

*Off. Bollettino*

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 luglio 2001

Si pubblica mensilmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

### Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685333 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it).

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85082140).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

## SOMMARIO

### PARTE I

#### LEGGI REGIONALI

REGOLAMENTO REGIONALE 20 giugno 2001, n. 3.

Funzionamento del Comitato dei Garanti e modalità di elezione del componente interno del comitato ..... Pag. 4

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 gennaio 2001, n. 136.

Legge regionale 6 agosto 1999, n. 14. Modalità organizzative e gestionali per l'esercizio delle funzioni di concessione dei trattamenti economici a favore degli invalidi civili.

Pag. 11

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 aprile 2001, n. 554.

Integrazione deliberazione Giunta regionale n. 3030 del 1° giugno 1999, pubblicata sul *Bollettino Ufficiale* n. 21 del 30 luglio 1999, Parte I: Comune di Campagnano di Roma (RM). Variante PRG per attività artigianale in località «Il Pavone» ..... Pag. 13

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 maggio 2001, n. 698.

Comune di Capena (RM). Variante generale al piano regolatore generale. Approvazione ..... Pag. 15

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 maggio 2001, n. 699.

Comune di Castro dei Volsci (FR). Variante al piano regolatore generale per la realizzazione di un laghetto di pesca sportiva in località «Montenero» (deliberazioni consiliari n. 15 e n. 16 in data 16 marzo 2000 e D.G.C. n. 26 del 22 marzo 2000). Legge 3 gennaio 1978, n. 1, art. 1, comma 5 e legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, articoli 5 e 6. Approvazione.

Pag. 77

# GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15 MAG. 2001

=====

ADDI' 15 MAG. 2001 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
.....OMISSIS

ASSENTI: T. P.

DELIBERAZIONE N° 698

OGGETTO: ..... Comune di Capena (Rm)

Variante generale al P.R.G. - APPROVAZIONE



## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;  
Vista la L. 07.08.1967, n. 765;  
VISTO il D.P.R. 15/1/1972, n. 8;  
VISTA la L.R. 5/9/72, n. 8;  
VISTA la L.R. 12/6/1975, n. 72;  
VISTA la L.R. 8/11/77, n. 43 e successive modificazioni;  
VISTA la legge 15/5/1997, n. 127;

VISTE le deliberazioni consiliari n. 28 del 12/5/97, e 18/5/98, n. 34, esecutive a norma di legge, con le quali il Comune di Capena (RM) ha adottato, rispettivamente, la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio ed il P.P. della sottozona F1 in loc. "Il Bivio".

PREMESSO che il Comune di Capena (RM) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1818 del 8/4/86;

ATTESO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge sono state presentate n. 135 osservazioni in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 84 del 3/12/97;

CHE, inoltre, fuori termine sono state presentate, direttamente alla Regione, n. 26 osservazioni;

VISTA la nota n. 0068 dell'8/01/2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo del Mondo Rurale ha espresso parere favorevole sulla proposta urbanistica in argomento con le condizioni e le prescrizioni che di seguito integralmente si riportano:

(...)

- 1 Che per i fondi liberi risultati appartenere al demanio civico e destinati Viabilità Pubblica, non essendo presupposti ostativi, Il Comune provveda, prima dell'adozione da parte della Giunta Regionale del Lazio della delibera di approvazione della presente proposta urbanistica, ad integrare la richiesta di mutamento di destinazione con la documentazione prevista dalla vigente normativa in materia (Circolare del M.A.F. prot. N. 1420/170 - Pos. A/18 ter del 25/01/1966);
- 2 Che per i fondi occupati, appartenenti al demanio civico, interessati da previsioni a carattere edificatorio e con destinazione a zona F1, F2 e F3, trattandosi di pianificazione urbanistica destinata ad attività edilizia privata, il rilascio delle eventuali concessioni edilizie dovrà essere subordinato all'iter amministrativo di autorizzazione alla alienazione, che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui agli art. 5,6,7 della L.R. 1/86, ovvero ai sensi dell'art. 39 del regolamento approvato con R.D. 26.02.1928 n. 332;
- 3 Che per i fondi occupati, appartenenti al demanio civico, il Comune o l'Università Agraria, si attivino, prima dell'adozione da parte della Giunta Regionale del Lazio della delibera di approvazione della presente proposta urbanistica, alla redazione del Piano delle Alienazioni in conformità di quanto previsto dalla L.R. n. 57 del 17/12/96;
- 4 Che la previsione urbanistica dei terreni ricadenti nel comprensorio della Tenuta Vaccareccia, resti congelata sino alla definizione del contenzioso giudiziario pendente, nel senso che, qualora essi risultassero appartenere al demanio civico, il Comune dovrà attivare le procedure di cui sopra prima dell'attivazione delle previsioni, semprechè il



- Settore dell'Assessorato Urbanistica e Casa, ritenga che detta previsione sia necessario per un ordinato sviluppo urbanistico del Comune;
- 5 Che venga inserito d'ufficio, all'interno delle N.T.A., il seguente articolo:

#### AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

- Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:
- Le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
  - Le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
  - Le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;
  - Le terre pervenute agli Enti di cui alla precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;
  - Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
  - Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorale. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti, dallo strumento urbanistico per l'edificazione anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16/6/1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica commerciale, artigianale o industrie, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5,6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessario poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16/6/1927, ovvero art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che dovranno interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione liquidazione dell'uso per renderli edificabili dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.



698 15 MAG. 2001

6 Che per i terreni privati, gravati da diritti civici, si applichino le norme di cui all'articolo delle NTA inserito d'ufficio.

(...)

Vista la successiva nota n. 1043 del 26/02/2001, con la quale l'Assessore alle Politiche dell'Agricoltura ha rilasciato il proprio Nulla Osta al prosieguo amministrativo della proposta urbanistica in questione, confermando le prescrizioni di cui ai su riportati punti 2), 4), 5), del citato parere n. 0068 dell'08/01/2001 ed eliminando la prescrizione di cui al punto 3) del parere stesso in quanto è in corso l'autorizzazione al mutamento di destinazione;

Vista la determinazione n. 0331 del 06/04/2001, con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha autorizzato, ai sensi dell'art. 12 della L. 6/06/1927 e dell'art. 2 della L.R. 3/1/86, n. 1 il Comune e l'Università Agraria di Capena al mutamento di destinazione d'uso dei terreni appartenenti ai rispettivi demani collettivi, siti nello stesso territorio individuati e elencati nella "Analisi del Territorio" redatta dal Perito demaniale nominato per i due Enti;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati della variante generale in esame, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del C.T.C.R.;

VISTI i voti n. 407 - 408 - 409/1 rispettivamente dell'8/6/99, 22.06.99 e 2.07.99 con i quali la 1ª Sezione del C.T.C.R. ha espresso il parere che la variante generale al P.R.G. di Capena, adottata con delib. di C.C. n. 28 del 12.05.97 sia, per i motivi negli stessi riportati, meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 6.08.67, n. 765 e che venga, invece, restituito al Comune, per essere rielaborato, il Piano Particolareggiato della Sottozona D2 e Sottozona F1 in località il "Bivio" adottato con D.C.C. n. 34 del 18.05.98;

VISTA la nota n. 7981, del 06/8/99 con la quale l'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche al Comune di Capena (RM) invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni entro i termini previsti dal menzionato art. 3 della legge 6/8/67, n. 765;

VISTA la delibera consiliare n. 65 del 20/10/99, concernente: "Variante generale al P.R.G. ...." esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Capena in sede di controdeduzione ha accolto parzialmente le modifiche e prescrizioni proposte dal C.T.C.R..

VISTO il voto n. 419/4 del 9/3/2000 con il quale il citato Consesso nel riesaminare quanto osservato dal Comune ha condiviso parzialmente quanto dal medesimo controdedotto, apportando inoltre, ulteriori modifiche introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/8/67 n. 765;

VISTA la nota n. 4212 del 31/3/2000 con la quale l'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche al Comune di Capena (RM) invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni ai sensi del menzionato art. 3 della legge 6/8/67 n. 765, provvedendo fra l'altro, con la medesima nota, ad inviare fotocopia di una istanza presentata dall'Assessorato Urbanistica e Casa riguardante una osservazione di cui si è richiesto il parere;

VISTA la delibera consiliare n. 30 del 22/6/2000 esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Capena (RM) ha accolto le modifiche proposte con il citato Voto n. 419/4 del 9/3/2000 deliberando fra l'altro di riproporre la zonizzazione stralciata con i precedenti Voti n. 407-408-409/1 rispettivamente dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 relativa ad un ambito soggetto paesistica;



VISTO il voto n. 429/4 del 20/7/2000 con il quale la 1<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R. ha espresso il parere che la variante generale al P.R.G. in argomento sia meritevole di approvazione con le modifiche, le introduzioni di cui ai citati Voti n. 407 - 408 - 409/1, rispettivamente dell'08/06/99, 22/06/99 e 02/07/99 e il Voto 419/4 del 9/3/2000 e per i motivi contenuti nel citato Voto n. 429/4 del 20/7/2000;

Vista la nota n. 2926 del 13.03.99, con la quale la Soprintendenza Archeologica per l'Etruria meridionale ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento a condizione che qualsiasi richiesta di licenza per la trasformazione del suolo delle aree, segnalate nella nota stessa, e integralmente riportate nel citato voto n. 407-408-409/1 del 1999, debba contemplare il preventivo parere della Soprintendenza medesima;

RITENUTO di condividere e fare propri i predetti voti del C.T.C.R. n. 407 - 408 - 409/1 rispettivamente dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 (all. A) e il voto 419/4 del 9/3/2000 (all. B) e 429/4 del 20/7/2000 (all. C) che formano parte integrante della presente delibera.

#### DELIBERA

Con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nei voti del C.T.C.R. I Sezione, n. 407-408-409/1 dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 (all. A) n. 419/4 del 9/3/2000 (all. B) e 429/4 del 20/7/2000 (all. C) che formano parte integrante della presente delibera, è approvata la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Capena (RM) con delibera consiliare n. 28 del 12/5/97. Il Piano Particolareggiato in variante, delle zone D2 e F1 località "Il Bivio", adottato con delibera di C.C. 34 del 18/05/98, va restituito per essere rielaborato per i motivi indicati nell'allegato A).

Le osservazioni presentate nei termini di legge e quelle presentate fuori termine direttamente alla Regione sono decise in conformità a quanto specificato negli allegati A), B) e C).

Il progetto è vistato dall'Assessore all'Urbanistica e Casa in un elaborato integrativo, redatto d'ufficio, che rappresenta quanto contenuto nel citato testo del voto 407-408-409/1 a pagina 11, penultimo capoverso;

- in una relazione ed elaborato integrativi redatti d'ufficio ai sensi dell'art. 36 bis (norme transitorie) della L.R. n. 24/98 e nei seguenti elaborati:

- tav. n.1: Stato di fatto 1:10.000;
- tav. n.2: Copertura del suolo 1:10.000;
- tav. n.3: Carta idrogeologica 1:10.000;
- tav. n. 4 Carta geologica 1: 10.000;
- tav. n. 5 Vincoli territoriali 1: 25.000;
- tav. n. 6 Classificazione dei terreni 1:50.000;
- tav. n. 7 Carta storico - archeologica 1:10.000;
- tav. n. 8 I vincoli 1:10.000;
- tav. n. 9 Aree ed immobili di proprietà comunale e demaniale;
- tav. n. 10 Inquadramento territoriale;
- tav. n. 11 Zonizzazione 1:5000;
- tav. n. 11a) Zonizzazione 1:2000;
- tav. n. 12 Zonizzazione 1:5000;
- tav. n. 13 Zonizzazione - Modello di assetto 1:10.000;
- tav. n. 14a) Standard Urbanistici;
- tav. n. 14b) Standard Urbanistici;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnica.



*bu*

La presente deliberazione non è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 17, punto 32 della L. 15/5/97, n. 127.

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE

16 MAG. 2001



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

ALLEGATO A

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° ..... DEL .....

Adunanza dell'08/06/1999

Adunanza dell'22/06/1999

Adunanza dell'02/07/1999

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> Sezione  
Il Segretario

Dr. Arch. DEMETRIO CARINI

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

06 AGO. 1999

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

Commissione Relatrice  
Dr. Arch. Demetrio Carini  
Dr. Arch. P. Henrici De Angelis

ALLEG. alla DELIB. N. 698

DEL 15 MAG. 2001

VOTO n. 407-408-409/1

Oggetto: Comune di Capena (RM) - Variante Generale al P.R.G.  
Deliberazione consiliare n. 28 del 12/05/1997.  
Piano Particolareggiato della Sottozona D2 e Sottozona F1 in località "Il Bivio"  
Delibera consiliare n. 34 del 18/05/1998.

## LA SEZIONE

Vista la nota n.558 del 24/03/1998, con la quale il Settore Amministrativo per la Pianificazione Comunale ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 dell'8/11/1977, gli atti e gli elaborati relativi alla variante generale al piano regolatore adottata dal Comune in oggetto.

Vista la nota n. 2350 del 17/09/1998, con la quale il Settore Amministrativo ha fatto pervenire il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. - Sottozona D2 e F1 - in località "Il Bivio".

Visti ed esaminati tali atti ed elaborati trasmessi dal Settore Amministrativo.

Vista la relazione istruttoria predisposta in data 31/05/1999 udita la Commissione relatrice

## PREMESSO

Il Comune di Capena è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1818 dell'8.4.1986.





Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 193  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

Con Deliberazione n. 28 del 12.5.1997 resa esecutiva dal CORECO con verbale n. 69 del 10.6.1997, il Comune di Capena ha adottato la variante generale del proprio territorio.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 135 osservazioni, alle quali il Comune ha controdedotto con Deliberazione consiliare n. 84 del 3.12.1997.

La variante generale del P.R.G. del Comune di Capena si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) Stato di fatto
- 2) Copertura del suolo
- 3) Carta idrogeologica
- 4) Carta geologica
- 5) Vincoli territoriali
- 6) Classificazione dei terreni
- 7) Carta storico-archeologica
- 8) F vincoli
- 9) Le proprietà
- 10) Inquadramento territoriale
- 11) Zonizzazione 1:5000
- 11a) Zonizzazione 1:2000
- 12) Zonizzazione 1:5000
- 13) Zonizzazione - Modello sintetico di assetto
- 14a) Standard urbanistici
- 14b) Standard urbanistici
- 15) Norme Tecniche di Attuazione
- 16) Relazione Generale

Circa lo stato di consistenza edilizia, si prende atto di come lo stesso sia stato riportato negli elaborati di piano oggetto dell'adozione ed in quelli analoghi utilizzati per la rappresentazione delle osservazioni.

Dalla relazione che accompagna il Piano si desumono i seguenti dati:

L'abitato di Capena, allo stato attuale, si manifesta come un sistema insediativo sparso nel territorio, con due poli principali di sviluppo; il centro storico con l'abitato più recente situato nella parte collinare e quello a valle, denominato "Il bivio" costituito da residenze, impianti produttivi e industrie.

Il resto degli insediamenti abitativi è costituito dai nuclei abusivi di dimensioni varie, situati nelle località di "Colle del Fagiano", "Pastinacci", "Rosetoli", "Selvotta", "Mala Saracena" e "Montecicchitto" ambiti del territorio, tutti perimetrati ai sensi della L.R. n. 28/80.

*Alcun*

# REGIONE LAZIO

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 153  
Telefono 81681

3

Gli elementi dominanti del paesaggio del territorio di Capena sono:

- la grande distesa della Valle del Tevere;
- le alte colline di Civitucola con i resti dell'antico insediamento;
- la zona collinare di versante, fra il centro abitato e la Tiberina, con una morfologia ricca di poggi coperti da uliveti;
- alcuni tratti delle sponde del "Gramiccio" dove si rilevano quadri naturalistici e paesaggistici di notevole valore.

## SITUAZIONE URBANISTICA ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL VIGENTE P.R.G.

L'elemento determinante per il Comune di Capena è rappresentato dalle sue vicinanze con Roma e con i Caselli autostradali dell'autostrada "A1" e della Bretella "Fiano San Cesareo".

Capena è stata coinvolta nel fenomeno metropolitano di Roma proprio negli anni '60 con l'apertura dell'Autostrada del Sole e del Casello di Fiano.

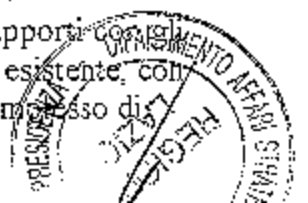
La conformazione del territorio di Capena, che si sviluppa dalla Valle del Tevere, a sud-est, verso la zona collinare, a nord ovest, dove è situato il centro abitato, ha fatto sì che il fenomeno di urbanizzazione dell'ultimo ventennio interessasse sia la parte a valle, per attività produttive e Commerciali (stoccaggio di merci grazie alla vicinanza con il Casello autostradale) sia quella collinare dell'interno, per scopi residenziali, grazie alla vicinanza di Roma e ad un paesaggio ancora integro. Con il sorgere di queste tendenze di espansione e la mancanza di un'ideale strumentazione urbanistica hanno provocato fin dagli anni '70, i primi fenomeni di abusivismo, soprattutto di tipo residenziale, permanente e di seconde case.

## IL VIGENTE P.R.G.

Il piano vigente si proponeva di realizzare:

- Un organico inserimento del Comune nell'ambito comprensoriale.
- Una definizione della struttura urbanistica di Capena, in funzione del superamento del degrado formale e funzionale che ha investito il processo di crescita dell'abitato.

Nel piano non si fa riferimento al sistema organizzativo del territorio, né ai rapporti con gli altri territori limitrofi, né a quello con il centro abitato. Il PRG conferma la situazione esistente, con il centro abitato in posizione centrale, una frazione abitata in località "Il bivio" e un complesso di



# REGIONE LAZIO

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51682

4

attività produttive (soprattutto depositi e magazzini) nella Valle del Tevere a ridosso dell'autostrada.

Non vengono riportate nel piano del '78 le lottizzazioni abusive previste in zona di espansione dal Piano adottato, ma stralciate in sede di approvazione Regionale.

A nord del centro storico vi sono le zone classificate "B" di completamento, al centro dell'estremità orientale è situata la gran parte delle aree destinate a servizi pubblici.

Le zone di espansione sono ubicate in minima parte a ovest, ma prevalentemente ad est, secondo due direttrici parallele separate da una vasta area di verde pubblico.

Per quanto riguarda la viabilità esterna il Piano rinvia alla scala della pianificazione territoriale, per la quale in quel periodo, il riferimento consisteva nella Delibera programmatica della Regione Lazio del 1974.

E' stato trascurato il problema del collegamento trasversale fra la Via Flaminia, la Tiberina, e la Salaria, cioè fra Morlupo e Monterotondo Scalo, passando per Capena.

Circa la viabilità interna principale, il PRG prevede una tangenziale esterna al centro abitato ai fine di raccogliere i collegamenti con le zone esterne, mentre per la viabilità di quartiere rinvia genericamente ai piani particolareggiati.

Per quanto riguarda il dimensionamento del Piano vigente questo risulta effettuato in osservanza della L.R. 72/75 e sulla base della coincidenza fra incremento demografico e fabbisogno di nuovi vani e fra numero di abitanti e numero di vani che nel caso specifico, al tempo dell'adozione del piano risultava essere pari a 2992 nuove stanze-abitanti.

In particolare, per quanto riguarda l'incremento demografico al 1988 valutato in misura tale da raggiungere 4820 abitanti complessivi, si può ora affermare una sostanziale coincidenza con la realtà.

Nella relazione del P.R.G. però non si fa cenno al fenomeno dell'abusivismo, pur essendo già a quell'epoca presente nel territorio in maniera consistente, che probabilmente avrebbe determinato il superamento delle previsioni di espansione decennale al 30% previsto dalla legge Regionale.

Dopo l'approvazione del P.R.G. avvenuto nell'86 il Comune di Capena ha adottato quattro piani particolareggiati in variante che interessarono il primo una zona di 167 in località Portone, il secondo la località S. Marco, il terzo la zona del Bivio ed il quarto la realizzazione di un parco attrezzato in prossimità del Tevere.

I primi due piani particolareggiati in variante sono stati approvati dalla Regione ed in questo caso la variante generale ne conferma le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori, per gli altri due Piani il CTCR ha formulato la proposta di restituzione al Comune con motivazioni legate principalmente ad aspetti di tutela ambientale, e per la presenza di aree interessate all'esondazione del Tevere.

*Scusi*

Successivamente, seguendo le indicazioni Regionali espresse in sede di approvazione del PRG, il Comune ha perimetrato i nuclei abusivi ai sensi della L.R. n. 28/80, nuclei che hanno interessato le località di "Colle del fagiano", "Pastinacci", "Rosetoli", "Selvotta" e "Montececchitto" ai sensi della L.R. n. 28/80.

Con DGRL n. 1956 del 2.6.98 è stata approvata la variante speciale ai sensi della L.R. n.28/80 con esclusione dei Nuclei di "Colle del Fagiano" e di "Pastinacci", per i quali è stato formulato il seguente parere: "...tali comprensori potranno essere ricompresi nell'ambito di una variante generale che risulta in fase avanzata di elaborazione e nella quale si potrà valutare l'ammissibilità o meno dell'incremento di cubatura proposta nell'ambito delle previsioni decennali di sviluppo dell'edilizia residenziale. In tale variante inoltre, potrà anche essere meglio valutato il rapporto fra la viabilità esistente e prevista, tra i servizi pubblici esistente e quelli previsti sia in termini di dimensionamento che di raggi di influenza. Questa Sezione invita l'Amministrazione Comunale, proprio in sede di redazione della sopracitata variante generale, ad individuare una viabilità adeguata ad integrare quella esistente".

Successivamente l'Amministrazione Comunale dava l'incarico per la redazione della variante generale.

Dalla data di elaborazione ed adozione dei Piani Particolareggiati sopra indicati è intervenuta l'approvazione definitiva del 1° stralcio funzionale delle aree soggette a rischio di esondazione avvenuta con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3.9.1998.

Dall'esame di tale elaborato emerge una sostanziale modifica alla delimitazione di tali aree, in particolare per il Comune di Capena il limite di esondabilità è stato portato sulla destra dell'Autostrada A1, con esclusione di aree già edificate.

A seguito di questo nuovo limite alcune delle previsioni zonizzative, precedentemente non compatibili, sono state in parte riproposte nella variante generale.

## LINEE PROGRAMMATICHE ED OBIETTIVI DELLA VARIANTE GENERALE.

La variante proposta dal Comune in particolare si pone i seguenti obiettivi:

- Più organico inserimento del Comune nell'ambito comprensoriale;
- Definizione di una struttura viaria razionale alternativa all'attuale, tutta gravante sulla Tiberina;
- Previsioni di intervento coerenti con le necessità pregresse e le situazioni di abusivismo presenti nel Comune;
- Potenziamento dei servizi sociali a livello locale;
- Salvaguardia e rivalutazione, per un corretto uso sociale, dei beni culturali e ambientali presenti nel territorio e, in particolare, tutela attiva degli ambiti sottoposti a vincolo;
- Salvaguardia della zona produttiva agricola;



- Localizzazione di aree per l'artigianato;
- Recupero e riordino dei nuclei abusivi;
- Offerta di servizi pubblici e privati di livello comprensoriale;
- Riqualficazione dell'attuale struttura urbana;
- Salvaguardia del patrimonio abitativo rurale storico;
- Tutela del sistema vallivo;
- Tutela del fiume, potenziamento della sua accessibilità per le funzioni del tempo libero;
- Razionalizzazione e decongestione dell'insediamento del "Bivio" di Capena;
- Riqualficazione delle zone commerciali.

## RIFERIMENTI CON IL P.T.C.

La variante proposta esamina sinteticamente le previsioni contenute nel Piano territoriale di coordinamento regionale da cui emerge un quadro di possibili elementi di riferimento:

- La relazione fra l'insediamento di Capena ed altri centri in particolare con il Comune di Morlupo e Fiano, definiti dal PTC come centri di offerta di servizi intermedi e con il Comune di Monterotondo definito come centro di offerta di servizi superiori.
- La Valle del Tevere, come direttrice di sviluppo, in quanto elemento in grado di favorire l'integrazione fra i centri urbani del sistema insediativo e, ad un tempo, risorsa economica ed ambientale, da destinare alle attività agricole e del tempo libero, in conformità con le prescrizioni del Piano di Bacino.

La variante generale, recependo alcune indicazioni fornite dal citato PTC, ha previsto una grande trasversale di collegamento fra la Flaminia e la Salaria, in particolare fra Morlupo e Monterotondo, ed una longitudinale interna, parallela alla Tiberina, di collegamento con Fiano.

## MODELLO INSEDIATIVO

L'attuale modello insediativo di Capena non si presenta per molti aspetti compatibile con le risorse ed i valori del territorio.

Il sistema medievale di tipo "polare" si è trasformato in un sistema policentrico diffuso nel territorio e la viabilità autostradale ha esaltato tale fenomeno spostando verso di se le aree

# REGIONE LAZIO

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 153  
Telefono 51681

7

insediative, quelle industriali e della grande distribuzione e le aree residenziali, così come si sta verificando in tutti i Comuni della Valle dei Tevere.

Si è assistito ad un degrado del Centro Storico ed in particolare della Rocca antica nella quale si sono insediati nuovi abitanti che in assenza di regole di riferimento stanno trasformando l'immagine dell'antico insediamento.

Complessivamente siamo in presenza di una bassa qualità urbanistica dell'abitato a margine del centro storico, ad una diffusione insediativa residenziale del territorio comunale a "pellicola di leopardo", con un alto consumo territoriale e sprechi enormi di urbanizzazioni.

## ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Il Comune di Capena, come per altri Comuni della fascia che gravita intorno a Roma, negli ultimi anni ha aumentato enormemente il numero degli abitanti passando dal 1961 al 1995 dai 2362 abitanti ai 5500 abitanti, con un incremento di oltre il 50%.

Al censimento del 1991 secondo le fonti ISTAT il Comune aveva una popolazione di circa 4875 abitanti, il numero delle famiglie era di 1667 con una composizione familiare media di 2,9 componenti.

Alla data del 1994 si passava a 5.408 abitanti con un numero di famiglie di 1850; fermo restando la composizione media del nucleo familiare di 2,9 componenti.

Al 1991 il patrimonio abitativo era pari a 6947 stanze con un coefficiente di affollamento di 0,69 ab/st.

Alla stessa data il numero delle abitazioni era pari a 1669, valore assai prossimo al numero delle famiglie, per cui risulta che a Capena non vi sono fenomeni di coabitazione.

Le stanze non occupate erano 1229 mentre le abitazioni non occupate erano 326.

La consistenza delle stanze utilizzate è pari a 5718 valore assai prossimo al numero degli abitanti rilevato nel 1994 (5408 abitanti).

Il Piano è stato elaborato prevedendo un incremento di abitanti/stanze pari a 4.487, pertanto il dimensionamento della variante presentata si basa sul seguente rapporto: abitanti presenti al 1994 (n. 5400) + abitanti prevedibili per uno sviluppo decennale (n. 4487) = 9.887 abitanti complessivi.

Come già è stato detto il Comune di Capena, come altri Comuni dell'area metropolitana romana, è interessato da forti spinte espansive legate al fenomeno metropolitano e le previsioni insediative proiettate al 2011 danno una curva di crescita di tipo esponenziale.

In relazione a questo fenomeno che ha trovato, soprattutto negli anni passati, nell'abusivismo la valvola di espansione fisiologica in assenza di un quadro di riferimento territoriale, l'applicazione dell'art.4 ed i parametri della legge regionale n. 72/75 non appaiono rispondere alle reali esigenze di una corretta e coerente pianificazione territoriale, si prende pertanto



atto del dimensionamento proposto nella variante, in deroga alle disposizioni della citata legge Regionale.

## CALCOLO DEL FABBISOGNO

A Fabbisogno pregresso - 1977 famiglie - 1969 alloggi= 10 alloggi circa= 30 stanze

B Fabbisogno sostitutivo - Prima del 1945 a Capena vi erano 1065 stanze - Si è valutato che il 30% di questo parco alloggi per esigenze di risanamento eliminazione degli usi impropri determina un fabbisogno di 320 stanze

C fabbisogno aggiuntivo - Per il prossimo decennio si è calcolato che l'incremento sarà pari a 3000 abitanti

Considerando un indice di affollamento pari a 1, il fabbisogno di stanze per il prossimo decennio è pari a 3350 stanze.

Il Piano non prevede incrementi nelle zone A e nelle zone B1 mantenendo la popolazione ai valori attuali:

- Centro Storico ab. 1000
- zone B1 ab 710

Per le zone B2 su una superficie complessiva di 39 ha circa sono state rilevate 17 ha di aree ancora libere con contenuto edicatorio.

- zone B2 (17.15 ha x 0.60:100) incremento 1029 ab

Le zone B3 comprendono in gran parte i nuclei spontanei di "Colle del Fagiolo" e di "Pastinacci" parzialmente edificati nei quali sono stati rilevati al censimento 1992 n. 331 abitanti. I nuclei citati sono nuclei abusivi ormai consolidati nel tempo. In queste zone che ammontano ad una superficie complessiva di 41,33 Ha anche in relazione alle indicazioni contenute nella DGRL n. 1956 del 2.6.1998 con la quale i citati nuclei erano stati stralciati dalla variante speciale il Piano ha operato una drastica riduzione delle aree edificabili per residenze ed una diminuzione dell'indice di edificabilità. Tuttavia risultano ancora edificabili 22.9 ha di superficie fondiaria.

Nelle zone B3 su una superficie fondiaria di 41,3 Ha vi è un residuo edificabile di 22,9 Ha per cui si ha (22,9 x 0.30 : 100)

- zone B3 incremento 687 ab

Le zone B4 comprendono i quattro piani di recupero (Moia Saracena, Rosetoli, Selvotta e Montecicchitto, che la Regione ha recepito con la citata DGRL n. 1956 del 2.6.98 i quali insistono su una superficie di 15,55 ha e che comportano, come da Piano di recupero, un residuo edicatorio:

- zone B4 incremento 386 ab.

# REGIONE LAZIO

9

Assessorato  
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 5.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Le zone C sono articolate in 3 sottozone

- zone C1 ha  $1,8 \times 1,25 : 100 =$  incremento 225 ab.
- zone C2 ha  $12,6 \times 0,50 : 100 =$  incremento 635 ab.
- zone C3 ha 4,5 (167 in corso di realizzazione per 700 stanze come da piano di zona approvato) incremento 700 ab.

-----  
TOTALE 3718 ab.

Le zone F5 (parco privato con lotto min. 7.500 mq.)

Superficie disponibile ha  $48,4 \times 0,20 : 100$

- Zone F5 incremento 968 ab.

Se si considera che il Piano ha dovuto recepire gli incrementi previsti per i piani dei nuclei abusivi approvati (386 ab); parte dei nuclei abusivi adottati (Pastinacci e Colle del Fagiano (331 ab) e per la 167 (700 ab) e per un totale di 1417 abitanti, gli incrementi effettivi previsti dal Piano sono pari a 3281 ab. valore abbastanza vicino a quello del fabbisogno teorico di 3350 ab.

Il Piano prevede incrementi di abitanti/stanze nelle seguenti zone:

zona	incrementi	Note
B2	1029	
B3	687	Compreso Pastinacci e Colle del Fagiano
B4	386	Piani nuclei abusivi approvati Regione
C1	225	
C2	635	
C3	700	Già programmati in 167
F5	968	
TOTALE	4630	

La capacità totale del Piano è quindi di  $= 5134 + 4630 = 9.764$  abitanti.

Con la modifica dell'art.29 relativamente alle zone F5 - Parco privato, come proposta successivamente nel cap. Modifica alle Norme Tecniche, consistente nella riduzione dell'indice di edificabilità da 0,20 mc/mq. a 0,07 mc/mq., si avrà una riduzione di circa 600 ab. che porteranno ad un dimensionamento complessivo di 9164 abitanti.





## VERIFICA STANDARD URBANISTICI

Partendo dai 9.887 abitanti complessivi, il Piano, nel rispetto del D.M. 1444/68, stabilisce una dotazione superiore a quella minima di legge che nel caso specifico avendo il Comune un numero di abitanti inferiore a 10.000 risulterebbe pari a 12,00 mq/ab. per le sole zone "C", fermo restando il valore di 18,00 mq. per l'intero piano.

La variante rispetta tali dotazioni prevedendo per il verde pubblico complessivamente 49,4 Ha pari a 9,00 mq/ab., per i servizi una superficie complessiva di 8,20 Ha pari a 6,50 mq/ab., per i parcheggi una superficie complessiva di 14,80 Ha pari a 2,00 mq/ab.

## ZONIZZAZIONE

La variante generale individua 6 macrozone così definite:

- A) Ambiti storici
- B) Zone di completamento
- C) Espansione residenziale
- D) Industria ed Artigianato
- E) Zone Agricole
- F) Servizi

Zona - A - comprende gli insediamenti antichi, gli edifici isolati di valore storico quali: La Rocca ed il Centro Storico, il patrimonio abitativo rurale storico (casali storici).

La zona "A" a sua volta si suddivide in zona A1 che interessa la Rocca ed il centro storico dove gli interventi di trasformazione sono subordinati all'approvazione del Piano di recupero o dei Piani Particolareggiati.

Al riguardo il Comune con Deliberazione n. 28 del 23.4.98 ha adottato il Piano di Recupero del Centro Storico e trasmesso alla Regione in data 28.1.1999.

Il piano di recupero conferma la perimetrazione del vigente P.R.G., peraltro riproposta dalla variante in esame, rispettando le indicazioni contenute nelle normative della variante stessa per tale zona.

Il piano prevede poi una zona A2 coincidente con i casali di valore storico tipologico esistenti sul territorio, prevedendone il riuso con attività compatibili con i caratteri degli edifici.

Al riguardo fanno parte di questa destinazione il Castello di Scorano e gli edifici rurali storici.

Occorre inoltre evidenziare che l'art. 23 delle NTA a pag. 22 prevede per questi immobili oltre ad una utilizzazione residenziale anche la possibile utilizzazione "turistico-ricettiva". Al riguardo è necessario specificare con conseguente modifica del citato art. 23 che l'attività turistica ricettiva deve essere riservata alle forme del ricettivo extraalberghiero o di agriturismo compatibile con gli edifici rurali.

# REGIONE LAZIO

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 49  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

11

Per quanto riguarda la Macro zona B-Completamento, questa a sua volta si suddivide in:

Zona B1 (satura) - B2 (completamento a media densità) - zona B3 (completamento a bassa densità)  
- zona B4.

## Zona B1

Si tratta di una zona completamente edificata in maniera irrazionale con distacchi fra i fabbricati non conformi alle leggi vigenti, e priva di spazi per i servizi.

La variante prevede il reperimento di un sistema di spazi pubblici da riqualificare attraverso un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

L'art. 24, che detta la norma di carattere generale per le zone di completamento, è modificato, come specificato successivamente, in quanto non appare ammissibile consentire interventi diretti solo su singole proprietà rinviando qualsiasi altro intervento invece allo strumento preventivo.

## Zona B2 -completamento con interventi a media densità

Sono zone non completamente sature e per alcune parti sono assimilabili alle zone B1.

Il piano, in questo caso, prevede l'attuazione sia attraverso i Piani Particolareggiati sia attraverso gli interventi diretti.

Al riguardo, dall'esame dell'art. 24 sottozona B2 della variante, la norma, in attesa dell'approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica, consente tutti gli interventi edilizi comprese le nuove costruzioni, dettando i parametri per gli interventi diretti senza alcun riferimento ai parametri per i Piani particolareggiati.

La norma introduce anche la possibilità di un'attuazione tramite lottizzazioni convenzionate con superficie minima di 5.000 mq.

Considerato che l'articolo così come predisposto risulta di difficile applicazione, tenuto conto peraltro che non tutte le aree con destinazione B2 come perimetrata dalla variante generale hanno le caratteristiche delle zone di completamento, né risulta verificato il rapporto volumetrico previsto dal D.M. 1444/68, mentre appare invece più realistica la loro assimilazione alle zone di espansione, si propone oltre alla modifica della normativa così come successivamente introdotta, anche la individuazione, attraverso una tavola integrativa predisposta d'Ufficio, delle aree che non rispondendo alle citate caratteristiche devono essere attuate attraverso il Piano Particolareggiato fermi restando i parametri edilizi riportati nel citato articolo.

## Zona B3 - completamento a bassa densità

Interessa le aree libere parzialmente edificate sparse sul territorio ed in particolare nella zona del Bivio, lungo la Tiberina e nelle località di Pastinacci e Coile del Fagiano che costituiscono



Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 183  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

nuclei sorti spontaneamente, perimetrati dal Comune ed oggetto di Piani particolareggiati redatti ai sensi della L.R. n. 28/80, nell'ambito del recupero urbanistico di tutte le aree abusive esistenti.

Al riguardo la Regione con DGRL n. 1956 del 10.8.98 e come già detto in precedenza, aveva stralciato dall'approvazione tali zone, rinviando al Comune l'inserimento delle stesse nella variante generale.

In questo caso l'art. 24, per tali zone detta norme che consentono una attuazione diretta degli interventi anche se nella relazione allegata al piano è detto che tale ipotesi è riservata al completamento mentre la trasformazione deve avvenire attraverso piani particolareggiati.

Al riguardo l'articolo così come formulato risulta di difficile applicazione e pertanto è modificato come specificato successivamente.

#### Zona B4 - nuclei spontanei recepibili

Riguarda le aree parzialmente edificate nei nuclei spontanei sparsi nel territorio perimetrati e pianificati ai sensi della L.R. n. 28/80 ed approvati dalla Regione Lazio.

Queste aree sono state recepite nella variante così come approvate.

#### Macrozona C - Espansione residenziale

La macrozona è articolata in 3 sottozone, nelle quali gli interventi hanno caratteri tipologici diversi.

Il peso insediativo maggiore è riservato al centro abitato con una distribuzione nel contempo degli interventi in un sistema diffuso nell'attuale territorio, in ambiti dotati di aree verdi.

La zona C1 individua l'espansione residenziale con tipologie plurifamiliari. Gli interventi sono attuati attraverso piani di lottizzazione convenzionata, subordinatamente alla cessione al Comune delle aree a destinazione pubblica già individuata nelle tavole.

La zona C2 è riservata all'espansione residenziale unifamiliare.

La zona C3, in questa zona è stato previsto l'insediamento del Piano di zona il cui strumento urbanistico esecutivo è stato approvato dalla Regione Lazio con DGRL n. 2502 del 2.5.1984.

#### Macrozona D - Insediamenti industriali

Il sistema valivo definito dai territori dei Comuni di Fiano, Monterotondo Scalo, Capena, Riano e Castelnuovo di Porto, presenta suscettività industriali, naturalmente per la facile accessibilità determinata dalla presenza del casello autostradale e dalla bretella Fiano-Valmontone.

Gli insediamenti presenti, sono di vario tipo, ma prevalgono ormai le attività di stoccaggio e di commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio con diffusione anche a livello interregionale.

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 162  
Telefono 51681

Le aree su cui è previsto il completamento o confermata la destinazione industriale sono fuori dell'area di esondazione, così come definite dal piano di Bacino del fiume Tevere, 1° stralcio funzionale per le "Aree soggette a rischio di esondazione, nel tratto del Tevere fra Orte e Castel Giubileo" approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3.9.98. Le aree industriali esistenti ricadenti entro il citato perimetro sono state considerate "sature" e ne è stata congelata l'edificazione.

Questa macrozona si distingue a sua volta in:

Zona D1 che rappresenta i nuclei industriali saturi ricadenti nell'area di esondazione e per i quali non sono possibili gli ampliamenti e i cui interventi ammessi dovranno risultare compatibili con le prescrizioni contenute nella disciplina d'uso delle zone speciali di cui all'art. 17.3 comma (lett. m) legge 183/89 previste dal Piano di Bacino.

Zona D2 Comprende di fatto gli impianti industriali e commerciali esistenti, al di fuori delle zone interessate dall'esondazione e per i quali sono previsti completamenti attraverso convenzione con il Comune, che prevede cessione di aree per uso pubblico.

Occorre sottolineare che l'intero insediamento industriale necessita di migliori collegamenti viari che d'altra parte sono previsti con il nuovo sistema viario proposto nella variante che tende, anche attraverso la creazione di parcheggi nella parte restante degli impianti, di decongestionare la S.P. Tiberina oggi interessata da numerosi accessi ed attraversamenti.

Zona D3 riguarda un sistema di aree da attrezzare per piccole e medie imprese artigianali e recepisce alcune situazioni esistenti.

L'area è situata in prossimità nella zona artigianale di Fiano con la quale la variante ne propone il collegamento con il previsto prolungamento della strada comunale esistente.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione di un piano di sistemazione complessiva a carico dei privati o ad un piano di iniziativa pubblica PIP ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 esteso a tutto l'ambito perimetrato negli elaborati grafici.

## ZONE AGRICOLE

Tutto il territorio agricolo del Comune di Capena è da ritenersi di pregiato valore.

La variante prevede 4 sottozone agricole così distinte.

### Zona E1 - rurale

Sono i territori agricoli collinari, localizzati prevalentemente, tra la Tiberina ed il Centro abitato di Capena. Al riguardo per tale zona si ritiene necessario variare la superficie del lotto minimo da 10.000 mq. a 20.000 mq., attraverso la modifica dell'art. 28 delle N.T.A.; questo al fine di garantire una maggiore tutela e salvaguardia delle zone agricole.



Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

## Zona E2 - silvo-pastorale

Sono le aree di collina, gravate da usi civici, nelle quali sono ammesse attività di carattere silvo-pastorale.

## Zona E3 - agricole speciali

Coincidono in larga massima con le aree esondabili del Tevere classificate come zone "A" dal Piano di Bacino. Al fine dell'adeguamento dell'art. 28 delle NTA della variante, lo stesso è stato parzialmente modificato.

## Zona E4 - parco campagna

Tali zone interessano le aree agricole di rispetto fluviale del fosso di "Gramiccia", aree vincolate ai sensi della legge 431/85 e alcuni cunei visuali di notevole valore paesaggistico. L'art. 28 delle NTA prevede la possibilità di realizzare piccole strutture vivaistiche attrezzature ed infrastrutture sportive compatibili con l'attività agricola. Al riguardo, al fine di rendere compatibili gli interventi con la legge Regionale n.24 e 25/98, l'articolo è stato modificato come riportato di seguito.

## Zona F - attrezzature pubbliche e private

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

### Sottozona F1 - Verde pubblico

La zona è destinata alla conservazione o creazione di Parchi urbani e di quartiere.

Sono previste costruzioni destinate alle attività ricreative. La norma rinvia l'attuazione a dei piani quadro di coordinamento o piani particolareggiati i quali fisseranno l'ubicazione, le qualità e la volumetria degli impianti e delle attrezzature.

La norma però non detta né indici né parametri.

Al riguardo si è reso necessario modificare l'art.29 delle N.T.A. proponendo alcuni parametri edificatori che permettono l'attuazione dei citati strumenti particolareggiati compatibilmente con il contesto urbanistico ambientale esistente.

### Sottozona F2 - Attrezzature e impianti pubblici

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale.

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.12.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51687

## Sottozona F3 - Servizi privati

Le aree incluse in questa sottozona sono destinate ad attrezzature di interesse pubblico ma realizzate da privati.

## Sottozona F4 - Parco privato vincolato

L'intera area era stata individuata come sito su cui dare vita alla cosiddetta "Fonopoli - Città della Musica", progetto che successivamente ha trovato una diversa collocazione nel territorio del Comune di Roma.

L'area risulta comunque oggetto di proposte di utilizzazione compatibile con il sito archeologico di rilevanza nazionale identificato nel "Lucus Feroniae", nell'ambito del progetto di valorizzazione turistica della Valle del Tevere denominato Progetto "VA.TE." Al riguardo la normativa, così come proposta nella variante, consente la creazione di uno dei poli di sviluppo del sistema integrato "Ambiente - Cultura - Turismo" nell'ambito dell'intesa di programma approvato dalla Giunta Regionale con D.G.R.L. n.7768 del 9.12.1997.

Il progetto, che ha carattere innovativo e sperimentale e come tale assume la dimensione di progetto pilota, tende, con il coinvolgimento di n.17 Comuni della media Valle del Tevere, la Regione, il Ministero per i BB.CC.AA. per il tramite delle rispettive Soprintendenze, i privati, a mettere a punto un metodo di programmazione integrata nei citati settori al fine di innescare processi di sviluppo economico-territoriali.

## Sottozona F5 - Parco privato

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

L'articolo delle N.T.A. che norma tale zona prevede anche le possibili costruzioni di case per abitazione. Al riguardo la norma è stata modificata come riportato successivamente rispetto all'indice di fabbricabilità.

## Sottozona F6 - Servizi integrati

L'unica destinazione di tale zona è riservata all'attuale campo di calcio nel centro abitato e che ha già una previsione di verde pubblico.

La norma sottende la realizzazione di un progetto integrato con interventi pubblici e privati per la riqualificazione urbanistica dell'area immediatamente a ridosso del centro storico e ne fissa i limiti urbanistici-edilizi per la sua realizzazione, attraverso un piano attuativo.

L'impianto, destinato parte a parcheggio pubblico su vari livelli, bus-terminal, parcheggi privati e pubblici, è integrato con strutture commerciali, culturali e per il tempo libero, anche private.



## VINCOLO PAESISTICO

Per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico, occorre rilevare che il Comune di Capena è interessato dal vincolo di cui alla legge n.1497/39 imposto con D.G.R.L. n.10591 del 5.12.1989 denominato "Valle del Tevere" ed è compreso nel P.T.P. n.4 e da vincoli specifici legati alla presenza di beni diffusi: in particolare risultano iscritti nell'elenco delle acque pubbliche il corso d'acqua "Fosso di Gramiccio" o di "Lepignano".

Occorre rilevare che le tavole della variante generale riportano il limite del vincolo sopra citato seguendo la rappresentazione grafica introdotta nelle tavole del P.T.P. n.4. Tale limite risulta errato, in effetti dalla lettura della declaratoria della D.G.R.L. n.10591 che impone il vincolo, emerge una certa differenza; in particolare per il tratto che, distaccatosi dalla S.P. Tiberina, attraversa l'abitato del Bivio di Capena fino al limite dell'area archeologica del "Lucus Feroniae".

Dall'esame delle N.T.A. e delle tavole di pianificazione delle zone sottoposte a tutela si rileva che il territorio del Comune di Capena è in parte classificato "Zona di trasformabilità limitata" (art.5B).

L'area vincolata ricade nell'ambito specifico "G13 - Grande Tevere Sud" e risulta normata dall'art.36 delle N.T.A., il quale prevede l'inedificabilità della fascia ad ovest dell'autostrada A1 per una profondità di 100 mt., mentre fino al perimetro di ambito (come da elaborato E.3) l'edificazione è consentita secondo le previsioni del P.R.G. nei limiti dei valori di cui all'art.5b.

Dal confronto delle norme tecniche della variante al PRG con quelle del P.T.P. recepite nella L.R. n.24 e 25/1998, le stesse risultano parzialmente compatibili; in effetti la nuova edificazione prevista ad ovest dell'A1 è posta ad una distanza superiore ai 100 mt. mentre per quanto riguarda l'altezza degli edifici nelle zone D1 e D2, che risultano vincolate, questa deve essere fissata in mt.7,50.

Al riguardo e al fine di adeguare la norma della variante con il P.T.P., l'art.26 delle N.T.A. è stato modificato come risulta successivamente.

Le altre zone ricadenti nel vincolo paesistico e rappresentate dalla zona B1, B2, B3 sono escluse dalle limitazioni previste dall'art.5b, mentre la zona F3 contiene parametri compatibili con l'art.5b, punto b5). L'area, che si identifica grosso modo con il territorio comunale alla destra dell'Autostrada A1 fino al Tevere, è anch'essa classificata dal P.T.P. come zona di trasformabilità limitata (art.5b) ma per la sua maggiore estensione questa ricade in zona di esondabilità, come risulta dal 1° stralcio funzionale per le aree a rischio di esondazione nel tratto compreso fra Orte e Castel Giubileo.

Dall'esame dell'allegato b) del citato progetto è emerso che tale zona è stata classificata dal Piano di Bacino come "zona A" (zone caratterizzate da un costante rischio di naturale esondazione delle acque del fiume Tevere), le previsioni della variante generale di zona E3 (zona agricola speciale) risultano compatibili con tale classificazione.

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 3.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

Sempre a destra dell'autostrada esistono altri insediamenti di tipo industriale presenti alla data di adozione della variante in esame; uno si trova delimitato dall'autostrada ed il fosso di Gramiccia nei pressi del casello autostradale, l'altro si trova dislocato a valle al limite del confine comunale con il Comune di Castelnuovo di Porto, definito da quattro interventi edilizi sulla "traversa del Grillo" a ridosso della Protezione Civile. Questi impianti, nel primo caso, sono fuori dalla esondabilità del fiume Tevere, nel secondo caso ricadono invece all'interno delle zone esondabili e sono classificate come zone "B", pertanto la loro disciplina d'uso è assoggettata a speciali vincoli e prescrizioni ai sensi della lett.m), art.17, comma 3, della legge 183/89.

Al riguardo l'art.26 delle N.T.A. è stato modificato per consentire l'adeguamento della norma stessa con l'art.5 della Relazione Generale del Progetto di Bacino.

Questi impianti ricadono, come già detto, all'interno del vincolo paesistico, mentre il primo insediamento è classificato dalla variante come zone "D2" - Impianti industriali e commerciali esistenti - per i quali sono previsti completamenti e limitate espansioni solo attraverso convenzione con il Comune; il secondo insediamento "D1" definisce tali nuclei come saturi per i quali non sono possibili ampliamenti.

Occorre rilevare che l'Amministrazione comunale, con Delibera del Consiglio comunale n.34 del 18.5.1998 ha adottato un piano particolareggiato in variante riguardante la sottozona "D2" e la sottozona "F1" che interessa in parte la prima delle aree descritte a ridosso dell'A1 e che sarà oggetto di successiva analisi.

## VINCOLO ARCHEOLOGICO

L'intero territorio del Comune di Capena è stato esaminato sotto l'aspetto delle presenze archeologiche esistenti, riportando nella Tav.n.8 il limite grafico dei siti archeologici come segnalati dalla Soprintendenza stessa.

Con parere datato 13.3.1999, prot.n.2926 la Soprintendenza Archeologica, nel confermare, dopo esame della variante, il patrimonio storico archeologico del territorio individuato e recepito negli elaborati, ha segnalato alcuni punti non sufficientemente tutelati per i quali si dovrà proporre una particolare disciplina. Si riporta di seguito parte del parere:

"Nei pressi del Centro storico di Capena (punto 1 cartografia allegata) sono segnalati i resti di una villa romana di notevole interesse.

In loc. Montecicchitto è visibile una tomba a camera (cart.all.n.2). Nei pressi dell'Hotel Feronia sono visibili sul terreno materiali di epoca romana in probabile giacitura secondaria (cart.all.n.3)

Lungo la strada verso ponte S.Cristina sono i resti di una notevole villa di epoca romana (cart.all.n.4).

Infine i resti di una villa romana di notevole interesse sono attestati tra la loc. Bivio e la loc. Capocroce, lungo la strada per Capena; anche se oggi non sono identificabili sul terreno (cfr.





Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

l'odierno toponimo Fontana Rotonda, ricordo di un importante apprestamento idrico di età rinascimentale su probabile base più antica).

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene opportuno che qualsiasi richiesta di licenza per la trasformazione del suolo in tali aree, debba contemplare il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica.

## VINCOLO IDROGEOLOGICO

Non risultano presenti vincoli di carattere idrogeologico all'interno del territorio comunale.

## USI CIVICI

Per quanto riguarda gli usi civici il Comune, con attestazione allegata agli elaborati relativi alla variante in questione ha trasmesso attestazione del Sindaco ai sensi della Legge regionale 3.1.1986, n.1 e lettera di richiesta all'Assessorato regionale agli Usi Civici (con allegati elenchi delle particelle delle aree gravate da usi civici interessate dalla variante).

Nell'attestazione emerge quanto segue:

"L'Amministrazione comunale ha avanzato istanza con nota prot.n.4026 del 29.4.1997 all'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale della Regione Lazio per ottenere l'attestazione in materia di usi civici, ai sensi e per gli effetti del 4° comma, art.7, della L.R. n.59/95.

Che il perito demaniale Arch. Maria Spigarelli, nominato con D.P.G.R. n.2687/93, 3220/94 ha depositato le relazioni e gli elaborati datati rispettivamente 26.8.1994, 15.9.1994, 12.4.1995 e 18.11.1995 relativi alla richiesta di usi civici.

Che con D.P.G.R. n.485/97 è stato nominato quale istruttore demaniale il Dott. E. Serata incaricato dell'accertamento dei diritti civici per i quali dovranno essere precisati qualità e consistenza delle terre di proprietà collettiva nel territorio del Comune di Capena.

Il Sindaco infine attesta che, sulla base delle richiamate relazioni del nominato perito demaniale, Arch. M. Spigarelli e salva la definizione della problematica degli usi civici per via amministrativa da parte dell'istruttore demaniale Dott. E. Serata, e giurisdizionale (Commissario agli Usi Civici), la variante al P.R.G. in adozione interessa sia terreni di natura privata non interessati da usi civici, sia terreni sui quali sono in esercizio diritti civici privati, nonché terreni di demanio civico o collettivo".

Con nota prot.9218 dell'1.10.98, l'Assessorato regionale allo Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha richiesto al Comune l'integrazione della documentazione trasmessa.

In risposta a tale nota il Comune, con note prot.n.614 del 25.3.1999 e n.2057 del 3.3.1999, ha integrato la documentazione già inviata all'Assessorato regionale. Al riguardo, nella tav.n.8 della variante sono state individuate le aree gravate da uso civico. Con la presente relazione istruttoria è stato introdotto un nuovo articolo attinente proprio le aree di uso civico. Le destinazioni di zona

Assessorato  
Urbanistica e Casa

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51651

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

contenute nella variante risultano urbanisticamente ammissibili, salvo naturalmente l'espletamento delle procedure di affrancazione o alienazione dell'uso civico per l'attuazione edilizia. MP

Resta inteso quindi che l'iter istruttorio della pratica attinente la variante può avere una definitiva conclusione contestualmente alla Delibera di Giunta regionale relativa alla procedura prevista dall'art. 12 della legge n. 1766/27.

## PRECEDENTI VARIANTI

Le previsioni urbanistiche contenute nel Piano Particolareggiato in variante denominato "Parco attrezzato - Comparto 4" e quelle contenute nella variante al P.R.G. relativa alla zona "Bivio - Comparto 3" sono separate dalla variante in esame.

Il C.T.C.R. ha esaminato il Piano Particolareggiato "Il Bivio" proponendone la restituzione per la necessaria rielaborazione, mentre per il Piano Particolareggiato denominato "Parco attrezzato - Comparto 4" è stata predisposta una relazione istruttoria nella quale veniva evidenziata la incomparibilità ambientale dell'intervento proposto.

Per le varianti contenute nei citati Piani Particolareggiati non si dà più luogo a provvedere e al riguardo questo Assessorato provvederà alla restituzione all'Amministrazione comunale della relativa documentazione.

## MODIFICA ALLE NORME TECNICHE

Dall'esame delle norme tecniche della variante generale si deve rilevare che esse appaiono nel complesso organicamente impostate ed articolate.

Si ritiene tuttavia necessario apportare al testo le seguenti modifiche ed integrazioni per una migliore rispondenza alle vigenti disposizioni di legge e, nel contempo, per un più valido assetto urbanistico ed edilizio del territorio Comunale.

## Art. 13 PIANI DI RECUPERO

- A pag. 13 delle NTA, nel penultimo rigo è riportata la seguente frase: "In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20". L'art. 20 ha per oggetto: "TRASCRIZIONE IN MAPPA" Il riferimento a tale articolo risulta pertanto errato. Sostituire il riferimento all'art. 20 con: "Art. 23 - zona A - Centro storico".

## ART. 23 ZONA A - CENTRO STORICO

### Sottozona A2

- A pag. 22 delle N.T.A., al 3° comma, alla parola "turistico-ricettivi", aggiungere la parola "di tipo agri-turistico o ex alberghiero".

## ART. 24 ZONA B - COMPLETAMENTO

- A pag. 23 l'intero ultimo comma deve essere stralciato, a seguito delle motivazioni riportate e considerato della presente relazione.

### Sottozona B1



Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

- A pag. 23 il terzo comma deve essere stralciato e così sostituito:

"In attesa dell'approvazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica in questa zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'art. 31 della 457/78 nonché gli interventi previsti dal D.L. n. 30/96 e successive modifiche ed integrazioni.

Al quarto comma, terzo rigo dopo le parole: "...comparto edificatorio" aggiungere: "ai sensi dell'art. 23 della legge 1150/42".

Sempre per la sottozona B1, a pag. 24 il 16°, 17° e 18° rigo sono ablati e così sostituiti:

"Per la quota commerciale devono essere rispettati i parametri fissati dall'art. 5 del D.M. 1444/68".

### Sottozona B2 - Completamento a media densità

- A pag. 24 l'intero secondo comma, è stralciato e così sostituito:

"Le aree individuate nella tavola integrativa, che non presentano le caratteristiche delle zone "B", dovranno essere attuate con piani particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata estesi all'intera perimetrazione o attraverso lottizzazioni convenzionate.

Le lottizzazioni convenzionate, qualora non riguardino l'intero comprensorio, dovranno essere precedute da un Piano Quadro di Coordinamento degli interventi adottato dal Consiglio comunale, nel quale dovrà essere prevista una razionale distribuzione della viabilità, delle aree a servizi, di quelle residenziali.

In attesa dell'approvazione di tali piani sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 31 della legge 457/78, nonché gli interventi previsti dal D.L. n. 30/96 e successive modifiche ed integrazioni".

Ai di fuori di tali ambiti potranno essere consentiti tutti gli interventi edilizi diretti.

- A pag. 25 quarto rigo dopo le parole: "...25% dell'area libera", aggiungere la seguente frase:  
"Per ogni lotto deve essere riservata e vincolata all'uso pubblico, aree di parcheggio in ragione di 2,5 mq ogni 100 mc".

### Sottozona B3 Completamento a bassa densità

- A pag. 25, rigo 28, abitare la parola: "regole" e sostituirla con: "...nei rispetto degli indici e parametri edilizi".

- A pag. 25, quarto rigo, dopo la parola: "... Regione Lazio", aggiungere la seguente ulteriore frase:  
"riguardanti i nuclei di Colle del Fagiano e di Pastinacci".

- A pag. 26, il secondo comma è abitato e così sostituito:

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

Per quanto riguarda i lotti in zone B3 già edificati abusivamente il rilascio delle concessioni in sanatoria sarà determinato tenuto conto di quanto previsto dalla L.R. n. 28/80 e della legge n.

Assessorato  
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 61681

47/85. Per gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra la superficie del lotto ed indice fondiario, si intendono asservite agli stessi, oltre l'area con destinazione residenziale, anche la superficie della medesima particella su cui insiste l'immobile avente destinazione diversa.

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

## ART. 25

### Macrozona C - Nuovi insediamenti residenziali

- A pag. 26, al 16° rigo dell'articolo dopo la parola: "... preventivo", aggiungere la seguente frase: "di iniziativa pubblica o privata anche attraverso il Comparto edificatorio di cui all'art. 23 della legge 1150/42". Sempre a pag. 26, rigo 20°, abblare la frase che va da: "Gli interventi", fino a: "... legge regionale n. 28/80".

### Sottozona C1

- A pag. 27, al 16° rigo, dopo la parola: "... < 400 mq.", aggiungere la frase: "Al riguardo dovranno essere rispettati i parametri dell'art. 5 del D.M. 1444/68".

## ART. 26

### Macrozona D - Zone industriali, artigianali, commerciali

- A pag. 28, ultimo rigo dell'articolo dopo la frase: "... tale prescrizione normativa", aggiungere un'ulteriore frase: "Per le zone D, ricadenti nel vincolo paesistico di cui alla legge 1497/39 denominato "Valle del Tevere" l'altezza massima degli edifici non deve superare i mt. 7,50".

- A pag. 29, al 17° rigo, dopo la parola: "... locali"; aggiungere la seguente ulteriore frase: "per una volumetria non superiore ad 1/3 dell'esistente"

- A pag. 29, al quart'ultimo rigo aggiungere alla frase: "... l'intervento unitario esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici" l'ulteriore seguente frase: "Attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica o privata".

## ART. 28 - ZONA E - AGRICOLA

Sottozona E1 - Rurale - a pag. 34, secondo rigo abblare la frase: "(salvo le serre agricole per le quali non vi è alcun limite)" e sostituirla con: "per le serre dovrà essere applicata la legge regionale n. 34/96)".

- A pag. 34, stralciare l'intero secondo comma: "In particolare ..... di manufatti".

- A pag. 34, rigo 16 sostituire: "lotto minimo  $\geq$  10.000" con: "lotto minimo  $\geq$  20.000 mq.";



- A pag. 34, rigo 39, ablatre l'intero comma: "Le aree... non boschive". e sostituirlo con: "Per le aree coperte da boschi dovranno essere rispettate le previsioni normative contenute nella L.R. n. 24 e 25/98".

- A pag. 34, rigo 44, ablatre l'intero comma: "Gli impianti.... presenti NTA".

## Sottozona E3 - Agricola Speciale

- A pag. 36 ablatre l'intero terzo e quarto comma cioè: "Ad integrazione ....e nella normativa di P.R.G." e sostituirlo con la seguente frase: "Per la parte di aree a rischio di esondazione dovranno essere rispettate le prescrizioni normative contenute nel 1° stralcio funzionale delle Aree soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere fra Orte e Castel Giubileo approvato con D.M. 3.9.98".

## Sottozona E4 - Parco campagna

- A pag. 36 ablatre l'intero ultimo comma che va dalla parola: "I manufatti ...." fino alla parola: "....del 26.4.93" e sostituirlo con la seguente frase: "In tali zone dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24 e 25/98".

## ART. 29 ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

### Sottozona F1 - Verde pubblico

- A pag. 37, al tredicesimo rigo, ablatre la seguente frase: "I piani particolareggiati ... delle attrezzature" e sostituiria con: "I Piani particolareggiati o i piani quadro di coordinamento fisseranno l'ubicazione e la qualità delle volumetrie degli impianti e delle attrezzature. L'indice territoriale di tale zona è fissato nello 0,06 mc/mq., la superficie coperta dei fabbricati non potrà superare 1/20 del lotto interessato.

L'altezza massima dei manufatti, degli impianti ed attrezzature da realizzare è fissata in mt. 3,00".

### Sottozona F2 - Attrezzature e impianti pubblici

- A pag. 38, al terzo rigo, dopo le parole: "...fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq. ", aggiungere la seguente frase: "Le previsioni urbanistiche contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti".

- A pag. 38, all'ottavo rigo, dopo la parola: "stabiliti" aggiungere un'ulteriore parola: "...dall'art. 5 del D.M...."

### Sottozona F3 - Servizi privati

- A pag. 38, dopo il settimo rigo relativo alla sottozona: " ...della volumetria realizzabile", aggiungere un'ulteriore frase: "Le previsioni urbanistiche contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti".

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

- A pag. 38, dopo l'ultimo rigo relativo alla sottozona aggiungere un ulteriore comma: "Per tale sottozona dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 5 del DM 1444/68".

## Sottozona F4 - Parco privato vincolato

- A pag. 38 al dodicesimo rigo relativo alla sottozona: "indice di fabbricabilità....." aggiungere: "fabbricabilità territoriale".

## ZONA F5 - PARCO PRIVATO

- A pag. 40 sostituire la parola "ZONA F5" con la parola "SOTTOZONA F5".

- A pag. 40, rigo settimo della sottozona stralciare "indice di fabbricabilità  $\leq 0,20$  mc/mq. e sostituirlo con  $\leq 0,07$  mc/mq."

## ZONA F6 - SERVIZI INTEGRATI

- A pag. 40, sostituire la parola "ZONA F6" con la parola "SOTTOZONA F6".

## ART. 30 - AREE D'USO PUBBLICO E VINCOLI

### VINCOLI

- A pag. 42 al quarantesimo rigo, dopo la parola: "...Lazio" aggiungere la ulteriore frase: "e la Legge Regionale n. 24 e 25 del 6.7.1998".

E' necessario inoltre aggiungere i seguenti ulteriori articoli:

## ART. 31 - ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della legge 104/92 e del D.P.R. 503/96.

## ART. 32 AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI, RIENTRANO TRA I BENI DI USO CIVICO E PERTANTO SONO ASSOGGETTATI ALLE PRESENTI NORME:

1. le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune a di una Frazione, anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;



Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione 129 / 153  
Telefono 51661

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

2. le terre possedute da Comuni o Frazioni soggetti all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
3. le terre possedute a qualunque titolo da Università o associazioni agricole comunque nominate;
4. le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
5. le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili, devono essere interessati dalla verifica del V.I.A.

La disciplina di tali aree dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'art.11 della Legge regionale n.24 e 25/98.

## PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE - SOTTOZONA D2 ED F1

Con nota n.2350 del 17.9.98 il Settore Amministrativo ha fatto pervenire il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. - Sottozona D2 ed F1 - in località Il Bivio.

Il piano in questione è stato adottato ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/87.

Al riguardo, considerato che lo stesso risulta in variante al P.R.G. vigente, conforme nella zonizzazione ed in variante nella normativa alla presente variante generale, si è reso necessario esaminarlo nell'ambito del contesto urbanistico generale della variante in esame.

Gli atti che costituiscono il Piano Particolareggiato sono i seguenti:

- n.1 originale e n.4 copie del Foglio degli Annunzi Legali;
- n.1 originale e n.4 copie dell'Avviso di deposito;
- n.1 originale e n.4 copie del certificato di Avvenuta Pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio;
- n.1 originale e n.4 copie del Manifesto avviso di Deposito;
- n.1 originale e n.4 copie della Deliberazione del C.C. n.34 del 18.5.1998 di adozione del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente conforme nella zonizzazione ed in variante nella normativa al P.R.G. adottato, per la sottozona D2 in località Bivio;
- n.1 originale e n.4 copie della dichiarazione del Segretario Comunale di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
- n.1 originale e n.4 copie del Certificato del Sindaco attestante l'inesistenza di vincoli artistici, paesistici o militari e non in uso ad Amministrazioni statali;

Assessorato  
Urbanistica e Casa

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

- Indagine geologica;
- Relazione tecnica;
- Tav. n.01 - Stralcio del P.T.P.;
- Tav. n.02 - Variante urbanistica;
- Tav. n.03 - Rilievo della area - Piano quotato;
- Tav. n.04 - Estratto catastale - Riparto particellare;
- Tav. n.05 - Planivolumetria;
- Tav. n.06 - Verifica parametri urbanistici e vincoli;
- Tav. n.07 - Planivolumetria su piano quotato - Sezioni;
- Tav. n.08 - Raccolta acque bianche - Smaltimento acque nere - Rete idrica;
- Tav. n.09 - Illuminazione esterna;
- Tav. n.10 - Volumi e sistemazione a verde;
- Tav. n.11 - Sezioni;
- Tav. n.12 - Visione prospettica - Inserimento ambientale;
- Norme Urbanistico Edilizie;
- Schema di convenzione;
- Delibera di controdeduzioni alle osservazioni sul P.P. n.50 del 13.8.1998.

Il Piano in questione risulta, come già detto, elaborato in variante al P.R.G. vigente approvato con D.G.R.L. n.1818 dell'8.04.1986 e conforme nella zonizzazione ed in variante nella normativa alla Variante Generale adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.28 del 12.05.1997.

Dall'esame degli elaborati che costituiscono il P.P. emergono i seguenti dati:

L'area oggetto della variante nel vigente P.R.G. risulta destinata a zona G - Verde privato vincolato.

Con l'adozione della Variante Generale l'area in oggetto ricade in un ambito soggetto ad intervento unitario all'interno del quale sono previste le seguenti zonizzazioni:

- Sottozona D2, facente parte della Macrozona D - zone industriali, artigianali e commerciali;
- Sottozona F1 - Verde Pubblico facente parte delle zone F - attrezzature pubbliche e private;
- Area destinata a Parcheggio Pubblico.

Rispetto alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale il P.P. si pone in variante in quanto:

- recepisce, prima dell'approvazione della Variante stessa, l'osservazione n.133 accolta dal Comune che prevede l'attuazione delle previsioni attraverso la redazione di un piano particolareggiato;
- modifica l'altezza dei fabbricati portandola da  $\leq$  ml 9,00 a ml 7,50 conformemente a quanto prescritto dal P.T.P. n.4 nel cui ambito ricade l'area;
- elimina dagli indici parametrici la prescrizione della lunghezza delle fronti per gli edifici da realizzare nella sottozona D2.





Assessorato  
Urbanistica e Casa

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 160  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

A seguito della necessità della società Würth, proprietaria dell'area in oggetto, di realizzare in tempi rapidi quanto previsto dalla Variante Generale, l'Amministrazione Comunale ha accolto la proposta della società di anticipare la redazione del P.P. a fronte dell'impegno di cessione delle aree classificate come sottozona F1 e Parcheggio Pubblico ricadenti all'interno del perimetro unitario interossato dal P.P., come previsto dalla Variante adottata, e di quelle classificate come sottozona F2 dove è prevista la realizzazione del depuratore comunale, fuori del perimetro del P.P. in esame.

Tale impegno è regolato dallo schema di convenzione che accompagna il P.P. stesso.

L'area perimetrata soggetta ad intervento unitario interessa le particelle n.219 (parte), 220 (parte), 455, 456 (parte), 327,328,329 e 457 del Foglio 22 del N.C.T. per una superficie complessiva di mq 265.930. In attuazione di quanto prescritto dall'articolo 2 della Variante Generale da tale superficie sono da escludere le aree già edificate e pertanto il P.P. interessa le sole particelle 219 (parte), 220 (parte), 455, 456 (parte) che sono libere da costruzioni la cui superficie totale è di mq 246.000.

La superficie totale viene così suddivisa:

- Sottozona D2 mq 170.721;
- Sottozona F1 mq 53.328;
- Parcheggi Pubblici mq 10.787.

Nella sottozona D2 il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di 121.975 mc. di nuovi edifici destinati all'insediamento di attività di distribuzione commerciale ed individua la viabilità interna necessaria ad un corretto smistamento e controllo del traffico merci in entrata ed in uscita, adeguati parcheggi pertinenziali in misura notevolmente superiore alle prescrizioni della

Legge 122/89 (mq 12.198 quelli necessari, mq 20.136 quelli previsti) ed una notevole quantità di spazi da sistemare e mantenere a verde.

La viabilità interna al Piano si riconnette con quella esterna prevista nella Variante generale al margine del piano e da questa, con una strada in parte esistente, si raggiunge lo svincolo autostradale realizzando un autonomo e rapido collegamento con il caseo stesso, disimpegnando completamente la Strada statale Tiberina.

All'interno della sottozona ricade un edificio esistente, per mc. 79.453 (regolarmente autorizzato con concessione edilizia n 26 dell'8.10.90 e successive varianti e con parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. del Lazio confermata dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con provv. n. 3864 del 16.10.91) e le previsioni dei parcheggi di pertinenza risultano corrette anche nel caso in cui si facesse riferimento sia alla volumetria realizzata che a quella realizzabile (mq 20.143 quelli necessari, mq 20.136 quelli previsti).

Per quanto riguarda il rispetto di quanto prescritto dall'art. 5 del D.L. n.1444/68, la normativa della Variante Generale prevede la cessione delle aree indicate nei grafici destinate a sottozona F1 e a Parcheggio pubblico.

Assessorato  
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

L'entità di tali aree, alla cui cessione la proprietà si è impegnata nello schema di convenzione che accompagna il P.P., è pari a mq.53.328 per la sottozona F1 e a mq.10.787 per i Parcheggi pubblici, per un totale di mq.64.115 notevolmente superiore alla superficie che sarebbe derivata dall'applicazione dei parametri prescritti dall'art.5 del D.I. n.1444/68 e pari a mq.27.880. Tali parametri risultano comunque soddisfatti anche comprendendo nel calcolo la superficie dell'edificio esistente che verrà unito ai nuovi volumi da realizzare (mq 38.746 le aree necessarie per soddisfare quanto prescritto dall'art.5).

Oltre alle aree precedentemente descritte la proprietà si obbliga a cedere gratuitamente al Comune il fabbricato recentemente ristrutturato della superficie di mq.195 circa identificato con la particella 329 e le opere di urbanizzazione primaria già realizzate nella sottozona F1 e nell'area a Parcheggi pubblici, questi ultimi peraltro già realizzati.

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico si rileva che l'area interessata dal P.P.E. è sottoposta alla normativa di carattere generale e a quella specifica prevista dal P.T.P. n.4 sia per effetto dei D.M. di cui all'art.4 della Legge 29.06.1939, n.1497 sia per effetto degli art.1 (beni diffusi), 1ter e 1quinquies della Legge 08.08.1985, n.431, decaduti, quest'ultimi, quanto al vincolo di inedificabilità temporanea, con l'approvazione dei PTP.

Qualunque trasformazione dei territori sottoposti a tali vincoli è perciò soggetta all'autorizzazione prevista dagli articoli 7,11 e 14 della Legge 1497/39.

Dall'esame delle tavole E/1.7 e E/3.7 risulta che le aree oggetto di piano particolareggiato sono in parte interessate dal vincolo imposto dall'art.1, punto c, della Legge 431/85 per la presenza del Fosso di Leprignano (o Fosso di Gramiccio) classificato nell'elenco delle Acque Pubbliche. Al riguardo per le aree ricomprese nella fascia di rispetto del corso d'acqua, varranno le prescrizioni contenute nell'art.7, comma 10, lett.b, della L.R. n.24 e 25/98, il quale stabilisce, per le aree sottoposte a vincolo ai sensi della L. 1497/39, che l'indice di fabbricabilità attribuito alle fasce di rispetto concorre ai fini del calcolo della cubatura realizzabile nel medesimo comparto. Per il depuratore da realizzarsi nella citata fascia di rispetto, su area ceduta dalla Società proprietaria al Comune, varranno le prescrizioni contenute negli art.11 e 12 della citata Legge regionale. Tutte le aree interessate dal Piano Particolareggiato ricadono nell'ambito di rilevante interesse paesistico (art.4c) - sub ambito G13 e sono zone di trasformabilità limitata (art.5b).

Dalle tavole E/3A e E/3C non risultano segnalazioni di beni ambientali e prescrizioni relative alla destinazione di P.R.G.

Le prescrizioni contenute nell'art.4 punto c) delle Norme Tecniche del P.T.P. n.4 hanno come fine il "mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, naturalistici, insediativi) dell'insieme geografico" e le azioni di tutela devono garantire:

1. le forme prevalenti di uso del suolo agricolo e le regole morfologiche di distribuzione e integrazione del naturale e del costruito,
2. i punti e i percorsi panoramici e i relativi con visuali entro cui percepire i beni d'interesse paesistico, i margini geografici ed i caratteri morfologici dei quadri paesaggistici.



Assessorato  
Urbanistica e Casa

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

Le prescrizioni contenute nell'art.5, punto b), fissano i valori da rispettare nelle zone di trasformabilità limitata al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani e al punto b5 normano le "zone per attrezzature sportive, commerciali e di servizi privati" prescrivendo un "indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq., h max 7,50 ml."

L'art.36, infine, norma il sub ambito G13 - Grande Tevere Sud - Area vasta di tutela paesistica (cfr. Art. 4c) precisando le modalità della tutela finalizzata al mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, vegetazionali ed insediativi) della Valle del Tevere.

Per quanto riguarda le aree sul lato est dell'Autostrada A1 fino al fiume Tevere, interessate dalle previsioni del PP, la norma d'ambito, le riserva esclusivamente all'attività agricola con i valori della sottozona B1 di cui all'art.5b.

Al riguardo l'Amministrazione comunale, con nota prot.n.1876 del 28.3.98 e cioè prima dell'approvazione della Legge regionale n.24 e 25/98 e successivamente ai sensi dell'art.23 della citata legge, con nota n.9903 del 21.10.98 ha trasmesso una osservazione al P.T.P. n.4 in merito proprio alla limitazione agricola riservata per le aree in questione che risultano ormai edificate e consolidate nel tempo (ex Permaflex ed ex Good Year) in maniera discriminata con altre aree già parzialmente edificate nei Comuni di Nazzano e Fiano Romano e altre ancora da edificare nel Comune di Castelnuovo di Porto, peraltro tutte in zone esondabili che invece la norma di ambito ritiene compatibili.

Occorre inoltre rilevare che l'intervento proposto si colloca all'interno di un'area parzialmente edificata, compromessa sia per la presenza delle costruzioni citate che per la presenza della rete infrastrutturale (strade, parcheggi, impianti). L'area si colloca ad una quota inferiore rispetto al rilevato autostradale del Raccordo Roma Nord e lontano dalla zona di esondazione del fiume Tevere.

La percezione che si ha dell'insieme del territorio, percorrendo l'autostrada in direzione nord, è di un'area sostanzialmente pianeggiante, posta al di sotto della quota del nastro autostradale sulla quale il fabbricato esistente e tutta l'area di sedime rimangono in secondo piano, nascosti dalle alberature a ridosso del guard-rai e dal terrapieno realizzato al tempo in cui sull'area insisteva l'aeroporto Good Year.

Il terrapieno si erge a contenimento fisico e prospettico ed il suo piano inclinato divide la zona dei parcheggi dal resto dell'area occultandola alla rapida frazione visiva dell'automobilista che percorre quel tratto del raccordo autostradale; esso si trova in posizione centrale dell'area che la variante classifica come Sottozona F1 - Verde pubblico - e che la proprietà si impegna a cedere all'Amministrazione comunale in attuazione di quanto previsto dall'art.5 della variante. Al suo interno, in posizione centrale sono ubicati degli ambienti dotati di servizi che potranno essere utilizzati immediatamente dall'Amministrazione comunale.

Un'ampia zona di parcheggi, già realizzati e perfettamente mantenuti, dotati di impianto di illuminazione: questa struttura ha già consentito lo svolgimento di mostre, fiere, spettacoli. Tra il terrapieno e l'area fondiaria vi è uno spazio a destinazione, come già detto F1 (Verde pubblico) per

FOTOCOPIATO CON PERMESSA DELL'UFFICIO

*Scin*

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 163  
Telefono 51681

la realizzazione di un complesso sportivo o destinazioni comparibili con quanto previsto dalle N.T.A. della variante.

Un'ampia fascia di 7.800 mq. media il passaggio tra il raccordo autostradale e l'interno del comprensorio edificabile. Al riguardo dovrà essere previsto, oltre al mantenimento a verde di tale fascia e quindi di tutta la zona a verde pubblico, la progettazione di un sistema di quinta arborea sia lungo l'autostrada che lungo tutto il perimetro dell'area edificabile con l'obiettivo di impedire la percezione dei volumi da realizzare. Occorre infine aggiungere che l'ubicazione dei nuovi fabbricati posta in fondo al lotto fondiario e loro altezza che non supera i mt. 7,50, abbinata al dislivello tra la quota autostradale e l'imposta dei fabbricati, che è di circa mt. 5,50, fanno sì che i nuovi edifici non appaiano come manufatti emergenti dal territorio ma che si inseriscano quasi appiattendosi al terreno alla vista di chi percorre l'autostrada, schermati dalle quinte arboree o alterrandosi ad esse.

Con le prescrizioni ed indicazioni sopra riportate, che dovranno costituire oggetto di uno studio di inserimento paesistico, ai sensi degli art. 29 e 30 della L.R. n. 24 e 25/98, rilevato che l'intervento risulta in contrasto con gli obiettivi di tutela previsti dall'art. 36 delle N.T.A., tenuto comunque conto di quanto già rappresentato circa la compromissione dell'area in questione dal punto di vista paesaggistico, della non più attuabile o ipotizzabile destinazione agricola dell'area proprio in relazione alla sua ormai definitiva trasformazione.

Appare invece necessario consentire una soluzione che preveda il completamento edilizio e la sistemazione urbanistica dell'intera zona.

Per quanto riguarda gli usi civili si fa riferimento alla Certificazione del Sindaco del 28.8.1998 dalla quale risulta che sulla base dell'istruttoria del perito demaniale Arch. Marta Spigarelli, il terreno foglio 22 particelle 219 - 220 - 327 - 328 - 329 - 455 - 456 - 457 - 458 riguardante il Piano Particolareggiato della Sottozona D2 e Sottozona F1 in località Bivio adottato con D.C.C. n. 34/98, risulta libero da uso civile.

## OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le osservazioni presentate nei termini di legge, che ammontano complessivamente a n. 135, più una osservazione relativa al P.P. in variante, loc. Il Bivio, presentate al Comune, questo C.T.C.R., dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti del Piano e valutate le controdeduzioni del Comune, che ne ha complessivamente respinte n. 62, ne ha accolto n. 27, ne ha accolto parzialmente n. 36, n. 2 sono risultate non pertinenti, n. 5 (parte recepite e parte non accolte con riferimento alla determinazione regionale sulla L.R. n. 28/80), n. 3 (ripetute o già esaminate), ritiene di poter condividere le decisioni dell'Amministrazione comunale assunte con D.C.C. n. 84 del 3.12.1997 e con D.C.C. n. 50 del 13.8.98.

Per quanto riguarda le n. 20 osservazioni alla Regione presentate fuori termine e sottoelencate, questo Comitato Tecnico, dopo averle esaminate e valutate, ritiene di poter esprimere il seguente giudizio di merito.



Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 182  
Telefono 51681

1. COLA Ennio e Amedeo
2. COLA Ennio e Amedeo
3. ACCIARO Leone
4. Soc. ROMA S.I.A. s.p.a.
5. IANNUCCI Dante
6. PINZARI Alessandro
7. OLIVIERI Gioacchino
8. PALMERINI Vittoria e IACOBELLIS Silvana
9. PULZONI Gina
10. DI ASCENZO Paola
11. PAOLUCCI Giulio e Maria Pia
12. MATTEONI Monica
13. TOCCHI Adele
14. MASI - VELOCCI
15. Soc. ONYX s.r.l.
16. LAUDI Arduino
17. PULZONI Gina (vedi n.9)
18. BACCINI Elvira
19. SINBALDI ZAMPAGIONE m. Antonietta
20. BIZZARRI Alberto

## OSSERVAZIONI PERVENUTE ALLA REGIONE (fuori termine)

- 1) COLA Ennio e COLA Amedeo - prot.n.1036 del 5.2.1998. La proposta non è accoglibile in quanto non compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del Piano, non sufficientemente giustificata e migliorativa del piano stesso ed inoltre riguarda esclusivamente interessi privati.
- 2) COLA Ennio e COLA Amedeo - prot.n.1037 del 5.2.1998. L'osservazione non è accolta per le considerazioni di cui al punto precedente.
- 3) ACCIARO Leone - prot.n.1038 del 5.2.1998. L'osservazione non è accolta come sopra.
- 4) Soc. ROMA S.I.A. s.p.a. - prot.n.1039 del 5.2.1998. L'osservazione risulta generica, le precisazioni riportate nell'osservazione appaiono comunque contenute nell'art.26 delle N.T.A.
- 5) IANNUCCI Dante - prot.n.1620 del 29.10.1997. L'osservazione può essere accolta solo per la parte che attiene la destinazione a spazio di manovra, individuata nella variante e che interessa il fabbricato esistente.
- 6) PINZARI Alessandro - prot.n.1726 del 10.11.1997. L'osservazione risulta già presentata al Comune e controdedotta dallo stesso con D.C.C. n.84 del 3.12.1997.
- 7) OLIVIERI Gioacchino - prot.n.12221 del 22.12.1998. Chiede il mantenimento della destinazione agricola delle particelle di proprietà destinate dalla variante a Sottozona E4 "Parco campagna". La destinazione agricola della zona è già contenuta nell'art.28 delle N.T.A.; pertanto l'osservazione non dà luogo a provvedere.
- 8) PALMERINI Vittorio e IACOBELLIS Silvana - prot.n.3185 del 24.12.1998. L'osservazione non è accolta per le motivazioni riportate nell'oss.n.1.

- 9) PULZONI Gina - prot.n.1283 dell'11.5.1998. Considerato che l'area con destinazione a parcheggio interessa anche un fabbricato di civile abitazione esistente. Si ritiene che possa essere accolta parzialmente la proposta individuata nell'allegato n."9" relativamente alla destinazione B2 per l'area di pertinenza del fabbricato stesso.
- 10) DI ASCENZO Angela - prot.n.3010 dell'11.12.1998. L'osservazione è parzialmente accolta compatibilmente con le modifiche d'ufficio introdotte con la presente relazione.
- 11) PAOLUCCI Giulio e Maria Pia - prot.n.3009 dell'11.12.1998. L'osservazione è parzialmente accolta compatibilmente con le modifiche d'ufficio introdotte con la presente relazione.
- 12) MATTEONI Monica - prot.n.3011 dell'11.12.1998. L'osservazione è accolta in quanto sull'area è già stata rilasciata una concessione edilizia.
- 13) TOCCHI Adele - prot.n.1561 del 3.6.1998. La proposta non è accoglibile in quanto non compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del Piano, non sufficientemente giustificata e migliorativa del Piano stesso ed inoltre riguarda esclusivamente interessi privati.
- 14) MASI Guerrino - VELOCCI Anna Maria - prot.n.1280 dell'11.5.1998. L'osservazione è già stata esaminata e controdedotta dal Consiglio comunale con Delibera n.84 del 3.12.1997.
- 15) Soc.ONYX s.r.l. - prot.n.1027 del 14.4.1998. L'osservazione non è accoglibile in quanto nella Variante generale non esiste una classificazione a zona esclusivamente "commerciale". L'art.26 - Sottozona D2 - in cui è inserita l'area in oggetto, nel normare le zone produttive include anche quella commerciale con i limiti introdotti dalla modifica d'ufficio.
- 16) LAUDI Arduino - prot.n.601 del 2.3.1998. L'osservazione non può essere accolta in quanto finalizzata ad esclusivi interessi privati, né comporta miglioramenti al piano, né risulta compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del Piano.
- 17) PULZONI Gina - prot.n.430 dell'1.3.1998. Vedi osservazione n.9.
- 18) BACCINI Eivira - prot.n.1732 del 23.6.1998. L'osservazione risulta già presentata al Comune e controdedotta dallo stesso con D.C.C. n.84 del 3.12.1997.
- 19) SINIBALDI ZAMPAGLIONE - prot.n.1101 del 22.4.1998. L'osservazione non può essere accolta in quanto finalizzata ad esclusivi interessi privati, né comporta miglioramenti, né risulta compatibile con gli indirizzi ed i criteri informativi del Piano.
- 20) BIZZARRI Alberto - prot.n.1017 del 14.4.1998. L'osservazione non può essere accolta per i motivi di cui al punto precedente.

L'istruttore del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale concludeva con il seguente parere:

"Tutto ciò premesso e considerato, questo Settore è del parere che la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Capena con D.C.C. n.28 del 12.5.1997, sia meritevole di approvazione con gli stralci, le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni indicate nei precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della L. 6.8.1967, n.765".

" Che il Piano Particolareggiato della Sottozona D2 e Sottozona F1 in loc. Bivio, adottato con DCC n. 34 del 18.5.1998, risulta in contrasto con gli obiettivi di tutela del P.T.P. Ambito n. 4, art. 36 delle N.T.A. e, pertanto, non sia meritevole di approvazione ai sensi della Legge 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni nonché della L.R. n.24/98".



*OSSERVAZIONI NON INSERITE NELLA RELAZIONE ISTRUTTORIA IN QUANTO PERVENUTE SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI ELABORAZIONE DELLA STESSA MA ESAMINATA DAL C.T.C.R. :*

**BETTI Anna** - prot.1929 del 15/04/99 - L'assegnazione tende a vedere ripristinata la destinazione urbanistica dell'area di proprietà contenuta nel precedente P.R.G. parte, di zona B2 e parte, in agricolo, in presenza di due edifici abusivi di cui uno condonato - L'osservazione può

essere accolta relativamente al fatto che la strada di Piano prevista dalla variante si sovrappone ad uno dei fabbricati.

In sede di progetto esecutivo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere ad una lieve modifica del tracciato mentre per quanto riguarda la diversa destinazione urbanistica non appare condivisibile quanto rappresentato dall'osservante per la zona B2 che l'attuale variante considera più realisticamente e correttamente come zona agricola.

L'accoglimento in tal senso stravolgerebbe per quella zona l'attuazione delle previsioni contenute nella variante.

- 1) Osservazione prot. n. 928 del 06/04/99 S.D.A. Express - Courier
- 2) Osservazione prot. n. 872 del 31/03/99 Abbigliamento Santini (ARCA)
- 3) Osservazione prot. n. - del 23/03/99 Nissan
- 4) Osservazione prot. n. 871 del 29/03/99 Semeraro
- 5) Osservazione prot. n. - del 29/03/99 Mercedes

Tutte e 5 le osservazioni si riferiscono a l'area destinata a parcheggio lungo l'autostrada, viene chiesto di togliere la previsione di parcheggio pubblico.

L'Amministrazione Comunale ha fatto pervenire una nota prot. 3347 del 10/04/99 in cui ravvisa che le osservazioni possano essere accolte, limitatamente agli aspetti riguardanti l'attuazione dei parcheggi da parte dei privati senza ricorso all'esproprio.

Ferma restando l'inedificabilità per una fascia di 100 mt - dall'autostrada prevista dal P.T.P. n. 4, si condivide quanto rappresentato dal Comune.

Il C.T.C.R. nella seduta dell'8/06/1999 ha ritenuto nell'approvare all'unanimità la variante al P.R.G. vigente, di rinviare la valutazione del Piano Particolareggiato sia sotto l'aspetto della destinazione urbanistica che della valutazione paesistica, sospendendone il giudizio e previa istruttoria congiunta dei Settori della pianificazione urbanistica che paesistica, rinviare la decisione ad una successiva valutazione della I<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R. tenuta in seduta plenaria.

*Spina*

Nella seduta del 22/06/99 il C.T.C.R. ha esaminato la relazione integrativa predisposta dai Settori Regionali n. 44 e n. 43 di seguito riportata nella quale l'aspetto paesistico ed urbanistico è affrontato tenendo conto di quanto intervenuto con la legge Regionale n. 6 del 7/06/1999.

"Facendo seguito alla relazione istruttoria già trasmessa, si rappresenta a codesto Comitato Tecnico l'opportunità che le previsioni contenute nella variante generale, relativamente alle Zone D2 ed F1 come modificate dal Piano Particolareggiato adottato con Delibera consiliare n. 34 del 18/05/1998, vengano esaminate anche alla luce di quanto contenuto nell'art. 36bis (Norme transitorie) della legge regionale n. 24 del 6/07/98, articolo introdotto nella legge regionale di approvazione del bilancio per l'anno '99, n. 6 del 7/06/1999.

L'articolo in questione fra l'altro così recita:

"In attesa dell'approvazione del P.T.P.R. ai sensi dell'art. 21, l'approvazione degli strumenti urbanistici generali adottati e trasmessi alla Regione alla data di entrata in vigore della presente legge, nel caso in cui si riscontrino erronee delimitazioni dei beni e dei territori sottoposti a vincolo o di contraddittorietà della specifica normativa del P.T.P. è deliberata dalla Giunta regionale, con esclusione delle Zone E del D.M. 1444/68, previa istruttoria effettuata sulla base di motivate e documentate proposte dei Comuni interessati di precisazione del P.T.P., stesso, dalla struttura competente per la pianificazione paesistica, acquisito il parere reso in seduta plenaria dalla 1<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R.

La relazione deve contenere esplicitamente i riferimenti alla certificazione da parte dell'Ente competente dell'errata delimitazione del vincolo o alla contraddittorietà della specifica normativa del P.T.P."

Rilevato che, come già detto nella relazione istruttoria sulla variante in esame, l'Amministrazione comunale di Capena, sia prima dell'approvazione del P.T.P. n. 4, che successivamente ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24 e 25/98 ha trasmesso un'osservazione alle Norme del P.T.P., le cui considerazioni, nel caso specifico, possano attenerne un'ipotesi di applicazione della recente normativa per il P.T.P. n. 4 ambito G13 - in relazione sia all'avvenuta compromissione dell'area dal punto di vista paesaggistico, alla non più attuabile o ipotizzabile destinazione agricola proprio in relazione alla sua ormai definitiva trasformazione, sia per il fatto che la stessa debba essere assimilata più realisticamente fra le aree che il P.T.P., art. 36, ambito G13, ritiene possano essere interessate da interventi edilizi, in quanto trattasi di un'area di margine per la quale la norma prevede: "Circa i nuovi insediamenti e l'attività edilizia, l'obiettivo è di contenere l'urbanizzazione della valle; indirizzando i nuovi insediamenti nelle aree di margine tra le infrastrutture principali e le pendici collinari e nelle aree trasversali interne, prevedendo limitati interventi di riordino e completamento di alcuni nuclei insediativi di valle già molto consolidati".

In particolare che la variante interessa il riordino ed il definitivo assetto delle aree industriali della media valle del Tevere con l'ipotesi di eliminare le barriere trasversali e longitudinali (P.R.G. vigente fatto salvo dal P.T.P. n. 4) confermando le attività e gli edifici produttivi esistenti secondo le norme dell'art. 5b - Sottozona B5.



*Docum*



Per quanto attiene l'area "Wurth" il Piano propone la riconferma della delimitazione territoriale già contenuta nel vigente P.R.G. come Zona "G" (Verde privato vincolato), attribuendogli per la presenza di un ampio edificio produttivo, la destinazione industriale "D2" con una fascia di servizi pubblici classificata "F1".

La proposta Comunale così come formulata risulta in termini paesistici non accoglibile in quanto il completamento del fabbricato non va nella direzione di riordino delle volumetrie esistenti, ma si configura come un ampliamento aggiuntivo, isolato, nell'area del paesaggio agricolo.

Tale ipotesi, va detto, è stata condizionata dalla presenza del fosso "Gramiccia" che secondo l'interpretazione Comunale impediva una sua urbanizzazione estesa all'intera fascia dei 150 mt.; attualmente la L.R. n. 24 e 25 del 1998 modifica con l'art. 7, l'art. 11 delle Norme Tecniche del P.T.P. n. 4, superando tale limitazione.

L'obiettivo paesaggistico in relazione al dato di fatto incontestabile e cioè di una necessità di ricondurre a normativa idonea l'impianto esistente, va connesso strettamente ad un riordino dell'area, riordino che, ai fini paesaggistici, non può che essere inteso quale contenimento ed aggregazione dei volumi esistenti, attraverso un completamento che vada nella direzione dello stabilimento della ex Permafex adiacente al fosso suddetto.

Tale ipotesi comporta uno spostamento delle aree a servizi pubblici "F1" attraverso una rotazione, perpendicolare all'Autostrada A1, lasciando libera sotto l'aspetto percettivo, l'area che va dal fabbricato esistente verso la più vasta area agricola retrostante, garantendo in tal modo la qualità percettiva della valle fino alla vegetazione ripariale del Tevere, lasciando con destinazione industriale "D2", l'area che dall'edificio esistente interessa la porzione di lotto delimitata dal fosso Gramiccia da una parte e dall'autostrada dall'altra.

Il limite massimo dell'area edificabile "D2" sarà costituito da una linea immaginaria perpendicolare all'autostrada, distanziata dallo spigolo esterno del fabbricato esistente di 10 mt., nonché un contenimento delle ulteriori previsioni volumetriche di ampliamento che non superino quelle esistenti. La nuova perimetrazione proposta risulta individuata nella tavola integrativa elaborata d'ufficio.

L'ampliamento verso il corso d'acqua sarà limitato al mantenimento di una fascia di 50mt. di rispetto dal fosso, così come previsto dall'art. 7, comma 8, della L.R. 24 e 25 del 1998. Tale possibilità deriva dalla assimilazione della Zona "G" alle Zone "F" del D.M. 1444/68 e comunque non comprese fra le zone "E" agricole, essendo già coperta, all'approvazione del P.T.P. stesso, da una previsione di zona diversa da quella agricola, potendo così dar corso all'applicazione del citato art. 7.

Per quanto attiene la lunghezza delle fronti degli edifici, questa è stabilita in sede di Piano Particolareggiato Esecutivo in deroga anche alla normativa della variante generale che fissa tale limite in mt. 80, mentre l'altezza non dovrà comunque superare i mt. 750, come previsto dal citato art. 5b - Sottozona B5 - del P.T.P. n. 4.

*Dei*

crisis Alonzo e Sabina Lado

Assessorato  
*Urbanistica e Casa*

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 183  
Telefono 51681

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

Tutto ciò premesso e considerato, questo Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale, d'intesa con il Settore per la Pianificazione Paesistica è del

## PARERE

- Che la variante urbanistica prevista per l'area individuata nella variante generale del P.R.G. di Capena come Zona D2 ed F1, sia meritevole di approvazione con le modifiche, le integrazioni e prescrizioni indicate nei precedenti considerato, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/08/1967, n. 763. -
- Che il Piano Particolareggiato in variante delle zone D2 ed F1, località "Il Bivio" adottato con delibera del C.C. n. 34 del 18/05/1998, venga restituito al Comune per essere rielaborato in relazione a quanto sopra rappresentato".

Nell'ambito dell'esame svolto dal C.T.C.R. è emerso che complessivamente la variante presentata dal Comune va nella direzione dei criteri introdotti nel Piano Paesistico che sono quelli, per quanto possibile, di lasciare libere le aree all'interno della Valle del Tevere ed in questo senso le previsioni contenute nella variante vanno incontro a tale scelta rinunciando a previsioni urbanistiche già consolidate che il P.T.P. peraltro confermava.

E' emerso inoltre che proprio in relazione del livello di urbanizzazione abbastanza diffuso dell'area, interessata dal P.P. in variante, tenuto conto dell'uso a servizio privato della stessa (pista di atterraggio del dirigibile "Good Jear") e dell'esistenza di strade interne, parcheggi, impianti, nonché di un capannone industriale (ex Romanazzi), l'area come già detto nella relazione istruttoria, non può essere assimilata ad una zona agricola.

La nuova proposta individuata nella tavola integrativa d'ufficio ed esaminata dal C.T.C.R. prevede una riduzione della zona D2 che passa dai 170.721 mq. a circa 133.000 mq.; la sottozona F1 (Servizi Pubblici) da cedere al Comune rimane pari a 64.000 mq. mentre per la restante area pari a circa 68.000 mq. si propone la destinazione di zona F4 (Parco privato vincolato).

In tale seduta è emersa la possibilità che l'utilizzazione dell'art. 36 (norma transitoria) vada intesa come modifica alle norme tecniche del P.T.P. per accettare il riconoscimento di un quarto nucleo industriale oltre a quello di Fiano, Nazzano e Castelnuovo di Porto, che il P.T.P. con l'art. 36 ritiene compatibile con le finalità di tutela ambientale e paesistica.

Nella seduta del 02/07/99 questo C.T.C.R. ha preso in esame gli aspetti autorizzativi relativi al fabbricato esistente sollevati nella seduta precedente esaminando la documentazione prodotta dall'Amministrazione Comunale relativa alle autorizzazioni rilasciate dal Comune stesso, dalla Soprintendenza ai Monumenti del Lazio e dal Ministero BB.CC.AA. già citata nella relazione istruttoria.



Assessorato  
Urbanistica e Casa

Comitato Tecnico Consultivo  
Legge Regionale 8.11.1977, n. 43  
Prima Sezione

00147 Roma, .....  
Via Giorgione, 129 / 183  
Telefono 51681

E' stato inoltre approfondito l'aspetto di tutela attraverso un "bilancio paesistico" e da questo si è potuto rilevare che la zona edificabile ad est dell'autostrada A1 fino al fiume Tevere viene notevolmente ridotta nelle previsioni urbanistiche contenute nella variante; si passa dai 58 Ha ai 36 Ha, in particolare sulla "traversa del Griolo" la superficie impegnata con destinazione D2 e D1 è pari a circa 52 Ha contro i 17 Ha della variante che quindi risulta in linea con gli obiettivi contenuti nel P.T.P. e finalizzati a limitare l'urbanizzazione della Valle.

Nell'ambito della stessa seduta il C.T.C.R. ha approvato all'unanimità la proposta di considerare il nucleo esistente, oggetto del Piano Particolareggiato, come un quarto nucleo fra quelli contenuti nell'art. 36 delle N.T.A. del P.T.P. n. 4 con le finalità di tutela da introdurre sia nelle N.T.A. della variante urbanistica che nel P.T.P. riconoscendo quindi alle osservazioni presentate dal Comune ai sensi dell'art. 23 della Legge regionale n. 24 e 25/98 la richiesta di recepimento nelle norme tecniche del Piano Paesistico stesso.

La norma votata ed approvata all'unanimità che dovrà essere recepita nel P.T.P.R. predisposto dalla Regione, così recita: Art. 36, dopo il comma 11 inserire: " Per l'insediamento produttivo nel Comune di Capena ex Good Jear è consentito un limitato intervento di riordino e completamento dell'esistente in direzione trasversale dell'autostrada"

Infine una particolare attenzione in fase esecutiva dovrà essere svolta nel tutelare la vegetazione ripariale del corso d'acqua esistente.

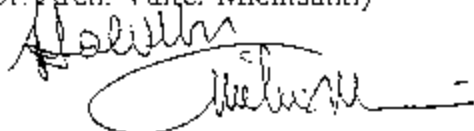
La Sezione nell'approvare la relazione integrativa redatta congiuntamente dai Settori pianificazione territoriale e paesistica con le integrazioni sopra descritte prescrive inoltre che il progetto delle opere da realizzare sia accompagnato dal S.I.P. (Studio di inserimento paesistico)

Tutto ciò premesso e considerato la Sezione esprime il

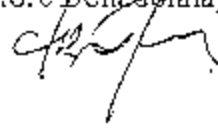
#### PARERE

- Che la variante Generale al P.R.G. del Comune di Capena adottata con D.C.C. n. 28 del 12/05/1997 sia meritevole di approvazione, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/08/67, n. 765.
- Che il Piano Particolareggiato in variante delle zone D2 ed F1, località "Il Bivio" adottato con D.C.C. n. 34 del 18/05/1998, venga restituito al Comune per essere rielaborato in relazione a quanto sopra rappresentato.

Il Segretario del C.T.C.R.  
(Dr. Arch. Valter Michisanti)



Il Presidente del C.T.C.R.  
(Salvatore Bonadonna)



Per Copia Conforme  
C.T.C.R. - 1<sup>a</sup> Sezione  
Il Segretario

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

Adunanza del 09/03/2000

Voto n. 419/4

ALLEGATO ..... B .....

Arch. W. RICCIARDI

COMMISSIONE RELATRICE

Dr. Arch. Demetrio CARINI

Dr. Arch. Paolo HENRICI DE ANGELIS

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N<sup>o</sup> ..... DEL .....  
OGGETTO: Comune di Capena (RM)

Variante Generale al P.R.G. e P.P. in variante sottozona D2 ed F1  
delibera C.C. n. 65 del 20/10/99 di controdeduzioni al voto Regionale.

ALLEG. alla DELIB. N. 698

DEL 13 MAG 2001

LA SEZIONE

Vista la nota protocollo n. 3287 del 15/11/99 del Settore 44, con la quale il Comune di Capena ha trasmesso la deliberazione in oggetto di controdeduzioni al voto del Comitato Tecnico 1<sup>a</sup> Sezione n. 407/408/409/1 reso nelle sedute dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 relativo al parere sugli argomenti in oggetto.

#### PREMESSO

Con voto n. 407/408/409/1 dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 la 1<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R. ha espresso il parere "che la variante generale al P.R.G. del Comune di Capena, adottata con D.C.C. n. 28 del 12/5/97 sia meritevole di approvazione, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/8/67 n. 765.

Che il Piano Particolareggiato in variante delle zone D2 ed F1 in località "Il Bivio" adottato con D.C.C. n. 34 del 18/5/98, venga restituito al Comune per essere rielaborato in relazione a quanto sopra rappresentato"

Con nota n. 7981/99 questo Assessorato ha invitato il Comune di Capena a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni.

Il Comune in parola con nota assunta al protocollo di questo Settore n. 3286 del 15/11/99 ha qui trasmesso copia della delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 20/10/99 di controdeduzioni al citato voto.

A seguito di quanto sopra rappresentato sono state sottoposte nuovamente all'esame del C.T.C.R. le modifiche e le puntualizzazioni che il Comune intende riproporre.

#### 1) CONTRODEDUZIONI COMUNALI

Considerando che a pag. 4 e 5 del voto il C.T.C.R. fa l'analisi degli strumenti urbanistici attuativi vigenti e dice: "I primi due piani particolareggiati in variante sono stati approvati dalla Regione ed in questo caso la variante generale ne conferma le previsioni urbanistiche ed i parametri edificatori".

Si vuole evidenziare che da un'attenta analisi e raffronto tra le tavole 11 e 12 della variante generale, la relazione generale e la normativa, con gli elaborati grafici della strumentazione attuativa vigente ultimamente approvata dalla Regione Lazio, sono emerse discordanze anche di notevole entità, tali da porre in difficoltà gli operatori e gli uffici. Tali strumentazioni attuative di



riferimento sono: area P.E.E.P. 167 Cooperativa 1-2-3; piano particolareggiato n. 2; piani di recupero nuclei abusivi per le località Selvotta, Resetoli, Mola Sracena e Monte Cecchito.

Si rende necessario pertanto equiparare la variante alle strumentazioni attuative, al fine di evitare errori di valutazione, ritenendo queste ultime integralmente recepite dalla variante per come definitivamente approvate dalla Regione Lazio (P.P. n. 2, P.E.E.P. Legge 167 comparto 1-2-3) e che pertanto vengano graficizzate in modo appropriato ed opportuno nelle tavole 11 e 12.

#### PARERE

Trattasi di discordanze nella rappresentazione grafica fra i Piani Particolareggiati approvati precedentemente alla adozione della variante e la variante stessa. Considerato che le previsioni urbanistiche contenute negli stessi devono essere recepite dalla variante, l'Amministrazione Comunale, dopo l'approvazione della stessa, dovrà provvedere ad adeguare gli elaborati grafici uniformandoli in tal senso.

#### 2) ART. 13 PIANI DI RECUPERO

- Pag. 19 del VOTO C.T.C.R. rigo 24 che recita: "a pag. 13 delle N.T.A., nel penultimo rigo è riportata la SEGUENTE FRASE: "In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20". L'art. 20 ha per oggetto: "Trascrizione in mappa" il riferimento a tale articolo risulta pertanto errato. Sostituire il riferimento all'art. 20 con: "art. 23 - zona A - Centro Storico", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto regionale.

#### 3) ART. 23 ZONA A - CENTRO STORICO

##### Sottozona A2

- Pag. 19 del VOTO C.T.C.R. rigo 29 che recita: "A pag. 22 delle N.T.A., al 3° comma, alla parola "turistico - ricettivi, aggiungere la parola "di tipo agri-turistico o extralberghiero", si propone di riformulare l'art. nel modo seguente "per fini abitativi, turistico-ricettivi, agri-turistici e extra alberghieri".

#### PARERE

La proposta del Comune non è accoglibile in quanto l'art. 23 delle N.T.A. norma fra l'altro le zone A2 ed in particolare le attività previste per gli edifici rurali fra le quali quelle turistico - ricettive.

Al riguardo appare necessario specificare che la destinazione del ricettivo turistico debba essere riservata al turismo extra alberghiero in quanto compatibile con il recupero degli edifici rurali.

Le attività agri-turistiche risultano già compatibili con le aree agricole.

Si conferma pertanto quanto già riportato nel precedente voto.

## ART. 24 ZONA B - COMPLETAMENTO

- pag. 19 del VOTO CTCR rigo 33 che recita: "a pag. 23 l'intero ultimo comma deve essere stralciato, a seguito delle motivazioni riportate nei considerato della presente relazione", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale della modifica introdotta in sede di voto Regionale.

#### 5) Sottozona B1

- pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 1 che recita "a pag. 23 il terzo comma deve essere stralciato e così sostituito: "In attesa dell'approvazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica in questa zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'art. 31 della 457/78 nonché gli interventi previsti dal D.L. n. 30/96 e successive modificazioni ed integrazioni", si ritiene di accogliere in parte quanto previsto dal C.T.C.R. ma di aggiungere l'ultima parte dell'articolo sostituito che prevedeva la "demolizione con ricostruzione, coperture dei lastrici solari con tetti a falde".

### PARERE

La reintegrazione dell'articolo con la "demolizione con ricostruzione coperture dei lastrici solari con tetti e falde " può essere accettata a condizione che la copertura dei lastrici solari con tetti e falde non determini aumento di cubature abitabile.

6) - pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 5 che recita: "al quarto comma, terzo rigo dopo le parole "...comparto edificatorio" aggiungere "ai sensi dell'art. 23 della Legge 1350/42", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

7) - pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 7 che recita: "sempre per la sottozona B1, a pag. 24 il 16°, 17° e 18° rigo sono ablati e sostituiti: "Per la quota commerciale devono essere rispettati i parametri fissati dall'art. 5 del D.M. 1444/68", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte dal C.T.C.R. in sede di voto Regionale.



#### 8) Sottozona B2 - Completamento a media densità

pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 10 che recita "a pag. 24 l'intero secondo comma, è stralciato e così sostituito: "Le aree individuate nella tavola integrativa, che non presentano le caratteristiche della zona B, dovranno essere attuate con Piani Particolareggiati esecutivi di iniziativa pubblica e/o privata estesi all'intera perimetrazione o attraverso le lottizzazioni convenzionate.

Le lottizzazioni convenzionate, qualora non riguardino l'intero comprensorio, dovranno essere precedute da un Piano Quadro di Coordinamento degli interventi adottato dal Consiglio Comunale, nel quale dovrà essere prevista una razionale distribuzione della viabilità, delle aree a servizi, di quelle residenziali.

In attesa dell'approvazione di tali piani sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dall'art. 31 della Legge 457/78, nonché gli interventi previsti dal D.L. n. 30/96 e successive modifiche e integrazioni.

Al di fuori di tali ambiti potranno essere consentiti tutti gli interventi edilizi diretti", visto che l'area evidenziata nella tavola integrativa elaborata dalla Regione Lazio, di fatto non è totalmente libera, ma in gran parte già edificata, (come evidenziato nella tavola integrativa allegata alla presente delibera) per cui assimilabile a tutte le altre zone di completamento presenti nel territorio comunale, si ritiene di prevedere anche in essa la concessione edilizia diretta senza dover ricorrere al Piano Particolareggiato esecutivo.

#### PARERE

Si prende atto della tavola integrativa redatta dall'Amministrazione Comunale sulla base di quella elaborata dalla Regione, nella quale il Responsabile dell'Area Tecnica Comunale individua i nuovi fabbricati realizzati oltre naturalmente quelli riportati nella tavola della variante, e di quelli ancora da realizzare ma già esaminati favorevolmente dalla C.E. comunale.

Al riguardo si ritiene di poter condividere quanto rappresentato dal Comune sulla non obbligatorietà del P.P.E. tenuto conto della limitata area ancora da edificare in presenza di aree pubbliche per gli standard previsti nelle adiacenze.

9) - pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 22 che recita "A pag. 25 quarto rigo dopo le parole: "...25% dell'area libera", aggiungere la seguente frase: "Per ogni lotto deve essere riservata e vincolata all'uso pubblico, aree di parcheggio in ragione di 2,5 mq. ogni 100 mc.", si ritiene di accogliere tale precisazione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto regionale.

#### 10) Sottozona B3 Completamento a bassa densità

Pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 26 che recita: "A pag. 25, rigo 28, abitare la parola: "regole" e sostituirla con: "... nel rispetto degli indici e parametri edilizi". Per prima cosa bisogna far rilevare che la prescrizione non riguarda la sottozona B3 ma la sottozona B2. Premesso ciò si ritiene di controdedurre a tale prescrizione, evidenziando che la parola regole era posta alla fine di una norma con la quale veniva data la possibilità di uniformare gli immobili ricadenti in tale zona, realizzando il 3° piano o il tetto di copertura laddove il fabbricato sia costituito da un numero inferiore di piani o coperto a terrazzo.

Quindi il significato che assume la frase "nel rispetto delle regole di cui al presente articolo" va letto nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e costruttive della zona. Se noi sostituiamo la parola regole con indici e parametri edilizi, tutto ciò che è formulato in questo comma viene a decadere, in quanto gli interventi proposti per uniformare gli immobili, sicuramente vanno al di fuori degli indici previsti.

Si ritiene quindi di controdedurre a tale prescrizione e di riformulare l'articolo come originariamente proposto.

#### PARERE

Si prende atto del mero errore dattilografico, il riferimento riguarda la sottozona B2 e non la B3. Per quanto attiene la modifica alle N.T.A. introdotta dal C.T.C.R. e contodedita dall'Amministrazione Comunale si ritiene che le due definizioni possano convivere all'interno dello stesso articolo.

La norma per tanto è così integrata: "...nel rispetto delle regole e dell'altezza massima che non può superare i mt. 10,50".

11) pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo 28 che recita "A pag. 25, quarto rigo, dopo la parola: "...Regione Lazio", aggiungere la seguente ulteriore frase: "riguardanti i nuclei di Colle del Fagiano e Pastinacci", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

12) pag. 20 del VOTO C.T.C.R. rigo che recita: "A pag. 26, il secondo comma è abitato e così sostituito: "Nelle aree B3 ricadenti all'interno dei perimetri dei nuclei Colle del Fagiano e Pastinacci, così come indicati negli elaborati grafici, le nuove concessioni edificatorie saranno rilasciate sulla base di atti d'obbligo e di convenzione fra il Comune e il proprietario o il Consorzio dei proprietari interessati dall'edificazione, con l'assunzione a carico degli stessi delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

*D. [firma]*





Per quanto riguarda i lotti in zone B3 già edificati abusivamente il rilascio delle concessioni in sanatoria sarà determinato tenuto conto di quanto previsto dalla L.R. n. 28/80 e della legge n. 47/85.

Per gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra la superficie del lotto ed indice fondiario, si intendono asservite agli stessi, oltre l'area con destinazione residenziale, anche la superficie della medesima particella su cui insiste l'immobile avente destinazione diversa.

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

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

#### 13) ART. 25

##### Macrona C - Nuovi insediamenti residenziali

Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 9 che recita: "A pag. 26, al 16° rigo dell'articolo dopo la parola: "...preventivo", aggiungere la seguente frase: "di iniziativa pubblica o privata anche attraverso il Comparto edificatorio di cui all'art. 23 della Legge 1150/42" Sempre a pag. 26, rigo 20°, ablatre la frase che va da: "Gli interventi", fino a: "...legge regionale n. 28/80.", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

#### 14) Sottozona C1

Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 14 che recita: "A pag. 27, al rigo 16°, dopo la parola: "...< 400 mq." aggiungere la frase: "Al riguardo dovranno essere rispettati i parametri dell'art. 5 del D.M. 1444/68.", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

15) ART. 26

Macrozona D - Zone industriali, artigianali, commerciali

Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 18 che recita: "A pag. 28, ultimo rigo dell'articolo dopo la frase: "...tale prescrizione normativa", aggiungere un ulteriore frase: "Per le zone D, ricadenti nel vincolo paesaggistico di cui alla legge 1497/39 denominato "Valle del Tevere" l'altezza massima degli edifici non deve superare i mt. 7,50.": la dicitura è inquadrabile per la sottozona D2; si ritiene che la stessa vada considerata distintamente tra la fascia ricadente tra l'autostrada A1 e la S.P. Tiberina e quella posta tra l'Autostrada A1 ed il fiume Tevere.

Mentre per la seconda si ritiene accoglibile la prescrizione, per la prima va considerato che le parti libere oggetto di eventuali interventi edilizi, sono limitati a 2-3 lotti posti in una fascia omogenea completamente edificata (con altezze degli edifici che vanno dai ml. 8 ai ml. 14) e posti tutti ad una distanza di ml. 60 dall'Autostrada A1, quindi assimilabili di fatto ai lotti interclusi; ai fini di una corretta equiparazione per essi l'altezza massima va almeno aumentata a ml. 8 (minima degli edifici esistenti) ed il distacco dall'Autostrada A1 ricondotto venga fissato in conformità a quanto previsto dal nuovo codice della strada, Legge 285/92 e al regolamento attuativo D.P.R. 495/92.

PARERE

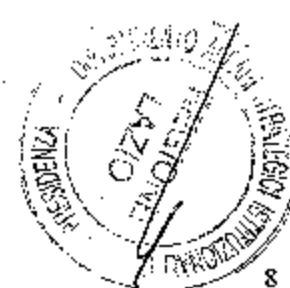
La proposta dell'Amministrazione Comunale non risulta accoglibile in quanto la stessa introdurrebbe una variante alla normative dell' P.T.P. n. 4.

L'art. 16 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. 4 B) - (zone di trasformabilità limitata) sottozona, b5 (zone per attrezzature produttive commerciali e di servizi privati) prevede infatti per le aree con tali destinazioni i seguenti parametri edificatori, indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq ed altezza massima di 7,50 ml.

16) - pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 21 che recita: "A pag. 29, al 17° rigo, dopo la parola "...locali", aggiungere la seguente ulteriore frase: "per una volumetria non superiore ad 1/3 dell'esistente", si ritiene di accogliere parzialmente quanto proposto dal C.T.C.R. proponendo di limitare ad 1/3 del volume esistente la sola destinazione commerciale lasciando senza limiti di riduzione le altre destinazioni. Alla luce di quanto sopra esposto si propone di modificare il 4° comma dell'art.26 delle N.T.A. sottozona D2 come segue: "E' ammesso il cambio di destinazione d'uso solo per le attività che rientrano in quelle artigianali non nocive comprese negli elenchi di cui al D.M. 12/02/71 quali attività espositive, artigianali e di commercializzazione dei prodotti di artigianato locale; limitatamente e solo per la distribuzione commerciale il cambio di destinazione d'uso è consentito per una volumetria non superiore ad 1/3 dell'esistente.

PARERE

Si ritiene di poter accogliere la proposta dell'Amministrazione Comunale



*[Handwritten signature]*

17) Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 23 che recita: " A pag. 29, al quart'ultimo rigo alla frase "...l'intervento unitario esteso a tutta l'area individuata negli elaborati grafici" l'ulteriore seguente frase "attraverso piano attuativo di iniziativa pubblica o privata", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale

#### 18) ART. 28 ZONA E - AGRICOLA

Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo, 27 che recita: "Sottozona E1 - Rurale - a pag. 34, secondo rigo ablaire la frase: "(salvo le serre agricole per le quali non vi è alcun limite) e sostituirla con: "(per le serre dovrà essere applicata la legge regionale n. 34/96)", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

19)- Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 30 che recita: "A pag. 34, stralciare l'intero secondo comma: "In particolare ... di manufatti", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

20)- Pag. 21 del VOTO C.T.C.R. rigo 31 che recita: "A pag. 34, rigo 16° sostituire: "lotto minimo  $\geq 10.000$ " con: "lotto minimo  $\geq 20.000$  mq.", considerando che la zona agricola di per se è stata già preservata, dividendo la stessa in quattro sottozone (E1, E2, E3, E4) di cui solo la E1 è in parte libera, mentre le altre tre individuano quelle aree soggette a vincolo, che data la conformazione del territorio Comunale rappresentano la maggioranza delle zone E. Considerando che la sottozona E1 oltre ad essere limitata rispetto alla superficie totale del territorio Comunale è comunque attraversata da una ferrovia e da numerose strade che ne limitano l'edificabilità.

Considerando che la sottozona E1 (come riportato dalla tavola integrativa allegata alla presente delibera), è ormai di fatto ristretta a pochi nuclei, visto che molti terreni sono stati già edificati nel corso degli anni con conseguente uso della cubatura dei terreni stessi.

Considerando che quelle aree rimaste libere difficilmente hanno nel loro interno terreni di estensioni di 20.000 mq. riconducibili ad uno stesso proprietario.

Alla luce di quanto sopra esposto, forse portare il lotto minimo a 20.000 mq.- equivarrebbe all'impossibilità di edificare in zona agricola, si ritiene quindi di poter riproporre il lotto minimo di intervento da 20.000 a 10.000 mq., come formulato nella proposta iniziale.

#### PARERE

Tenuto conto della elevata frammentarietà fondiaria, della diffusa edificazione e compromissione dello stato dei luoghi, come si rileva dalla tavola integrativa redatta dall'Amministrazione Comunale e trasmessa con la delibera di controdeduzioni, si ritiene di poter accogliere la proposta del Comune. --

21) - pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 1 che recita: "A pag. 34, rigo 39, ablatre l'intero comma: "Le aree...non boschive" e sostituirlo con : "Per le aree coperte dai boschi dovranno essere rispettate le previsioni normative contenute nella L.R. n. 24 e 25/98". Si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

22) Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 4 che recita: "A pag. 34, rigo 44, ablatre l'intero comma: "Gli impianti ... presenti N.T.A.", considerando che non era intento della norma quello di permettere la realizzazione di centri sportivi in zona agricola ma quello di dare la possibilità di realizzare piccoli impianti a conduzione familiare ed a diretto servizio delle abitazioni unifamiliari come ad esempio campi di calcetto, campi da tennis, piscine ecc. e impianti compatibili con l'attività agricola come ad esempio Maneggi, addestramento cani ecc.. Si ritiene di controdedurre a tale prescrizione reinserendo l'ultimo comma così formulato: "Gli impianti sportivi e ricreativi sono quelli complementari con l'attività agricola e quelli a conduzione familiare ed a diretto servizio delle abitazioni unifamiliari, estesi per una superficie non superiore a 1/10 di quella aziendale con gli indici e i parametri della zona stessa.

#### PARERE

La proposta non è accoglibile in quanto gli impianti e le attrezzature sportive ancorchè non agonistiche debbono avere una specifica destinazione urbanistica.





# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

## 23) Sottozona E3 - Agricola Speciale.

Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 6 che recita: " A pag. 36 ablaro l'intero terzo e quarto comma cioè: "Ad integrazione... e nella normativa di P.R.G." e sostituirlo con la seguente frase: " Per la parte di arca a rischio di esondazione dovranno essere rispettate le prescrizioni normative contenute nel 1° stralcio funzionale delle Arce soggette a rischio di esondazione nel tratto del Tevere fra Orte e Castel Giubileo approvato con D.M. 3/9/98", si propone di accogliere la seconda parte dell'integrazione, cioè la frase "per la parte ... D.M. 3/9/98" e di non accogliere lo stralcio dell'intero terzo comma cioè "ad integrazione .... nella normativa di P.R.G."

Fermo restando, ovviamente le prescrizioni poste dall'Autorità di bacino, si ritiene che anche per la sottozona E3, possa valere quanto proposto per la sottozona E1 - rurale, cioè la possibilità di realizzare impianti sportivi e ricreativi, magari limitatamente a quelli compatibili con le attività agricole.

### PARERE

La proposta non è accoglibile per le motivazioni esposte al punto precedente.

## 24) Sottozona E4 - Parco campagna.

Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 11 che recita: " A pag. 36 ablaro l'intero comma che va dalla parola: " I manufatti..." fino alla parola " ...del 26/4/93" e sostituirlo con la seguente frase: " In tali zone dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 7 della L.R. n. 24 e 25/98", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte dal voto Regionale.

## ART. 29 ZONA F - ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

## 25) Sottozona F1 - Verde pubblico

Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 16 che recita: "A pag. 37, al tredicesimo rigo, ablaro la seguente frase: "I piani particolareggiati... delle attrezzature" e sostituirla con "I piani particolareggiati o i piani quadro di coordinamento fisseranno l'ubicazione e la qualità delle volumetrie degli impianti e delle attrezzature. L'indice territoriale di tale zona è fissato nello 0,06 mc./mq., la superficie coperta dai fabbricati non potrà superare 1/20 del lotto interessato. L'altezza massima dei manufatti, degli impianti ed attrezzature è fissata in mt. 3,00", si ritiene di controdedurre a tale prescrizione in quanto essendo la zona destinata a pubblico esercizio, -

considerando che il Comune è già in possesso di un progetto in parte finanziato ricadente in una di queste aree (Loc. San. Marco), e considerato che se si volesse realizzare un impianto sportivo polifunzionale con palestre e piscine sulle rimanenti aree, il limite dell'altezza sarebbe incompatibile per le altezze che la normativa vigente prevede per tale destinazione. Si propone un indice territoriale di 0,15 mc/mq e una superficie coperta dei fabbricati non superiore a 1/10 del lotto interessato.

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

#### PARERE

Tenuto conto delle considerazioni svolte dall'Amministrazione Comunale, si ritiene possa essere accolta la controdeduzione Comunale.

#### 26) Sottozona F2 - Attrezzature e impianti pubblici

Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 24 che recita: "A pag. 38, al terzo rigo, dopo le parole: "fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq.", aggiungere la seguente frase: "le previsioni urbanistiche nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

27) Pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 27 che recita: "A pag. 38, all'ottavo rigo, dopo la parola: "stabiliti" aggiungere un'ulteriore parola: "...dall'art. 5 del D.M. ...", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

#### PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

#### 28) Sottozona F3 - Servizi privati

A pag. 22 del VOTO C.T.C.R. rigo 30 che recita: "A pag. 38, dopo il settimo rigo, relativo alla sottozona: "...della volumetria realizzabile", aggiungere un'ulteriore frase: "Le previsioni urbanistiche contenute nella presente sottozona si attuano attraverso interventi diretti", si ritiene di accogliere tale prescrizione.



## PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

29) Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 1 che recita: "A pag. 38, dopo l'ultimo rigo relativo alla sottozona aggiungere un ulteriore comma: "Per tale sottozona dovrà essere rispettato quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68", si ritiene di poter accogliere tale prescrizione.

## PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

### 30) Sottozona F4 – Parco privato vincolato

Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 4 che recita: "A pag. 38, al dodicesimo rigo relativo alla sottozona: "indice di fabbricabilità..." aggiungere: "fabbricabilità territoriale", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

## PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

### 31) ZONA F5 PARCO PRIVATO

A pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 7 che recita: "A pag. 40, rigo settimo della sottozona stralciare "indice di fabbricabilità  $\leq 0,20$  mc/mq. e sostituirlo con  $\leq 0,07$  mc/mq", considerando che le aree ricadenti in questa sottozona sono situate in prossimità dei centri abitati e all'interno dei nuclei abusivi di Pastinacci e Colle del Fagiano, che era intento del progettista creare delle aree intermedie tra il centro urbano e la zona agricola. Considerando che l'indice di  $0,07$  mc/mq proposto dal C.T.C.R. fa perdere quella funzionalità per cui erano state create, in quanto tale indice è perfettamente quello della zona agricola E1. Pertanto preso atto del forse eccessivo indice attribuito originariamente. Si chiede di portare l'indice di fabbricabilità a  $0,15$  mc/mq che permetterebbe alla sottozona stessa di riacquistare quelle caratteristiche originarie con cui era stata progettata, senza eccedere nelle valutazioni.

## PARERE

Si ritiene che tale proposta possa essere accolta.



33) ZONA F6 - SERVIZI INTEGRATI

Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 11 che recita: "A pag. 40, sostituire la parola "ZONA F6" con la parola "SOTTOZONA F6", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte dal voto Regionale.

34) Art. 30 - AREE D'USO PUBBLICO E VINCOLI

VINCOLI

PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 14 che recita: "A pag. 42 al quarantesimo rigo, dopo la parola "...Lazio" aggiungere la ulteriore frase: "e la Legge Regionale n. 24 e 25 del 6/7/98", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

35) ART. 31 - ACCESSIBILITA' ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 18 che recita: "Le aree destinate ad attrezzature e servizi aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

Le progettazioni e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguiti in conformità, della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della Legge 104/92 e del D.P.R. 503/96." si ritiene di accogliere tale prescrizione.

PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.



*[Handwritten signature]*



36) ART 32 - AREE DEMANIALI E PRIVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI RIENTRANO TRA I BENI DI USO CIVICO E PERTANTO SONO ASSOGGETTATI ALLE PRESENTI NORME:

Pag. 23 del VOTO C.T.C.R. rigo 28 che recita:

1. Le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
2. Le terre possedute da Comuni o Frazione i soggetti all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
3. Le terre possedute a qualunque titolo da Università o associazioni agricole comunque nominate;
4. Le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
5. Le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali.

Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo, essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G. che interessano dei fondi sui quali sono attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso civico per renderli edificabili, devono essere interessati dalla verifica del V.I.A.

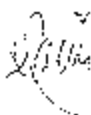
La disciplina di tali aree dovrà rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 11 della Legge Regionale n. 24 e n. 25/98", si ritiene di accogliere tale prescrizione.

PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

37) PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE - SOTTOZONA D2 ED F1

Si ritiene di accogliere tale prescrizione.



## PARERE

Si prende atto dell'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale delle modifiche introdotte in sede di voto Regionale.

## APPLICAZIONE L.R. 38 DEL 22/12/99

La normativa di attuazione relativa alle zone agricole deve attenersi alle disposizioni di cui al titolo IV CAPO I e II della L.R. 38/99.

## ASPETTI PAESISTICI

Occorre rilevare alcuni aspetti riguardanti l'applicazione della L.R. n. 24 e 25/98 in particolare dell'art. 36 bis come modificato dalla L.R. n. 6/99, già esaminati nel voto del C.T.C.R. ma che necessitano di ulteriori approfondimenti ed integrazioni, nonché dell'art. 44 "Norma di salvaguardia" del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 4.

## PREMESSO

Il Comune di Capena, come già detto a pag. 33, 5° capoverso del voto ha presentato ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24 e 25/99 in data 23/10/98 una osservazione alle Norme del P.T.P. n. 4 segnalando, alcuni aspetti che riguardano il proprio territorio e di cui ne ha richiesto l'esame al fine di adeguare il P.T.P.R.; in particolare questi attengono a:

1. Errata perimetrazione dell'area vincolata ai sensi della Legge 1497/39 - di cui alla D.G.R.L. n. 10591 del 5/12/89.
2. Riduzione della fascia di rispetto autostradale e adeguamento dei parametri urbanistici.
3. Riconoscimento degli insediamenti industriali preesistenti all'adozione del P.T.P. che ricadono in zona di "trasformabilità limitata".

Al riguardo relativamente al 1° punto, il Settore Pianificazione Paesistica con nota 3159 del 3/11/99 ha fatto pervenire una precisazione attinente il perimetro del vincolo paesaggistico relativo alla zona "Valle del Tevere art. 36 bis L.R. n. 24/98 come modificato dalla L.R. n. 6/99, che va ad integrare quanto rilevato a pag. 16 al 2° capoverso del voto del C.T.C.R. che così recita:

"Occorre rilevare che nella Tav. 12 della variante generale, pubblicata all'albo pretorio del Comune, la rappresentazione del perimetro del vincolo paesaggistico riguardante la "Valle del Tevere" risulta errato nel tratto che, distaccatosi dalla S.P. Tiberina, attraversa l'abitato del Bivio di Capena fino al limite dell'area archeologica di "lucus feroniae". Più precisamente tale tratto va confermato ad dettato della declaratoria del vincolo ove si descrive che il perimetro dal Km. 15 della S.P. Tiberina si porta in linea retta alla distanza di 150 mt. dalla suddetta strada in corrispondenza del Km. 16. A tale distanza segue parallelamente la S.P. Tiberina fino al limite dell'area archeologica di "lucus feroniae".

Conseguentemente anche la rappresentazione del vincolo riportato nella tavola n. 12 del P.R.G. con la simbologia "area sottoposta a vincolo paesaggistico" deve essere rettificato solo per la parte che dal Km. 16 arriva fino al limite dell'area archeologica in "lucus feroniae". Per quanto riguarda il limite di quest'ultima, resta valida la perimetrazione riportata nella tavola n. 12 del P.R.G. che

corrisponde alla planimetria originale allegata all'atto impositivo e non deve essere oggetto di modificazione o rettifica.

Resta inteso che le altre tavole del P.R.G. che riportano il vincolo paesaggistico della "Valle del Tevere" devono confermarsi alla rappresentazione sopra precisata."

La perimetrazione del vincolo riportata nello stralcio planimetrico allegato alla nota sopra citata costituisce quindi parte integrante del presente voto al fine di consentire all'Amministrazione Comunale di adeguare correttamente la tavola n. 12 della variante generale in esame.

Occorre inoltre evidenziare un ulteriore aspetto relativo alla classificazione delle aree ricadenti nel vincolo paesistico e delimitate sulla sinistra dell'A1, tra l'autostrada stessa ed il limite del vincolo paesistico, in alto dal corso d'acqua "Fosso di Gramiccia" e a sud dalla Tiberina - L'area non risulta classificata e quindi non normata dal P.T.P. n. 4, siamo in presenza delle cosiddette "aree bianche".

Tale problematica emersa anche in altre situazioni per territori limitrofi (Comune di Fiano) e ricadenti nello stesso ambito "G13" nelle more di approvazione della legge Regionale, era stata affrontata dal Settore della Pianificazione Paesistica il quale nella formulazione del parere nota prot. n. 461 del 4/4/95, nel caso di aree di limitate estensione, adiacenti alle zone perimetrare, frutto di meri errori materiali di cartografazione, riteneva possibile estendere per le stesse la normativa delle zone confinanti, nel caso di specie la possibile estensione della zona di "trasformabilità limitata" art. 5B.

L'approvazione del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 4 pubblicato sul BURL del 20/10/99, all'art. 44 "Norme di Salvaguardia" ha determinato per queste aree vincolate ma non normate, un sostanziale "congelamento" alle attuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti - In effetti le lettere a) e b) del 1° comma del citato articolo così recitano:

- a) nelle zone agricole si applica la normativa prevista dal presente PTP per zone agricole analoghe;
- b) Nelle altre zone sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico e restauro conservativo nonché, subordinatamente all'approvazione di piani attuativi accompagnati dal SIP di cui agli articoli 42 e 43, gli interventi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti approvati successivamente alla data di entrata in vigore della L. 431/1985

## CONSIDERATO

In relazione a quanto sopra rappresentato, tutte le modifiche intervenute con l'adozione della variante generale da parte dell'Amministrazione Comunale per la zona a sinistra dell'A1 come individuata precedentemente ricadenti nel vincolo della Legge 1497/39 debbono essere stralciate e ricondotte alla destinazione urbanistica del P.R.G. vigente in applicazione di quanto previsto dal citato articolo 44 del testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 4.

*Alcini*

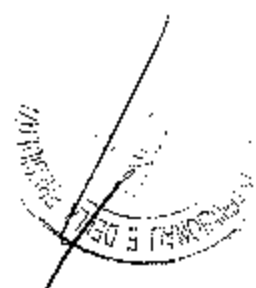
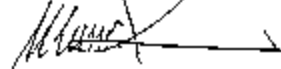
OSSERVAZIONI

Per quanto riguarda le osservazioni, la Sezione decide in conformità del dispositivo di parere compatibilmente con gli ulteriori stralci e modifiche introdotte dal Comune.

Il Segretario  
(Dr. Arch. Valter Michisanti)



Il Presidente del C.T.C.R.  
(Assessore Salvatore Bonadonna)





# REGIONE LAZIO

ORIGINALE

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

ALLEGATO ..... C .....

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

Area ..... Servizio .....  
N° ..... DEL .....

Roma, li .....

Prot. N. .... ALLEG. alla DELIB. N. 699

Oggetto: DEL 15 MAG. 2001

ADUNANZA del 20/7/2000  
VOTO n. 429/4

CW

COMMISSIONE RELATRICE  
(Dr. Arch. Demetrio Carini)  
(Dr. Arch. Paolo De Angelis Henrici)

OGGETTO: Comune di Capena (RM)  
Variante generale al P.R.G.  
delib. del C.C. n. 30 del 22/06/2000  
di controdeduzioni al Voto Regionale n. 419/4 del 09/03/2000  
e intesa ai sensi dell'art. 36 ter della L.R. n. 24 e 25/99

## LA SEZIONE

Vista la nota prot. n. 8628 del 5/7/2000 del Dipartimento Urbanistica e Casa, con la quale il Comune di Capena ha trasmesso la deliberazione in oggetto di controdeduzioni al voto del Comitato Tecnico 1<sup>a</sup> Sezione n. 419/4 reso nella seduta del 09/03/2000 relativo al parere sull'argomento in oggetto.

Vista la Relazione Istruttoria contenente il parere congiunto, aree di pianificazione comunale e pianificazione paesistica relativo al riesame delle controdeduzioni Comunali al voto n. 419/4 del 18/6/2000 prot. n. 8628.

## PREMESSO

Con voto n. 407/408/409/1 dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 la 1<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R. ha espresso parere (...) "che la variante generale al P.R.G. del Comune di Capena, adottata con delib. del C.C. n. 28 del 12/5/97 sia meritevole di approvazione, con le modifiche le integrazioni; e le prescrizioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/8/67 n. 765, e che il Piano Particolareggiato in variante delle zone D2 ed F1 in loc. "Il Bivio" adottato con delib. di C.C. n. 34 del 18/5/98, venga restituito al Comune per essere rielaborato in relazione a quanto sopra rappresentato (...).

Con successivo voto n. 419/4 del 9/3/2000 il C.T.C.R., nel riesaminare le controdeduzioni presentate dall'Amministrazione Comunale con delib. di C.C. n. 65 del 20/10/99 in merito al contenuto del voto regionale sopra citato, ha espresso il parere (...) "che la variante generale sia meritevole di approvazione con le modifiche indicate nel voto stesso, introducibili d'ufficio in sede di approvazione" (...).

Poiché L'Amministrazione Comunale su alcuni aspetti riportati nel voto citato, non aveva potuto esprimere il proprio parere al riguardo il citato voto Regionale n. 419/4 è stato trasmesso al Comune medesimo affinché provvedesse ad adottare entro 90 gg. apposita deliberazione Consiliare in merito.

*Scipio*





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area ..... Servizio .....

Roma, il .....

Prot. N. ....

## CONSIDERATO

Il voto n. 419/4 il C.T.C.R., fra l'altro a pag. 17 nel "CONSIDERATO" così si esprime: (...) ... In relazione a quanto sopra rappresentato, tutte le modifiche intervenute con l'adozione della variante generale da parte dell'Amministrazione Comunale per la zona a sinistra dell'A1 come individuata precedentemente ricadenti nel vincolo della Legge 1497/39 debbono essere stralciate e ricondotte alla destinazione urbanistica del P.R.G. vigente in applicazione di quanto previsto dal citato articolo 44 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. n. 4 (...).

L'Amministrazione Comunale con la delib. di C.C. n. 30 del 22/06/00, ha così motivato (...) di controdedurre al voto n. 419/4 espresso dal C.T.C.R. nell'adunanza del 9/3/2000 e quindi di riproporre la zonizzazione stralciata, come proposto dal Comune con deliberazione n. 28 del 12/05/97 e successivamente approvata dal C.T.C.R. con voto n. 407/408/490/1 rispettivamente del 8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 con gli indici riportati all'art. 16b, riferiti alle specifiche zonizzazioni di riferimento (...).

Le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione a riproporre la zonizzazione urbanistica prevista per le zone già esaminate favorevolmente dal C.T.C.R. nelle sedute dell'8/6/99, 22/6/99 e 2/7/99 sono contenute nell'allegato n. 1 della citata delib. di C.C.

Nelle tavole del P.T.P. la zona stralciata dalla Regione risulta zona bianca priva di classificazione e, all'interno dell'ambito G13, il testo coordinato delle NTA del P.T.P. n. 4 all'art. 44 "norma di salvaguardia" dispone che (...) le zone vincolate ma non normate debbono essere "congelate" alle attuali previsioni degli strumenti urbanistici vigenti" (...). Occorre però rilevare che le N.T.A. del P.T.P. n. 4 del testo coordinato "norme specifiche per ambito" aggiungono ulteriori disposizioni rispetto alle normative generali sulle quali prevalgono.

In particolare, l'art. 36 del P.T.P. si esprime: (...) circa i nuovi insediamenti e l'attività edilizia, l'obiettivo è di contenere l'urbanizzazione della valle: indirizzando i nuovi insediamenti nelle aree di margine tra le infrastrutture principali e le pendici collinari e nelle aree trasversali interne, prevedendo limitati interventi di riordino e completamento di alcuni nuclei insediativi di valle già molto consolidati.

Pertanto nella fascia ad ovest dell'A1 compresa tra il tracciato dell'autostrada (fatti salvi 100 metri di rispetto autostrade) fino al perimetro dell'ambito, come da elaborato E/3, l'edificazione è consentita secondo le previsioni del P.R.G. nei limiti dei valori di cui all'art. 16B (...)

In relazione a quanto sopra esposto le N.T.A. del P.T.P. prevedono che le norme d'ambito prevalgano su quelle generali determinando la classificazione dell'area come zona di "trasformabilità limitata", anche se tale classificazione non risulta graficizzata nella tavola E/3.7.

Si prende atto dunque, di quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale, ritenendo condivisibili le motivazioni addotte dal Comune in relazione al contenuto dell'art. 36 delle NTA del PTP n. 4.



# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area ..... Servizio .....

Roma, li .....

Prot. N. ....

Oggetto: l'obiettivo di tutela come già evidenziato nel voto n. 407/408/409/1 del C.T.C.R. dell'area in questione consente di operare limitati interventi di (...) riordino e completamento di alcuni insediamenti di valle già molto consolidati (...).

In particolare, proprio nella fascia ad ovest dell'A1 compresa fra l'autostrada ed il perimetro dell'ambito G13 (...) l'edificazione è consentita secondo le previsioni del P.R.G.; nei limiti dei valori di cui all'art. 16 B (...).

Occorre, però, rilevare che il riferimento alle previsioni del P.R.G. limita il completamento proprio agli insediamenti esistenti, e alle aree ancora da attuare previste dal P.R.G. vigenti e non anche alle eventuali varianti.

In tal senso è di soccorso l'articolo 36 ter "norme transitorie" introdotto dalla Legge Regionale n. 6 del 7/6/99, con il quale è possibile nel caso di strumenti urbanistici adottati e trasmessi alla Regione alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n. 24 e 25 del 6/7/98 e (...) nel caso in cui si riscontrino erronee delimitazioni dei beni o dei territori sottoposti a vincolo, o di contraddittorietà della specifica normativa del P.T.P. (...) e (...) previa istruttoria effettuata, sulla base di motivate e documentate proposte dei Comuni interessati di precisazioni del P.T.P. stesso (...), esaminare le eventuali contraddizioni in sede di C.T.C.R. ferma restando l'esclusione da tale esame delle zone E del D.M. 1444/68.

Siamo in presenza di una vasta area vincolata paesaggisticamente il cui perimetro di individuazione, così come graficizzato nelle tavole del P.T.P. n. 4 risulta errato rispetto alla declaratoria del vincolo stesso.

Questo aspetto è stato oggetto di specifica proposta di modifica al P.T.P., avanzata dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24 e 25/98, da introdursi d'Ufficio in sede di P.T.P.R. argomento già discusso dal Comitato Tecnico Consultivo Regionale e contenuto nei citati precedenti voti.

La mancanza della classificazione dell'intera Area nella Tav. E 3.7, in presenza invece di una norma specifica d'ambito, rappresenta, anch'essa motivo di contraddizione così come appare contraddittoria la normativa che consente il completamento delle aree industriali rinviandone l'attuazione alle previsioni del P.R.G. vigenti, per aree che di fatto risultano già sature rispetto a tale strumento urbanistico.

Come peraltro già rappresentato nel voto n. 407, 408, 409/1, la variante interessa il riordino ed il definitivo assetto delle aree industriali della media Valle del Tevere., attinenti il Comune di Capena. Aree ormai compromesse paesaggisticamente, in particolare quelle alla sinistra dell'A1 fino al perimetro dell'ambito, da interventi edilizi realizzati nel tempo e dalla notevole presenza di reti infrastrutturali e di consolidate urbanizzazioni.

La variante, nel rispetto delle indicazioni contenute nella normativa specifica del P.T.P., tende al completamento ed al riordino di questi insediamenti lasciando libere le aree all'interno della Valle del Tevere, prevedendo una nuova rete viaria di distribuzione, a sostegno ed integrazione dell'esistente, più razionale e tale da consentire il decongestionamento della S.S. Tiberina.

La presenza di aree, destinate dalla variante principalmente ai servizi, parte già realizzati, di supporto alla zona industriale collocate al di fuori della zona vincolata ma immediatamente al





# REGIONE LAZIO

ASSESSORATO PER LE POLITICHE DELL'URBANISTICA  
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

Area ..... Servizio .....

Roma, il .....

Prot. N. ....

Oggetto:

ridosso della stessa, trovano anche in questo caso attraverso lo strumento della variante il loro necessario completamento, senza che si crei fra loro una frattura determinata proprio dalla linea "teorica" del limite del vincolo, in sintonia con il contenuto del Piano Paesistico.

L'attuazione diretta degli interventi, riferita alle diverse destinazioni di piano, seguirà i parametri e le modalità previste dall'art. 16B del P.T.P. n. 4.

Per quanto riguarda tre osservazioni che l'Amministrazione Comunale con la citata delibera n. 30 del 22/06/00 ha inteso accogliere favorevolmente, si rappresenta quanto segue.

L'Amministrazione Comunale con nota 3287 del 15/11/99 ha trasmesso a questa Regione n. 3 richieste di chiarimento alle controdeduzioni al voto del C.T.C.R., relative ai Sigg. Pulzoni Gina, Francellini Bruno e Bernardoni Angela, nonché la lettera dei Sigg. ri Piermarini Bruno e Giuseppe.

L'osservazione del Sig. Francellini Bruno e Bernardoni Angela risulta esaminata dall'Amministrazione Comunale e parzialmente accolta con la delib. di C.C. n. 84 del 3/12/97.

La 1<sup>a</sup> Sezione del C.T.C.R. con il voto n. 407/408/409/1 si è pronunciato sulla stessa condividendo le decisioni prese dal Comune.

L'osservazione Sig. Pulzoni Gina, pervenuta direttamente alla Regione, è stata esaminata e parzialmente accolta dal C.T.C.R. con il voto sopracitato.

Per quanto riguarda l'osservazione Sig. Piermarini Bruno e Giuseppe che risulta l'unica per la quale questa Regione nel trasmettere il voto 419/4 del 9/3/2000 chiedeva di conoscere il parere del Comune, si rappresenta quanto segue.

L'osservazione è stata respinta dal Comune con la delibera di C.C. n. 84 del 3/12/97 la stessa Amministrazione Comunale nella motivazione aveva rinviato la decisione sull'eventuale accoglimento o meno alla Regione.

Non emergendo dagli atti prodotti e dalla delibera comunale elementi nuovi e tali da poter consentire un esame approfondito delle motivazioni urbanistiche a sostegno di un eventuale pronunciamento favorevole, considerato che il C.T.C.R. sulle osservazioni contenute nella delib. di C.C. n. 84 del 3/12/97 aveva condiviso le decisioni del Comune, si ritiene in questa sede di confermare tale decisione.

Tutto ciò premesso e considerato, questa Sezione è del

## PARERE

- che la variante Generale al P.R.G. del comune di Capena adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 12/05/97, sia meritevole di approvazione, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni di cui ai voti nn. 407/408/409/1 dell'8/6/99, 22/6/99, 2/7/99 e n. 419/4 del 9/3/00, come integrato dal presente voto.

Il Segretario del C.T.C.R.  
(Dr. Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.  
(Dr. Arch. Massimo Rinversi)