole di approvazione con modifiche e prescrizioni introdotte d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/67. Il voto è stato successivamente inviato all'amministrazione comunale con nota n. 1296 del 18.2.98.

Il Comune di Capodimonte con delibera consiliare n. 65 del 30.10.98 ha controdedotto al voto regionale accettando le modifiche introdotte d'ufficio ma formulando diversa interpretazione in ordine alla normativa tecnica relativa alle sottosezioni turistiche CT ricadenti in ambiti di previsione del PTP n. 1.





REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

La diversa interpretazione consiste nel voler far valere in queste sottozone, secondo le intenzioni del Comune, le cubature previste nelle convenzioni stipulate anche dopo la loro scadenza. Diversamente aveva invece proposto il C.T.C.R. con il voto 7/2, prevedendo per le sottozone CT3 e CT4 in località S. Antonio parametri volumetrici più bassi (da 1 mc/mq a 0,30 mc/mq) per adeguarsi alla Normativa del PTP, e che allo scadere delle convenzioni l'edificazione doveva essere limitata al 50% della superficie territoriale oggetto della lottizzazione, dovendo la restante superficie essere destinata a verde privato con obbligo di piantumazione.

CONSIDERATO

La diversa interpretazione della normativa delle zone CT richiesta dal Comune di Capodimonte non appare condivisibile in quanto la scadenza delle convenzioni dei Piani di lottizzazione, comporta la riproposizione delle parti non attuate per le quali non potranno che valere gli indici previsti dal PTP n. 1 successivamente intervenuti. Non sarà quindi possibile mantenere le cubature previste dalle convenzioni stipulate nelle parti delle sottozone CT3 e CT4 per le quali si dovesse riproporre un nuovo strumento attuativo.

Potrà invece essere escluso l'obbligo nelle zone CT, in sede attuativa, di destinare a verde privato il 50% della superficie territoriale in quanto tale obbligo introduce una normativa non prevista dal PRG che snatura le convenzioni stipulate ed in larga parte realizzate.

E' d'incanto ancora condivisibile la prescrizione espressa nel voto regionale di concentrare la nuova edificazione nella fascia attigua alla zona F2 per accettabili motivi di salvaguardia delle visuali del lago, laddove e per quanto compatibile con l'edificazione realizzata.

Tutto ciò premesso e considerato, la SOTTOSEZIONE esprime il seguente

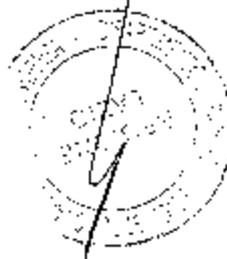
PARERE

Che le controdeduzioni comunali al voto n. 7/2 del 3.12.97 adottate dal Comune di Capodimonte con Delibera consiliare n. 65 del 30.10.98 non siano meritevoli di approvazione per quanto riguarda la conferma degli indici nelle sottozone CT3 e CT4, mentre può essere accolta la proposta relativa alla soppressione dell'edificio di destinare il 50 % della superficie territoriale delle zone CT a verde privato.

IL SEGRETARIO DEL C.T.C.R.
(arch. Valter Michisanti)

IL PRESIDENTE DELLA SOTTOSEZIONE
(arch. Daniele Iacovone)

IL PRESIDENTE DEL C.T.C.R.
(arch. Massimo Roversi)



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO
Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca

DIRITTI COLLETTIVI ED USI CIVICI

COMUNE DI BANDOIMONTE
- 5 DIC. 1982
PROT. N. 7851
CAT. CL FASC.

00186 Roma, 30 OTT. 1982
Largo di Torre Argentina, 11
Tel. 6873608 - 6872930

65° SETTORE - UFFICIO

Prot. n. 00877 Fasc.

Risposta al foglio N.

del

Allegati

Egr. Sig.
Sindaco
Comune di
Capodimonte (VT)

il Direttore
(Arch. Massimo RIVERSI)

ASSESSORE
(Armando Dionisi)

Oggetto: Progetto di Piano regolatore Generale.
L.R. 1/86 art. 3 -attestazione.

ALLEGATO C
ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N° 2064 DEL 30 OTT.

L'Assessore

Visto:

- che codesta Amministrazione ha in animo di adottare un progetto di P.R.G. in ossequio alle prescrizioni della Regione Lazio che prescrive la sostituzione dei Regolamenti Edilizi con annesso programma di fabbricazione con gli strumenti maggiori;

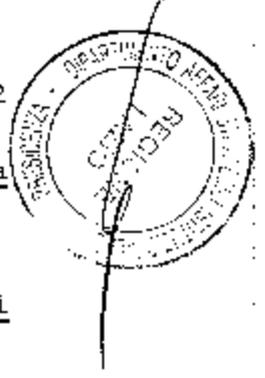
- che in tale contesto è stata trasmessa per documentazione il testo delle Norme Tecniche d'Attuazione e le tavole n° 10 in rapporto 1:10.000.= e tav. n° 11 in rapporto 1:2.000.=

Considerato:

- che il competente Ufficio di questo Assessorato ha relazionato in merito evidenziando che dalla lettura degli atti amministrativi esistenti presso gli archivi sia commissariali che assessorili risulta che il territorio comunale è ricco sia di demani collettivi che di demani feudali;

- che il competente Ufficio urbanistica ha relazionato in merito evidenziando che il testo delle Norme Tecniche d'Attuazione risulta idoneo a rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 2 comma 1 punto 4 della L.R. 1/86 mentre le proposte zonizzative non trovano accoglimento per quanto attiene alla proposta sul lungolago e relativa a verde attrezzato a ad attrezzature turistiche;

- che tale posizione si riferisce al fatto che la pubblica Amministrazione dovrà attivarsi, una volta dichiarata la previsione consona all'ordinato sviluppo urbanistico del tessuto comunale, per l'applicazione dell'art. 12 della 1766 del 1927 e allora non vi saranno presupposti ostativi a condizione che sia attivata anche la perimetrazione delle coste prevista dalla legge regionale.



uff. tecnico

Arch. ESPERON

- alienazione / trasparazione finalita' uso civico
- Perimetrazione

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca

00186 Roma,

Largo di Torre Argentina, 11

Tel. 6873606 - 6872930

DIRITTI COLLETTIVI ED USI CIVICI

5° SETTORE - UFFICIO

ot. n. Fasc.

sposta al foglio N.

il
il

legati

.2.



oggetto: Comune di Capodimonte (VT) -PRG.

Vista la legge 1766 del 1927;
Vista la legge regionale 1 del 1986;
Visti gli atti d'archivio

a t t e s t a

che il progetto di Prg. che il Comune di Capodimonte ha in animo di adottare ai sensi della legge 1150/42, compromette, con la destinazione in compatibile con l'esistenza degli usi terreni siti in prossimità del lungo lago. La predetta destinazione é a verde attrezzato e ad attrezzature turistiche.

Si rilascia in carta semplice, su richiesta dell'interessato, per gli usi consentiti dalla legge.

L'Assessore all'Agricoltura ed Usi Civici
Regione Lazio

(Fernando D'Amata)



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambientale

00147 Roma, 19.10.92
via Giorgione, 129 - 163
Tel. 51481

Prot. n°

Egr. Sig.
Assessore all'Agricoltura ed Usi Civici
Regione Lazio
dott. Fernando D'Amata

R o m a
11, L.go di Torre Argentina

Oggetto: Comune di Capodimonte (VT)
P.R.G.
L.R. 1/86 -parere.

L'Amministrazione comunale di Capodimonte ha in animo di adottare un Piano Regolatore Generale in ossequio alle prescrizioni imposte dalla regione Lazio che ha imposto la sostituzione dei Regolamenti Edilizi con annessi programmi di fabbricazione con dei Prg. In tale contesto è stato richiesto il rilascio dell'attestazione, ipotizzata dall'art. 3 della L.R. 1/86, sul progetto urbanistico di cui si tratta. La richiesta è stata avanzata nel contesto non già di un piano almeno adottato bensì sulla proposta progettuale non ancora avallata dal Consiglio Comunale. Tale situazione, pur rispettando le prescrizioni contenute nella legge regionale specifica, crea i presupposti di esprimersi in merito non già ad una proposta fatta propria dal Consiglio bensì su di un'ipotesi che potrebbe essere modificata o stravolta dal predetto organo dell'Ente Locale in sede di adozione. Inoltre devo evidenziare la mia personale posizione sul fatto che non mi sembra "bello" che una proposta, non ancora conosciuta dai vari Enti possa girare dando adito a posizioni non certo favorevoli.

Ad ogni modo è stata trasmessa la documentazione ricevuta alla struttura storico-giuridica che ha relazionato in merito dopo aver preso atto della documentazione esistente presso l'archivio sia commissariale che assessorile. Dalla lettura di tale indagine questo Ufficio ha dedotto la seguente situazione.

Norme Tecniche d'Attuazione

La proposta del testo delle Norme Tecniche d'attuazione si articola su 28 articoli dei quali l'ultimo è relativo alla problematica riportata all'art. 2 comma 1 punto 4 della L.R. 1/86. Dalla lettura dell'art. 26, quello inerente gli usi civici, si può dedurre che il progettista ha proposto un testo articolato in prima istanza sulla individuazione della natura giuridica dei fondi e in seconda parte sulla salvaguardia degli stessi dall'edificazione. Vista l'analisi effettuata relativamente anche alle prescrizioni contenute nel P.T.P. di pertinenza, si è dell'opinione che la proposta sia meritevole di approvazione.

REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambientale

00147 Roma,
via Giorgione, 129 - 163
Tel. 51481

.2.

Oggetto: Comune di Capodimonte (VT) -P.R.G.

Zonizzazione

L'analisi sulla compatibilità delle previsioni urbanistiche con gli eventuali diritti civili in esercizio è stata effettuata sia sulla tavola n° 10 in rapp. 1:10.000.= e sia sulla tavola n° 11 in scala 1:2.000.= Dalla lettura delle predette emerge quanto segue. Per quanto attiene alla tavola in scala 1:10.000.=, redatta su base aereo fotogrammetrica si deve evidenziare che la mancanza di particellazione e di individuazione catastale dei fondi impedisce un'analisi approfondita delle proposte avanzate.

Per quanto attiene alle destinazioni d'uso a zone agricole siano esse "vincolate" "boschive" e "archeologica orientata", la normativa contenuta nel testo delle Norme Tecniche d'Attuazione al sopra citato articolo 28 è tale da impedire una utilizzazione sia del demanio collettivo che di quello feudale non consona alla previsioni di legge. Stessa situazione deve evidenziarsi anche per la zona agricola "rivierasca" e "normale".

Altra posizione invece riveste la problematica della zona lungogiogo ove è stata ipotizzata una fruizione a livello di verde attrezzato ed attrezzatura turistiche. In tale contesto, senza l'attivazione della procedura dell'art. 12 della 1766 del 1927 tale proposta risulta inaccettabile. La definizione della procedura risulterà ammissibile sotto l'aspetto dell'alienazione dell'uso solo se la proposta urbanistica dovesse risultare consona ad un ordinato sviluppo urbanistico del tessuto comunale.

E' risultato inoltre che molte strade sono state a suo tempo realizzate su terreni non interessati dalla soppressione del diritto civico demaniale. In tale contesto anche se a sanatoria dovrà essere attivata la procedura del mutamento di destinazione d'uso. Tali corpi strada si trovano riportati ai fogli catastali 11-18-26-30-14-31-33-32.

Per un'individuazione più approfondita di quanto sopra riportato è stata allegata alla presente la documentazione ritenuta idonea per potersi meglio individuare le aree predette.

Visto quanto sopra detto, analizzato il combinato disposto della 1766 del 1927 e 1 del 1986 regionale, questo Ufficio per quanto di competenza



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO

Urbanistica - Assetto del Territorio
Tutela Ambientale

00147 Roma,
via Giorgione, 129 - 163
Tel. 51491

.3.

Oggetto: Comune di Capodimonte (VT) -P.R.G.

propone

Il progetto di Prg. del Comune di Capodimonte che l'Amministrazione comunale ha in animo di adottare, possa continuare il suo iter amministrativo di approvazione a condizione che l'Amministrazione attivi la procedura di mutamento di destinazione d'uso per le strade già realizzate sul demanio e attivi contestualmente l'alienazione dell'uso per quanto attiene all'area sul lungolago. Ovviamente tale procedura potrà essere attivata a condizione che ai sensi della legge regionale sulle coste sia perimetrata l'area e a condizione che vengano rispettate le prescrizioni del P.T.P. n° 1.

Il responsabile dell'Ufficio Urbanistica
(arch. ~~Savvori~~ roberto)



Il presente provvedimento è esente da
tassa di bollo, di registro e da altre imposte
e norme dell'art. 2 della Legge 1-12-1981,
n. 692.



Giunta Regionale del Lazio

27.05.1993

ALLEGATO "D"

ESTRATTO DEL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA
DEL 23 FEBBRAIO 1993

ASSESSORE
(Armando Dionisi)

Addì ventitre febbraio millenovecentonovantatre, alle ore 17.15, nella sede della Regione Lazio in Roma, via C. Colombo, 212, si è riunita la Giunta Regionale, così composta:

PASETTO GIORGIO	Presidente	GIGLI RODOLFO	Assessore
PALIOTTA GIUSEPPE	V. Presidente	MICELI GIACOMO	»
BERNARDI ENZO	Assessore	REDLER ADRIANO	»
CUTOLO TEODORO	»	SALATTO POTITO	»
D'AMATA FERNANDO	»	SIGNORE ANTONIO	»
DELLE FRATTE ANTONIO	»	TROJA GIACOMO	»

Assiste il Segretario Dott. Alessandro Gravina.
(Omissis)

Assenti: Assessori Cutolo, Delle Fratte e Salatto.

Il Direttore
(Arch. Massimo Pinversi)

DELIBERAZIONE N. 1108

Usi Civici - Comune di Capodimonte - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico per la realizzazione di un'area di verde pubblico con annessi impianti sportivi.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore all'Agricoltura, Foreste, Caccia e Pesca;

VISTA la Legge 15/6/27, n. 1768;

VISTO il R.D. 26/2/28, n. 332;

VISTO il D.P.R. 24/7/77, n. 616;

VISTA la nota n. 5772 del 26/8/92 (All. A), con la quale il Sindaco del Comune di Capodimonte, trasmette la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico;

VISTA la deliberazione n. 47 del 27/7/92 (All. B) con la quale il Consiglio Comunale di Capodimonte, richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreno di demanio civico per la realizzazione di un'area di verde pubblico con annessi impianti sportivi;

VISTA la nota n. 7775 del 4/12/92 (All. C), con la quale il Sindaco del Comune di Capodimonte, trasmette la deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 30/10/92 ad integrazione della documentazione;

VISTA la deliberazione n. 81 del 30/10/92 (All. D), con la quale il Consiglio Comunale di Capodimonte riduce la superficie del terreno oggetto della richiesta di mutamento di destinazione d'uso;

RITENUTO di poter dare la propria autorizzazione all'istanza avanzata dal Consiglio Comunale di Capodimonte, in quanto l'area trovasi ormai nel centro abitativo del paese ed una sua sistemazione turistica sportiva troverebbe una naturale predisposizione portando benefici economici ed occupazionali alla popolazione utente;



ALLEGATO
ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N. 1108 DEL 20.06.93

Leviaro



all'unanimità

DELIBERA

- di autorizzare il Comune di Capodimonte al mutamento di destinazione di uso di terreno di demanio civico identificato al catasto del medesimo Comune al foglio 8, partt. 15 - (17/P - 20/P) - 41 di Ha. 1.59.94; al foglio 15, partt. 3 - 5 - 8 - 36 - 40 - 61 - 104 - 105 - 106 - di Ha. 5.65.75, al foglio 16, partt. A - 205/p - 259 di Ha. 0.20.44, foglio 20, partt. 1 - 3 - 4 - 273 - 372 - 373 di Ha. 2.20.30 per una superficie complessiva di Ha. 9.66.43, per la realizzazione di un'area di verde pubblico con annessi impianti sportivi.

Il Comune di Capodimonte è tenuto all'osservanza della vigente normativa sulla tutela urbanistica.

Il terreno predetto, qualora cessi lo scopo per il quale è stato autorizzato il mutamento d'uso, tornerà all'originaria destinazione.

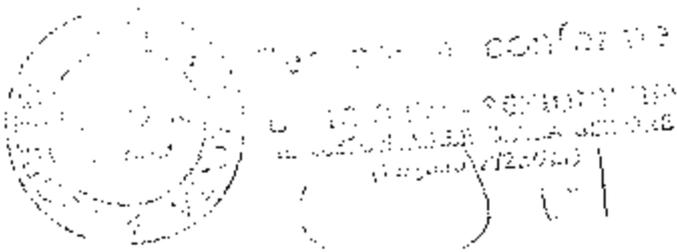
(Omissis)

IL SEGRETARIO
F.to: Dott. Alessandro Gravina

IL PRESIDENTE
F.to: Giorgio Pasetto

Copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA



6 APR. 1993

COMUNE DI CAPODIMONTE
(Provincia di Viterbo)

Per copia conforme
7 SET 1994

Capodimonte li

IL SEGRETARIO COMUNALE



La Commissione di controllo sugli atti dell'Amministrazione Regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del..... con verbale n.....

Roma, li.....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



COMUNE DI CAPODIMONTE	
8 MAR. 1995	
PROT. N. 1847	CL. FASC.

2 MAR. 1995

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N° 2067 DEL 10-10-2000

24

STUDIO POLIGRAFICO E LEGAL BELLO STABO

Ministero per le Politiche Regionali
e Ambientali
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
per l'Etruria Meridionale

ASSESSORE *M.* Comune di
(Armando Dionisi) CAPODIMONTE (VT)

Direttore
(Arch. Massimo Roversi)

Prot. N° 1092 Allegato

Risposta al Foglio del
Dir. *Sea* N°

OGGETTO: CAPODIMONTE (VT) - esame P.R.G.

In merito all'esame del P.R.G. di codesto Comune, pervenuto a questo Ufficio in data 27/1/95, ns. prot. n. 1092, si esprime parere positivo; si raccomanda vivamente di inviare alla Scrivente comunicazione relativamente ai lavori della rete fognante, soprattutto per il tratto previsto in loc. La Palazzetta, a cura del C.O.B.A.L.B., per predisporre adeguata sorveglianza dei lavori.

Distinti saluti.

IL SOPRINTENDENTE
(Dott.ssa Anna Maria Moretti)

Anna Maria Moretti

M. Ferraro

COMUNE DI CAPODIMONTE - UFFICIO 120

Ai sensi dell'art. 14 della legge 4 gennaio 1988, n. 15.
sottoscritto CIMARELIO LUCIANO, Tecnico Comunale

CERTIFICATO

che la presente copia, da me collazionata, formata da n. 1 fogli, è conforme all'originale depositato/entrato da questo ufficio.

Capodimonte, addì

18 DIC 1995

Il Tecnico Comunale
Gen. *Luciano*



IB/ib

25

ALLEGATO **F**
ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N° 2064 DEL 10-10-2000

ALLEGATO "F"

COMUNE di CAPODIMONTE

Provincia di Viterbo

ASSESSORE
(Armando Dionisi)

Prot. n.3682
Risposta alla nota n.701 del 23.05.95

REGIONE LAZIO ASSESSORATO URBANISTICA - ASSETTO TERRITORIO - TUTELA AMBIENTALE
000066 12.01.96
SETTORE AMMINISTRATIVO

Il Direttore
(Arch. Massimo Roversi)

Alla Regione Lazio
Assessorato Urbanistica
Settore Amministrativo
Pianificazione Comunale Ufficio I
ROMA

OGGETTO: PIANO REGOLATORE GENERALE

Facendo seguito alla nota ad immagine indicata si invia in allegato alla presente, copia del parere del Ministero per i beni Culturali e Ambientali, Soprintendenza Archeologica.
Per quanto riguarda il parere ai sensi dell'art.13 Legge 64/74, si comunica che il Comune di Capodimonte non rientra nell'elenco delle aree dichiarate sismiche.
Inoltre il parere idrogeologico e per la tutela ambientale Legge -1497/39- sebbene il Comune si sia attivato presso gli Enti competenti, è stato invitato a non inoltrare specifica richiesta di nulla-osta, in quanto il relativo parere sarà espresso in sede di comitato tecnico.

Capodimonte li 19 DIC 1995



Il Sindaco
[Handwritten signature]



*URBE
di fronte
pendente
08/1/96*

*di me
12.1.96*

*M. Leone
18.1.95
a via
17.1.95*

REGIONE LAZIO ASSESSORATO URBANISTICA - ASSETTO TERRITORIO - TUTELA AMBIENTALE
2 GEN. 1996
Ufficio Tecnico Strumentale

ALLEGATO