



OGGETTO: Comune di Capranica Prenestina (Rm) – Piano Particolareggiato in variante al Piano di Lottizzazione ed al P.R.G. vigente in località "Cigliano" – Approvazione -

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la legge 18.04.1962, n. 167, e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 05.09.1972, n. 8;

Vista la legge regionale 02.07.1987, n. 36;

Premesso che il Comune di Capranica Prenestina è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3954 del 07.09.1976;

Vista la deliberazione consiliare n. 32 del 28.12.2001, con la quale il Comune di Capranica Prenestina (Rm) ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 – il Piano Particolareggiato in variante al Piano di Lottizzazione ed al P.R.G. vigente, in località Cigliano;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate opposizioni ed il Comune di Capranica Prenestina ne ha preso atto con delibera consiliare n. 12 del 08.06.2002;

Vista la nota n.6870 del 18.02.1994, con la quale l'Assessore regionale all'Agricoltura e Foreste – Caccia e Pesca Diritti Collettivi Usi Civici ha attestato che la proposta urbanistica in argomento non compromette terreni sui quali sono in esercizio diritti civici e che la progettazione di cui si tratta dovrà essere modificata onde prevedere l'utilizzazione della particella 142 solo a verde pubblico come prescritto dalla deliberazione di Giunta Regionale n.8679 del 1989;

Vista la nota n.7853 del 02.12.1997, con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art.13 della L. 02.02.1974, n.64 alla variante al Piano di Lottizzazione "Cigliano" a condizione che:

"qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portata del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art.17 della L. 02.02.1974, n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;



le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto di norme tecniche, decreti ministeriali e circolari applicative vigenti per le costruzioni in zone sismiche;"

Vista la nota n.38655/944 del 15.11.1993, con la quale la Provincia di Roma, Servizio Tutela delle acque ha espresso parere favorevole per il trattamento delle acque reflue, impianto biologico e fanghi attivi e sistema di evaporazione con le seguenti prescrizioni:

"a) deve essere verificata la realizzazione dell'impianto secondo progetto;

b) deve essere richiesta periodicamente la documentazione comprovante il conferimento dei fanghi a ditta autorizzata.

Una volta realizzata la fognatura comunale e relativo impianto di depurazione al servizio della zona, il sistema di trattamento dell'insediamento in oggetto dovrà essere disattivato e lo scarico inviato direttamente in fognatura."

Ritenuto che sulla variante in argomento , come peraltro dichiarato dall'Amministrazione Comunale, si possono ritenere confermati i predetti pareri, acquisiti in merito al Piano di Lottizzazione "Cigliano", in quanto sia nella ubicazione che nella soluzione planovolumetrica la sostituzione della tipologia dell'intervento non determina cambiamenti edilizi sostanziali e pregiudizievoli;

Vista la nota del 16.07.2002, con la quale il Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Capranica Prenestina ha certificato che l'area interessata al Piano Particolareggiato di che trattasi, non risulta sottoposta ai vincoli di cui al decreto legislativo 490/99 , non è inserita nelle aree protette e aree destinate a parchi regionali e non risulta in uso alle Amministrazioni Statali;

Considerato che gli atti e gli elaborati relativi alla variante di che trattasi, presentati, per l'approvazione, all'Assessorato Urbanistica e Casa sono stati sottoposti all'esame dell'Area 13D - Servizio 1 - della Direzione regionale Urbanistica e Casa;

Vista la relazione n.16649/2002 del 23.09.2002, allegata alla presente delibera quale parte integrante ( allegato A), con la quale il predetto Servizio ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato in località Cigliano, in variante al Piano di Lottizzazione ed al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

Considerato che appare opportuno fare proprio il suddetto parere dell'Area 13/D - Servizio 1 - della Direzione Urbanistica e Casa;

DELIBERA

Per i motivi indicati nella relazione n. 16649/2002 del 23.09.2002 dell'Area 13/D - Servizio 1 - della Direzione regionale Urbanistica e Casa , che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, è approvato il Piano Particolareggiato in variante al Piano di Lottizzazione ed al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Capranica Prenestina (Rm) con delibera consiliare n. 32 del 28.12.2001.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione regionale Urbanistica e Casa nei seguenti elaborati:

Relazione Tecnica

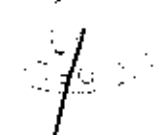
- Tav. 1 Estratto Prg
- Tav. 2 Estratto di Mappa Catastale
- Tav. 3 Rete Viaria Principale e Zonizzazione
- Tav. 4 Impianto fognatura
- Tav. 5 Planovolumetrico
- Tav. 6 Impianto Idrico
- Tav. 7 Impianto Elettrico ed Illuminazione Pubblica
- Tav. 8 Verifica standard e Parametri di Zona

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

10/03/2013





Il Direttore  
(Arch. Massimo Maffei)

ALLEG. alla DELIB. N. 39

DEL 12/12/2002

Area 13.D

Pianificazione Cooperazione  
Comunale Centro

Servizio D. 1

Pianificazione Comunale  
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Il Direttore  
(Prof. Ing. Patrizio Cuccioletta)

REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA  
L'Assessore

23 SET. 2002

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

IL DIRETTORE

(Arch. Antonino Bianco)  
18.11.02

16649/2002

Oggetto: Comune di **Capranica Prenestina (Rm)**.  
Piano Particolareggiato in variante al Piano di Lottizzazione ed al PRG in località Cigliano.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 28.12.2001  
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Con nota n° 2046 del 18.07.2002 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Capranica Prenestina ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28.12.2001 ha adottato il Piano particolareggiato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Copia conforme della deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 28.12.2001 con la quale è stato adottato il Piano Particolareggiato di cui all'oggetto;
2. Copia dell'avviso di deposito presso la Segreteria Comunale del Piano di che trattasi, affisso all'Albo Pretorio comunale
3. Copia Manifesto relativo al deposito del Piano, affisso nei luoghi pubblici;
4. Certificato del Segretario Comunale di avvenuto deposito;
5. Originale del registro protocollo delle osservazioni al piano, risultante negativo;
6. Copia conforme della deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 08.06.2002 della presa d'atto della mancanza della presentazione di osservazioni al Piano;
7. Copia parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge n° 64/74 reso dalla Regione Lazio Assess. Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, Settore 71 Uff. V Prot. n° 7853 del 02.12.1997;
8. Copia Attestazione degli Usi Civici di cui alla nota prot. 6870 del 18.02.1994 della Regione Lazio Assess. Agricoltura e Foreste - Diritti Collettivi ed Usi Civici;





### Area 13.D

Pianificazione Cooperazione  
Comunale Centro

### Servizio D.1

Pianificazione Comunale  
e Controllo Attività Urbanistiche ed Edilizie

9. Copia parere favorevole della Provincia di Roma per il trattamento delle acque reflue, impianto biologico a fanghi attivi e sistema di evaporazione, che riguardano la lottizzazione di che trattasi, nota prot. n° 38655/944 del 15.11.1993;
10. Certificazione dell'Ufficio Tecnico sulla non esistenza dei vincoli;
11. n° 1 Originale e tre copie degli elaborati di progetto.

	Relazione Tecnica
Tavola	1 Estratto PRG
Tavola	2 Estratto di Mappa Catastale
Tavola	3 Rete Viaria Principale e Zonizzazione
Tavola	4 Impianto fognatura
Tavola	5 Planovolumetrico
Tavola	6 Impianto Idrico
Tavola	7 Impianto Elettrico ed Illuminazione Pubblica
Tavola	8 Verifica standard e Parametri di Zona

12. n° 1 copia del precedente piano di lottizzazione;

13. Copia stralcio delle N.T.A. del P.R.G. vigente

### PREMESSO

Il Comune di Capranica Prenestina è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3954 del 07.09.1976.

Il territorio del citato comune, ricade nell'ambito del Piano Territoriale Paesistico n. 9 "Castelli Romani" approvato con legge regionale n. 24/98. La zona dell'intervento non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 490/99, come si evince dalla certificazione dell'Amministrazione Comunale.

L'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, con nota n. 7853 del 02.12.1997.

L'Assessorato Agricoltura e Foreste - Caccia e Pesca Diritti Collettivi Usi Civici, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 1/86, con nota 6870 del 18.2.1994, ha attestato che l'area del progetto urbanistico non compromette terreni sui quali sono in esercizio diritti di uso civico.

La Provincia di Roma con nota prot. n° 38655/944 del 15.11.1993, ha espresso il parere favorevole per il trattamento delle acque reflue, impianto biologico a fanghi attivi e sistema di evaporazione,





### Area 13.D

Pianificazione Cooperazione  
Conturbato Centoc

### Servizio D. 1

Pianificazione Comunale  
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

Il Responsabile dell'Area Tecnica, con nota del 16/07/2002, attesta che l'area in questione, non risulta sottoposta ai vincoli di cui al decreto legislativo 490/99, non è inserita nelle aree protette e aree destinate a parchi regionali e non risulta in uso alle Amministrazioni Statali.

L'area, ove è stato redatto il presente piano particolareggiato in variante, è ubicata, in località Cigliano, ed è classificata dal vigente PRG Zona "B3 - per residenze temporanee", ove una quota non inferiore al 40% della volumetria complessiva consentita è da destinare al turismo sociale attraverso la realizzazione di case albergo a rotazione, gestite dal Comune o da un Ente (ad la Pro-Loco) alberghi, ristoranti ecc.

Per la suddetta area, è stato approvato un piano di Lottizzazione ed è stata stipulata apposita convenzione con la Società proprietaria. Successivamente è stata redatta una variante approvata con deliberazione consiliare n. 58 del 30.12.1996 e n. 18 del 21.05.1998. La proprietà ha realizzato per la quasi totalità l'intervento edilizio ed ha portato a termine tutte le opere di urbanizzazione previste nel progetto di lottizzazione e descritte nella convenzione stessa.

Oltre alle residenze, sono state realizzate le cosiddette case albergo, ad esclusione dell'edificio avente destinazione albergo - ristorante previsto appunto nella lottizzazione a cui è attribuita una volumetria di 2.379,10 mc.

### CONSIDERATO

Dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 28.12.2001, si rileva che il progetto in esame riguarda l'adozione di un piano particolareggiato della Zona "B3 - per residenze temporanee" in località Cigliano, in variante al vigente PRG ed al Piano di Lottizzazione, le cui finalità sono il mutamento della destinazione urbanistica vigente a Zona omogenea "C" del decreto ministeriale 1444/68, con la sostituzione della quota di cubatura destinata alla struttura ricettiva con pari cubatura ma di tipo residenziale.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione di detto Piano possono così riassumersi; la struttura alberghiera, in relazione all'andamento della richiesta turistica estremamente contenuto, non risulta più rispondere all'esigenza di mercato, tanto da rendere inattuabile l'iniziativa proposta.

Detta variante è così riassumibile; eliminare la quota del 40% di cubatura da riservare alla ricettività turistica, e sostituirla per il completamento dell'intervento stesso, con pari cubatura di tipo esclusivamente residenziale, assegnando quindi all'intero comparto una nuova destinazione assimilabile più propriamente alle zone "C" del D.M. 1444/68, con gli stessi indici e parametri previsti dal vigente PRG quali:

- densità comprensoriale	mq/ha	70
- Spazi pubblici	mq	840
- Superficie minima per rete viaria interna	mq	2.160



Area 13.D

Pianificazione Coesordinazione  
Comunale Centro

Servizio D. 1

Pianificazione Comunale  
e Controllo Attività Urbanistica ed Edilizia

- Superficie massima destinata alla edificazione residenziale	mq	7.000
	mq	10.000
- Cubatura massima realizzabile	mc	7.000
- Indice di fabbricabilità comprensoriale	mc/mq	0,70
- Indice di fabbricabilità fondiario medio	mc/mq	1,00

Con tale trasformazione si avrà un modesto incremento degli abitanti insediabili di 29 unità, con conseguente aumento della dotazione degli standard, i quali risultano già reperiti nella lottizzazione esistente. In effetti con la precedente destinazione urbanistica, assimilata al tipo direzionale, gli standard stessi sono stati calcolati applicando l'art. 5 del citato D.M. 1444/68, in misura quindi superiore ai minimi previsti per le zone residenziali.

Sulla variante, come dichiarato dall'Amministrazione Comunale, si possono ritenere confermati i pareri già acquisiti in quanto sia nella ubicazione che nella soluzione pianovolumetrica la sostituzione della tipologia dell'intervento da albergo a residenze non determina cambiamenti edilizi sostanziali e pregiudizievoli.

A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato non sono state presentate opposizioni. L'Amministrazione né ha preso atto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 08.06.2002.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Area è del

### PARERE

che il Piano Particolareggiato in località Cigliano, adottato dall'Amministrazione Comunale di Capranica Prenestina con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 28.12.2001, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.  
Arch. Demetrio CARINI

DIRIGENTE DELL'AREA  
Arch. Paolo RAVALDINI