

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 30 dicembre 2020, n. 1065

Comune di Caprarola (Vt). Piano Particolareggiato - sottozona G/6 - industriale comparti 2 e 3, località San Valentino, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019. Approvazione con prescrizioni e osservazioni.

OGGETTO: Comune di Caprarola (Vt).

Piano Particolareggiato – sottozona G/6 – industriale comparti 2 e 3, località San Valentino, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019.

Approvazione con prescrizioni e osservazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO l’art. 5 della L. n. 765 del 06.08.1967;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante “Norme per l’esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale” e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Caprarola (Vt) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 343 del 14.02.1978;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019 con la quale il Comune di Caprarola ha adottato il P.P. in oggetto in variante al P.R.G.;

VISTA la nota datata 13.08.2019 con la quale il Comune di Caprarola ha preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la nota datata 02.03.2019 con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica-Edilizia, Area Tecnica 2 - Urbanistica e Territorio del comune di Caprarola ha certificato che “*tutti i terreni ricadenti e facenti parte dei comparti 2 e 3 dello strumento urbanistico adottato con deliberazione di C.C. n. 2 del 18.02.2019 non risultano gravati da usi civici*”;

VISTA la nota n. 20238 del 11.03.2019 con la quale la ASL Viterbo, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha fatto presenti le seguenti osservazioni:

- *Comparto 2 la variante oggetto di parere riguarda la modifica della viabilità a servizio del comparto 2 e 3; nel comparto 2 già destinato a zona industriale vi insiste (F36 part.lla 231) l’abitazione del Sig. Gentilucci pertanto si rammenta che nella localizzazione dell’area industriale si deve tenere conto delle distanze 1- rispetto alle case sparse, ai nuclei e centri abitativi/turistici (tutela della popolazione dall’inquinamento in ottemperanza all’art. 216 del T.u.ll.s., Regolamento edilizio e Regolamenti Igiene e Sanità pubblica) 2- dalle zone circostanti con destinazioni agricole a garanzia della sicurezza alimentare; inoltre nel comparto 2 destinato ad attività industriale si parla di eventuale installazione di centrali di energie rinnovabili questo andrà valutato preventivamente in quanto la normativa*

prescrive delle caratteristiche riferite anche all'inquinamento elettromagnetico Legge 22.2.2001 n. 36 e successive modifiche ed integrazioni, Legge quadro sulla protezione dall'esposizione ai campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici; Decreto 10 settembre 2010 "linee guida regionali per l'autorizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, richiama il comma 3 dell'art. 12 del D.Lgvo 387/2003, che prevede per gli impianti alimentati da fonti rinnovabili il rilascio da parte della Regione o Provincia delegata di un'autorizzazione unica conforme alle normative in materia di tutela dell'ambiente (ARPA), di tutela del paesaggio e del patrimonio storico artistico;

- *Comparto 3 (che si trova tra due aree a destinazione industriale Comparto 2 e Comparto 4) Nella relazione tecnica e nelle norme tecniche di attuazione si parla della presenza in questa area di fabbricati residenziali e riclassificazione a zona da destinare a verde privato vincolato per attività ricreative all'aperto, piccolo parcheggio pubblico e modifiche della viabilità, anche per questo comparto si ribadisce quanto detto per il comparto 2. La scelta dell'area da destinare ad attività industriale deve tenere conto della tutela del vicinato per questo è igienicamente auspicabile l'ubicazione di tutte le industrie in zone periferiche perché in questo modo si raggiunge il duplice scopo di avere minore contaminazione dell'abitato e maggiore igienicità degli stabilimenti. Il DM 05.09.1994 – elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 Testo unico delle Leggi sanitarie indica l'elenco delle industrie insalubri. Le manifatturiere o fabbriche che producono i vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti sono indicate in elenco diviso in due classi;*
- *In merito all'area agricola che circonda la zona industriale e residenziale appare importante ottimizzare il raccordo tra zone rurali, zone residenziali e zone produttive/industriali pensando ad opportune distanze e ad ampie fasce di transizione/rispetto/cuscinetto tra le zone stesse, a tutela della salute pubblica;*
- *Inoltre è essenziale tenere conto della zonizzazione acustica del territorio comunale, al fine della tutela della popolazione dall'inquinamento acustico art. 7 LR 18/2001 ed in particolare nell'accostamento delle aree a destinazione urbanistica differente, dovranno essere garantite idonee fasce di transizione/cuscinetto art. 7 comma 5 della LR 18/2001;*

VISTA la determinazione n. G10886 del 08.08.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso "parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999, al Piano Particolareggiato in Variante Zona Territoriale Omogenea G – sottozona G6 – Industria Comparti Loc. San Valentino, Fasc. 9867, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:

1. *Siano rispettate le prescrizioni tecniche riportate nella relazione geologica, non in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Per evitare fenomeni di dilavamento e erosione, il deflusso delle acque scolanti deve essere regolamentato con adeguata rete di smaltimento;*
3. *In fase di progettazione esecutiva per la realizzazione dei singoli edifici, siano eseguite puntuali indagini geognostiche e geotecniche, durante le quali si dovrà accertare l'eventuale presenza di paleoalvei o paleosuoli o di variazioni litologiche nell'ambito delle fondazioni dello stesso manufatto;*
4. *Le indagini geognostiche dovranno consentire di poter individuare la profondità alla quale fondare in condizioni di sicurezza adottando il tipo di fondazione più idoneo;*
5. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee e dotato di buone capacità portanti; all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c., siano adottate opere di sostegno provvisoria;*
6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*

7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
8. *I lavori siano eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
9. *Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84;*
10. *In corrispondenza della scarpatina che separa l'area del Piano, dalla strada Provinciale, siano previste le opportune opere di sostegno a protezione del soprastante rilevato stradale;*
11. *Siano osservate le indicazioni e le misure di mitigazione riportate nell'indagine Vegetazionale a timbro e firma del Dott. Agr. Stefano Gasbarra;*
12. *In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato come "area boscata", in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l'effettiva natura delle aree;*
13. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione di aree boscate o ad esse assimilabili e dei singoli esemplari arborei;*
14. *Siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali, i noccioli. Sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) degli esemplari arborei;*
15. *Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde;*
16. *per gli alberi d'olivo, là dove si verifichi un impatto con le previsioni urbanistiche, si raccomanda di osservare quanto previsto dalla L.R. 13 Febbraio 2009, n. 1, art.3 e ss.mm.e ii., in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espianto degli alberi di olivo";*
17. *Negli interventi di mitigazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, in connessione con la trama a verde presente nell'intorno, attraverso il reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, ridotta manutenzione e bassa esigenza idrica. Siano impiantate siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche, disetanee, perimetrali ai lotti industriali, con funzione schermante, di protezione del terreno e di miglioramento della qualità dell'aria; non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);*
18. *Negli interventi di sistemazione e stabilizzazione delle scarpate siano privilegiate le tecniche di ingegneria naturalistica, ai sensi della D.G.R. n. 4340/1996;*
19. *In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
20. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie";*

VISTA la nota n. 19634 del 14.12.2019, trasmessa alla Direzione Regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e acquisita al protocollo regionale con n. 1022888 del 16.12.2019, con la quale il comune di Caprarola ha comunicato "...la non necessità di assoggettabilità a VAS, del Piano di che trattasi, ai sensi dell'art. 1.3 – Ambito di applicazione, punto 5, lettera g) della D.G.R. 169/2010... in quanto l'impatto del P.P. in variante...non va a

modificare in modo significativo lo stato dei luoghi, anzi riducendo la capacità edificatoria con la diminuzione del carico urbanistico ed insediativo, non produce effetti sensibili sull'ambiente e sul paesaggio....”;

VISTA la nota datata 15.07.2020 con la quale il Responsabile del Servizio Area Tecnica 2 - Urbanistica e Territorio del comune di Caprarola ha certificato che *“l'area interessata dal P.P. in variante al P.R.G., relativamente ai comparti 2 e 3 della zona industriale San Valentino non è interessata da aree boscate e che la copertura del suolo era da ascrivere a popolazione adulta di nocciolo, coltura legnosa agraria e che la suddetta zona non è stata percorsa dal fuoco e non è soggetta a progetti di rimboschimento”;*

CONSIDERATO che gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 1114901 del 21.12.2020, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato “A”), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso *parere favorevole con prescrizioni al Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G. – sottozona G/6 – industriale comparti 2 e 3, in località San Valentino adottato dal comune di Caprarola con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019 per i motivi con le prescrizioni e le modifiche nella stessa riportati, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia;*

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1114901 del 21.12.2020 dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera “A”;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G. – sottozona G/6 – industriale comparti 2 e 3, in località San Valentino, adottato dal Comune di Caprarola (Vt) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019 per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione prot. n. 1114901 del 21.12.2020, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A” e con le prescrizioni e le osservazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nei seguenti elaborati:

- Tav.1 Inquadramento territoriale – Individuazione area di intervento su base C.T.R., catastale e foto satellitare
- Tav.2.1 Analisi Paesaggistica – individuazione area di intervento sul P.T.P e P.T.P.R
- Tav.2.2 Inquadramento urbanistico – Individuazione area di intervento sul P.R.G. vigente, P.U.C.G., P.D.Q.
- Tav. 3.1 Elaborato progettuale – Variante urbanistica proposta dal P.P. su base catastale
- Tav. 3.2 Elaborato progettuale – Classificazione urbanistica delle aree su base catastale

Tav. 4.1 Elaborato progettuale – Fogne Acque Bianche e Acque Nere, Acquedotto

Tav. 4.2 Elaborato progettuale – Rete illuminazione pubblica

All. A Relazione Tecnica

All. B Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Geologica e Geomorfologica con microzonazione sismica di livello II – Parere di conformità geomorfologica Regione Lazio (DPR 380/01, DGR Lazio 2649/99, DGR 545/10 e DGR 535/12 e succ. integraz. E modif.)

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata:
Province Di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo

Prot. *114001* DEL *21-12-2020*

ALLEGATO A

OGGETTO: Comune di Caprarola (VT).

Piano Particolareggiato in variante al PRG – sottozona G/6- industriale comparti 2 e 3, in loc. San Valentino.

Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/2019.

Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36 – art. 4.

Con nota n. 15080 del 13/08/2019, pervenuta a questa Direzione in data 27/08/2019 al prot. n. 681474, il Comune di Caprarola ha trasmesso gli atti ed elaborati per l'approvazione del Piano Particolareggiato in Variante al PRG vigente, in loc. "San Valentino" ai sensi dell'articolo 4 ella L.R. 36/1987.

Con nota n. 2367/2020 del 02/03/2020 trasmessa tramite PEC il comune di Caprarola ha trasmesso informazioni e chiarimenti in merito alla proposta di Piano già trasmessa.

Con nota n. 7219/2020 del 03/08/2020 acquisita al registro ufficiale al n. 0692665 del 03/08/2020 il Comune di Caprarola ha trasmesso la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30/07/2020 con la quale ha inteso chiarire alcuni aspetti tecnici. Facendo seguito alla suddetta documentazione lo stesso comune ha trasmesso la dichiarazione di inesistenza di zone boscate con nota n. 0007698 del 19/08/2020 acquisita al registro ufficiale al n. 0723979 del 19/08/2020.

Con nota 9147/2020 del 02/10/2020 acquisita al registro ufficiale 0845534 del 02/10/2020 il Comune di Caprarola ha trasmesso copia del parere espresso dalla ASL Viterbo prot. 20238 del 11/03/2019.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Gli atti inoltrati con nota n. 15080 del 13/08/2019, trasmessi ai sensi della Legge Regionale 36/1987, sono i seguenti:

1. Parere e determinazione Regione Lazio ai sensi art.89 del D.P.R.380/2001;
2. Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 18.02.2019, adozione P.P. in variante;
3. Avviso di avvenuta pubblicazione;
4. Certificato di mancate osservazioni;
5. Certificato inesistenza usi civici;
6. Elaborati progettuali:
 - Allegato A-Relazione tecnica;
 - Allegato B-N.T.A.;
 - Tavola 1 inquadramento territoriale;
 - Tavola 2.1 analisi paesaggistica;
 - Tavola 2.2 inquadramento urbanistico;
 - Tavola 3.1 elaborato progettuale (variante urbanistica proposta su base catastale);
 - Tavola 3.2 elaborato progettuale (classificazione urbanistica delle aree su base catastale);
 - Tavola 4.1 elaborato progettuale (Fogne acque bianche acque nere acquedotto);
 - Tavola 4.2 elaborato progettuale (Rete illuminazione pubblica);
7. Indagine Vegetazionale;
8. Relazione geologica e geomorfologica.



Con nota n. 0855913 del 06/10/2020 l'Ufficio di Staff del Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha comunicato l'avvenuto accertamento della formale regolarità degli atti ed elaborati trasmessi sotto il profilo amministrativo.

RIFERIMENTI NORMATIVI

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942;

VISTA la Legge Regionale n. 36/1987 e smi.;

VISTA la Legge Regionale n. 24/1998 e smi.;

OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al Programma Integrato

Gli atti ed elaborati costituenti il Piano Particolareggiato di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/2019, sono stati depositati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni da parte dei soggetti a ciò legittimati, dal giorno 04/03/2019, data di pubblicazione all'Albo Pretorio del relativo avviso per 30 giorni consecutivi.

A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico (dal giorno 04/03/2019 al 03/04/2019) degli atti e degli elaborati costituenti il Piano in questione e nei successivi trenta giorni, non risultano pervenute Osservazioni all'Amministrazione Comunale come da attestazione del Segretario Comunale del comune di Caprarola del 13/08/2019.

Non risultano inoltre pervenute Osservazioni direttamente a questa Amministrazione Regionale.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Caprarola (VT) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con Delibera di Giunta Regionale n. 343 del 14/02/1978.

Con D.C.C. n. 10 del 24/03/2011 il Comune di Caprarola ha adottato un P.U.C.G., il cui iter di approvazione ad oggi non si è concluso.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato adottato con DCC n. 2 del 18/02/2019, interessa una parte di territorio posto a sud del nucleo abitato in località San Valentino, è delimitata ad est dalla strada provinciale 35, ad ovest dalla strada provinciale 69 a nord con il comparto 1 e a sud con altre proprietà classificate dal vigente PRG Agricole; ricade all'interno di una più estesa Zona industriale che il vigente PRG classifica come in gran parte come zona G - Attività produttive, sottozona G6-Industria disciplinata dall'articolo 11 delle relative N.T.A. e parte come zona F -Attrezzature pubbliche e private, sottozona F1-Attrezzature ed impianti pubblici disciplinata dall'articolo 10 delle relative N.T.A.

Il P.U.C.G. adottato conferma la destinazione industriale di tale area attribuendole la destinazione D/1 Industriale estendendola anche all'intera Sottozona F1 individuata dal PRG vigente.

Con D.C.C. n. 39 del 30/07/2012 il Comune ha approvato un Piano Quadro di indirizzo e coordinamento della suddetta zona industriale dividendola in 4 comparti. Il comparto n.1 risulta approvato con D.C.C. n. 38 del 10.06.2013 ai sensi dell'articolo 1 bis della L.R.36/1987 vigente al momento della citata delibera; per esso con nota del 30/09/2013, è stato rilasciato il parere di conformità paesaggistica ai sensi della L.1150/1942 art 16, del D.Lgs. n. 42/2004 e L.R. 24/98 da parte di questa Direzione. Il comparto n.1 risulta ad oggi attuato per la maggior parte.

I proprietari dei comparti 2 e 3 (come individuati nel Piano Quadro) hanno avanzato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente. Dall'intervento rimane escluso il lotto di proprietà Gentilucci (comparto 2) sul quale è presente un edificio realizzato con C.E. n. 40 del 1992, la stessa proprietà ha trasmesso ai proponenti il piano in



variante una comunicazione in cui dichiarano di non aver interesse ad aderire al piano particolareggiato in variante (nell'istruttoria continueremo a parlare di comparto 2 con esclusione del suddetto lotto).

Con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30/07/2020 l'amministrazione ha chiarito che tale edificio *"non inserito nel Piano Particolareggiato non inficia la cubatura del PP. Rilevato graficamente, il fabbricato occupa una superficie di mq 630, su un lotto di circa mq 5.000, per cui l'indice di copertura è pari al 12,5%, molto inferiore a quanto previsto dal PRG che lo fissa al 60%."*

Nel vigente PRG l'area che ricade all'interno del comparto 2 risulta classificata come zona G – Attività produttive, sottozona G6-Industria disciplinata dall'articolo 11 delle relative N.T.A ed è interessata dalla previsione di una viabilità di piano regolatore che arriva a collegare anche il comparto 4.

Nel comparto 3 il vigente PRG classifica parte dell'area come zona F -Attrezzature pubbliche e private, sottozona F1-Attrezzature ed impianti pubblici disciplinata dall'articolo 10 delle relative N.T.A. e per la restante parte come zona G – Attività produttive, sottozona "G6-Industria" disciplinata dall'articolo 11 delle relative N.T.A; anche questo comparto è interessato dalla viabilità di PRG che arriva a collegare il comparto 4.

La proposta del piano particolareggiato in variante modifica i perimetri dei comparti ampliando il perimetro del comparto 2 e di conseguenza riducendo quello del comparto 3.

Il comparto 3 previsto dal piano particolareggiato viene riclassificato quasi interamente a zona "F5 Verde Privato Vincolato", destinazione di nuova proposizione disciplinata dall'art 4 delle NTA del PP, con mantenimento della volumetria esistente costituita dalla presenza di un grande casale privato con annessi e non prevedendo nuova edificazione. Per quanto riguarda il comparto 2, il piano particolareggiato in variante prevede il cambio della destinazione prevista dal PRG da sottozona "G6" a sottozona "G6a-Industriale" destinazione di nuova proposizione disciplinata dall'art 2 delle NTA del P.P. e l'individuazione degli standard del Piano stesso. Nei comparti 2 e 3 è prevista una modifica al tracciato principale della viabilità prevista dal PRG, prevedendo tra i due comparti una rotatoria al fine di consentire la migliore distribuzione del flusso veicolare in conseguenza delle modifiche apportate al piano.

Le NTA adottate relative al piano particolareggiato proposto, introducono nella zona G la nuova sottozona G6a Industriale, modificando parzialmente le norme della sottozona G6: in particolare, per quanto riguarda le altezze massime esse vengono previste nel limite max pari a 15,00 ml; diversamente nelle NTA vigenti il limite dei 10,50 ml è superabile solo per *"ciminiera, pozzi d'acqua, antenne ed apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento"*.

Vengono introdotte ulteriori modifiche introducendo, all'articolo 3, le seguenti disposizioni: *"E' comunque, consentita l'edificazione di edifici in aderenza su due lotti limitrofi.*

E', inoltre, consentito, l'accorpamento di più lotti limitrofi.

Per quanto sopra, quindi, il disegno ed il taglio di suddivisione dei lotti riportato negli elaborati grafici di piano all'interno della sottozona omogenea G6a non ha carattere prescrittivo e può essere modificato nel rispetto e delle condizioni e criteri seguenti:

- a) *i lotti che si andranno a determinare devono risultare comunque serviti da autonomi allacciamenti ad impianti (...), nonché dotati di proprio accesso pedonale e carrabile direttamente dalla rete stradale di progetto o preesistente;*
- b) *qualsiasi sia il frazionamento finale dei lotti e la suddivisione ultima fra le varie proprietà, per intervenire sui lotti liberi è prescritta una superficie minima di intervento di mq 3000, da assoggettare a progetto unitario; sono ammesse superfici inferiori solo in caso di accorpamento di lotto ad altri lotti contigui edificabili formando quindi una superficie superiore a mq 3000."*



Rimangono invece inalterate sia la superficie minima del 10% della superficie territoriale da destinare a verde pubblico e parcheggi pubblici e la superficie coperta che non potrà superare il 60% della superficie fondiaria.

La sottozona G6 del PRG vigente al primo comma dell'art.11 delle NTA prevede: *"La sottozona G6, industria, riguarda un comprensorio posto sulla strada provinciale Ronciglione in diretta connessione con gli impianti ferroviari, destinato ad insediamenti industriali di nuova costituzione. E ivi esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia in attinenza con il processo di lavorazione o con le esigenze di servizio previste per tali attività."*

Le NTA del P.P. adottato ammettono invece per la zona G6a di nuova proposizione: *"la destinazione di tipo produttivo-industriale e le funzioni ad essa strettamente collegate. Sono ammesse quindi le seguenti attività:*

- *attività produttivo – industriale, quali industrie, magazzini e depositi, rimesse, uffici, spacci, mense aziendali, mostre, mostre all'aperto, spazi igienico sanitari etc.....;*
- *è ammessa inoltre nei limiti di seguito prescritti, la possibilità di destinare spazi alla vendita di prodotti connessi con l'attività industriale (spazi commerciali).*

La sottozona F1 del vigente PRG che ricade interamente nel comparto 3 (Piano Quadro) è una zona destinata ad Attrezzature ed impianti pubblici; per tali zone l'articolo 11 delle NTA vigenti prevedono *"le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'indice di fabbricazione fondiaria di 2mc/mq e l'altezza di ml 7."* Con nota del responsabile dell'ufficio tecnico del 24 febbraio 2020 trasmessa con PEC n. 2367/2020 del 02-03-2020, poi da ultimo con la delibera di Consiglio Comunale n.21 del 30/07/2020 si è chiarito che:

"Relativamente alla Zona F 1 ricompresa nel Piano Particolareggiato di che trattasi, va evidenziato che essa ormai è in regime di caducazione, visto l'infruttuoso decorrere del quinquennio successivo all'approvazione del PRG vigente, risalente al 1978.

Nella redazione del Piano sono stati considerati diversi elementi che hanno portato a togliere la classificazione prevista nel vigente PRG.

- *Innanzitutto si è partiti dall'esame del nuovo strumento urbanistico generale il quale, sebbene solo adottato (D.C.C. n. 10 del 24/03/2011), rimane comunque una chiara volontà del Consiglio Comunale di non reiterare lo standard, con vincolo espropriativo.*
- *Inoltre, nell'ultimo comma dell'art. 10 delle NTA del PRG vigente si legge che "La specificazione del tipo di servizio riportata sulle tavole di piano, ferma restando la destinazione delle aree ad attrezzature ed impianti pubblici, ha carattere di indicazione e non risulta pertanto vincolato. (OSS. n° 75/d- P.ACC.)" per cui la destinazione più consona, vista la classificazione dell'area, sembra essere quella del verde pubblico e, soprattutto, dei parcheggi pubblici.*
- *Il fatto, poi, di aver ridotto notevolmente la capacità edificatoria dell'area (vedi successivo punto 5) ha spinto ad una consistente riduzione di tale quantità di standard che serviva esclusivamente la zona industriale (il centro urbano più vicino è ad oltre 2 km, quindi non può considerarsi un servizio pubblico ad uso di chi abita nel citato centro urbano).*
- *Infine, come si può verificare sulla tabella 9.1.1 della relazione del PUCG, le aree a standard previste dal vigente PRG sono sovrabbondanti di quasi 50.0000 mq rispetto al fabbisogno della popolazione, per cui lo stralcio dell'area a standard interna al P.P., pari a circa 20.000 mq, non inficia il dimensionamento dell'attuale P.R.G.*

9.1 – Tabelle

Tabella 9.1.1

ANALISI DIMENSIONALE DEL P.R.G. VIGENTE

Abitanti al 31.12.2010 5.715 ab

Aree da destinare a verde (D.M. 1444) 9mq/ab 51.435 mq

Aree da destinare per istruzione (D.M. 1444) 4,5mq/ab 25.718 mq

Aree da destinare a parcheggi (D.M. 1444) 2,5mq/ab 14.288 mq

Aree da destinare a servizi (D.M. 1444) 2mq/ab 11.430 mq



Aree destinate a verde da P.RG. vigente 84.890 mq
 Aree destinate a istruzione da P.RG. Vigente 17.900 mq
 Aree destinate a parcheggi da P.RG. Vigente 17.100 mq
 Aree destinate a servizi da P.RG. Vigente 29.690 mq
 Abitanti insediabili 26% dei residenti 1.463 ab
TOTALE ABITANTI 7.178 ab

Si può, quindi, concludere che la scelta pianificatoria del Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. è stata quella di seguire il criterio del PUCG – che sebbene ancora non approvato è comunque chiara volontà espressa dal Consiglio Comunale – di non riproporre la Zona F1 nell'ambito oggetto di intervento, anche alla luce delle considerazioni di cui sopra.

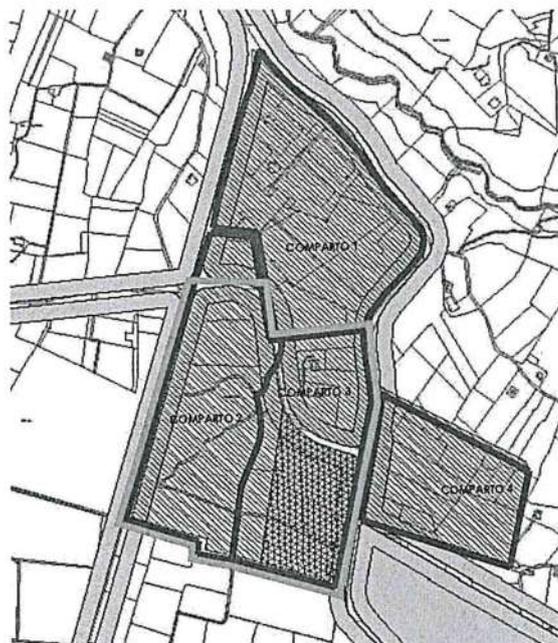
L'Amministrazione Comunale al fine di sbloccare una perdurante situazione di stallo ed al fine di rispondere ad avvertite esigenze di riassetto delle aree già oggetto di piano quadro di coordinamento ed indirizzo, ha ritenuto di dover porre in atto alcuni interventi che integrassero un seppur parziale adeguamento al fine di apportare gli opportuni correttivi atti a facilitare l'attuazione urbanistica della porzione di territorio oggetto del presente Piano. Decidendo anche sulla base di una proposta fatta da privati di adottare una revisione del piano al fine di introdurre correttivi in campo urbanistico sulla base di una situazione urbanistica rilevata ed aggiornata, considerato che il PRG è del 1978 e si è formato sulle esigenze e le previsioni attuali al momento della sua formazione ed attualmente non pienamente rispondenti alle esigenze del territorio.

In sintesi i dati relativi al PRG riferiti al Piano particolareggiato in loc. San Valentino sono così riassumibili:

Dimensionamento Zona G - Sottozona G6 da vigente PRG		
Superficie territoriale da PRG vigente		mq 169.112
di cui a Servizi pubblici (Zona F1)	mq 19.925	
Suddivisione in Comparti da Piano Direttore Quadro		
Superficie territoriale totale		mq 169.112
Superficie territoriale Comparto 1 (Zona G6 attuato)		mq 55.650
Superficie territoriale Comparto 2 (Zona G6)		mq 42.383
Superficie Comparto 3		mq 41.730
di cui		
Servizi Pubblici (Zona F1)	mq 19.925	
Superficie territoriale Zona G6	mq 21.805	
Superficie territoriale Comparto 4 (Zona G6)		mq 29.349

P.P. TAV 2.2 PRG

Stralcio del PRG vigente con sovrapposto i perimetri dei comparti del Piano Quadro



In blu sono individuati i Comparti come da Piano Quadro; in verde è individuato il perimetro del P.P. in variante.

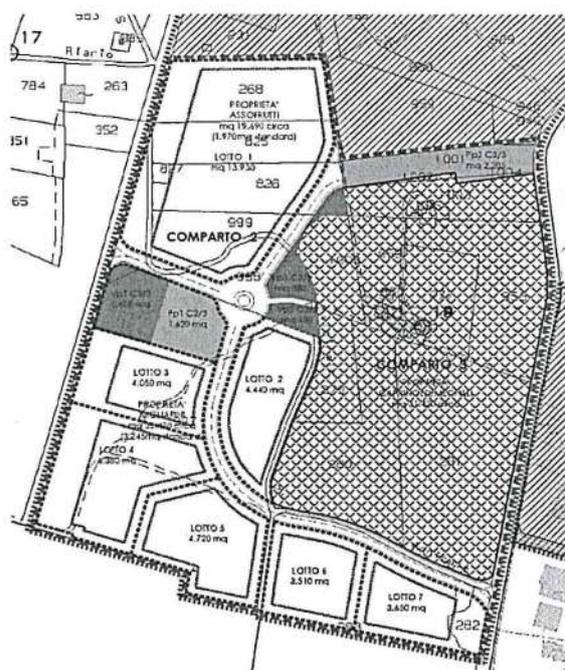
I dati dimensionali del Piano Particolareggiato possono essere così riassunti:

Dimensionamento P.P. in variante Comparti 2 e 3		
<i>Rapporto tra P.Q. e P.P.</i>		
Superficie territoriale Comparto 2 da <u>P.Q.</u> esclusa p.lla catastale 231 (mq 5.272) - Zona G6a		mq 37.111
Superficie territoriale Comparto 2 da <u>P.P.</u> esclusa p.lla catastale 231 (mq 5.272) - Zona G6a		mq 46.891
Superficie Comparto 3 da <u>P.Q.</u>		mq 41.730
Superficie Comparto 3 da <u>P.P.</u>		mq 32.000
di cui Superficie a Verde Privato Vincolato	mq 32.000	
<i>Dimensionamento P.P.</i>		
Superficie complessiva P.P.		mq 78.841
Superficie territoriale P.P. - Zona G6a		mq 47.375
Standard Verde Pubblico	mq 2.950	
Standard Parcheggi Pubblici	mq 3.825	
Totale Aree a standard intero P.P.		mq 6.775

P.P Tav 3.1



P.P. Tav 3.2



Riassumendo il piano così proposto individua 7 lotti industriali con la nuova destinazione sottozona "G6a -Industriale" per una superficie totale di mq 47.375, un'ampia area destinata alla nuova sottozona "F5 Verde Privato Vincolato" di mq 31.466, e mq 6.775 di aree a standard di cui mq 2.950 destinate a verde pubblico e mq 3.825 destinate a parcheggi pubblici.

CONFORMITA' CON LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA VIGENTE
(D.Lgs. 42/04 - L.R. 24/98 -).

Una piccolissima porzione dell'area del piano particolareggiato è interessata dalla presenza di un bosco, bene tutelato per legge ex art. 134 comma 1, lettera b) del D. Lgs. 42/2004.

Per quanto riguarda l'area interessata da bosco, il Comune di Caprarola ha inizialmente trasmesso una certificazione già utilizzata per il P.d.L. del Comparto 1, approvato con D.C.C. n. 38 del 10.06.2013. A tal proposito il comune di Caprarola con nota il responsabile dell'ufficio tecnico del 14/02/2020 trasmessa con PEC n. 2367/2020 del 02-03-2020, dichiara: *"che parte dell'area è stata erroneamente identificata dal PTPR come "Area Boscata". Problema questo risolto nel 2012 attraverso una indagine agro vegetazionale, condotta dal dottor agronomo Stefano Gasbarra, con la quale si è potuto appurare e certificare l'erronea classificazione di area boscata."*

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 30/07/2020 l'amministrazione ha preso atto della certificazione emessa ai sensi dell'articolo 10 comma 5 della L.R. 24/1998 da parte dell'ufficio tecnico comunale in data 15.07.2020, con la quale sulla scorta di una nuova dichiarazione da parte del Dott. Agronomo Stefano Gasbarra in data 10.07.2020, è stato accertato che l'area di che trattasi non risulta essere boscata.



AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI NEL RISPETTO DEI PARERI ACQUISITI

L'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, con Determina n. G10886 del 08/08/2019 ha espresso parere favorevole ai fini dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGRL 2649/1999, con prescrizioni.

Il Responsabile dell'Area Tecnica 2 – Urbanistica e Territorio del Comune di Caprarola ha attestato, con nota del 02/03/2019, che tutti i terreni ricadenti e facenti parte dei comparti 2 e 3 dello strumento urbanistico adottato con DCC n.2 del 18/02/2019, non risultano gravati da usi civici.

Con nota prot. 18037/2019 del 06/11/2019 acquisita al Registro Ufficiale al n. 896386 del 07/11/2019 il comune di Caprarola ha trasmesso all'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Territorio Urbanistica e Mobilità una dichiarazione con la quale, sotto la propria responsabilità, in relazione delle considerazioni svolte ed esposte ha attestato che il Piano in oggetto non sia da sottoporre alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica di cui al D.Lgs 152/06.

Con nota prot. 9520909 del 25/11/2019 l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Regione Lazio, in risposta alla summenzionata nota, ha fatto presente al comune di Caprarola che alcuni riferimenti normativi citati dall'Amministrazione Comunale non risultano applicabili al caso in argomento e che: *"In merito infine al riferimento alla D.G.R.169 del 05/03/2010 il Comune, in qualità di Autorità Procedente, attesti, sotto la propria responsabilità, l'eventuale volontà di ricorrere, laddove ne sussistano i requisiti, alle fattispecie di esclusione dalla procedura indicate nella Delibera, e, in tal senso, si segnali che la nota in oggetto risulta irrituale per essere priva del dovuto riferimento alle fattispecie contemplate nella citata DGR (si riferisce genericamente alla suddetta D.G.R. senza comunicare il riferimento)."*

In riscontro alla sopracitata nota, il Comune di Caprarola ha trasmesso, prot. n. 19634/2019 del 14/12/2019 acquisita al Registro Ufficiale al n.1022888 del 16/12/2019, una attestazione in merito al Piano adottato con DCC n.2 del 18/02/2019 dichiarando la non necessità di avviare la procedura di Valutazione Ambientale Strategica indicando i riferimenti alle fattispecie contemplate nella DGR 169/2010.

A tale riguardo si richiama l'art.11, comma 5 del D.Lgs. n.152/2006 che prevede espressamente che *"La VAS costituisce per i piani e programmi a cui si applicano le disposizioni del presente decreto, parte integrante del procedimento di adozione ed approvazione. I provvedimenti amministrativi di approvazione adottati senza la previa Valutazione Ambientale Strategica, ove prescritta, sono annullabili per violazione di legge.* A tal proposito in merito a quanto attestato dal Comune di Caprarola con la suddetta nota, si rammenta che la D.G.R. n.169/2010, per le ipotesi di esclusione attestate dall'Autorità procedente, non prevede attività di verifica da parte dell'Autorità competente al di fuori delle ipotesi previste ai sensi degli artt.12 e 13 del D.Lgs. n.152/2006.

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni svolte, il Piano Particolareggiato proposto può ritenersi sostenibile sotto il profilo urbanistico.

Tuttavia, al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale, è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Siano previste piantumazioni di nuove alberature d'alto fusto, con obbligo di attecchimento, a mitigazione dei parcheggi previsti.



**REGIONE
LAZIO**

- 2) All'articolo 3 delle NTA sia stralciato il seguente periodo "sono ammesse superfici inferiori solo in caso di accorpamento di lotto ad altri lotti contigui edificabili formando quindi una superficie superiore a mq 3000".
- 3) All'articolo 3 delle NTA il comma "*- è ammessa inoltre nei limiti di seguito prescritti, la possibilità di destinare spazi alla vendita di prodotti connessi con l'attività industriale (spazi commerciali)*", deve essere riformulato nel modo seguente "*- è consentita, altresì, la commercializzazione dei prodotti ivi realizzati in un'area riservata all'interno della volumetria assentita, sono escluse le medie e le grandi strutture di vendita di cui alla L.R.22/2019.*".
- 4) Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione.
- 5) Ai sensi della LR n. 6/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
- 6) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, si prescrive l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, e visitabilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
- 7) L'Amministrazione comunale dovrà verificare la dotazione dei parcheggi pertinenziali nelle misure previste dalla LR 22/2019 per le superfici commerciali.
- 8) In merito all'eventuale espianto e reimpianto degli esemplari arborei presenti nell'ambito d'intervento, in ottemperanza anche delle prescrizioni dell'Area Tutela del territorio (DD n. G10886 del 08/08/2019) dovrà essere acquisito il parere dell'Area Valutazione di Incidenza e Risorse Forestali, qualora sia verificata la presenza di olacee secondo i criteri indicati nell'art. 3 della LR n. 1/2009, ove applicabile.
- 9) Nelle aree a "verde Pubblico" sia garantito un idoneo piano manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area;
- 10) Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma, circa gli obblighi assunti dai proponenti del Piano Particolareggiato; le opere pubbliche previste dal Piano dovranno comunque essere realizzate prima, o contestualmente, alle opere private, al fine del loro completo collaudo prima dell'agibilità delle opere private stesse.

Devono intendersi comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi, nonché le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente PRG, come modificato dalla presente variante.

L'Istruttore
Sig. Tommaso Gilardi
"la firma autografa viene
sostituita ai sensi dell'art. 3,
comma 2 del D.Lgs. 39/93"

Il Funzionario
Arch. Massimo Guida

Firmato
digitalment
e da
MASSIMO
GUIDA
C: IT
O: Regione
Lazio/801434
90581

La Dirigente
Arch. Maria Luisa Salvatori
SALVATORI-MAI
2020.12.21.12:07:20
Signer:
CN=SALVATORI MARIA LL
CA:IT
2.5.4.4=SALVATORI
2.5.4.42=MARIA LUISA
Public key:
RSA/2048 bits



**REGIONE
LAZIO**

PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, vista la Determina del Direttore¹ n. G07553 del 25/06/2020, la scrivente Direzione Regionale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36, esprime

PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

in ordine alla variante urbanistica dell'area interessata dal Piano Particolareggiato in variante al PRG – sottozona G/6- industriale comparti 2 e 3, in loc. San Valentino, proposto dai proprietari dei comparti 2 e 3, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 18/02/2019, con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali opere e/o edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi.

L'Istruttore
Sig. Tommaso Gilardi
"la firma autografa viene
sostituita ai sensi dell'art. 3,
comma 2 del D.Lgs. 39/93

Il Funzionario
Arch. Massimo Guida

Il Dirigente
Arch. Maria Luisa Salvatori



Firmato digitalmente da MASSIMO
GUIDA
C: IT
O: Regione Lazio/80143490581

Visto
Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti



Firmato digitalmente da MANUELA MANETTI
C: IT
O: Regione Lazio/80143490581

¹ Concernente: "Conferimento di delega ex articolo 166 del regolamento regionale 6 settembre n.1/2002 e s.m.i. ai dirigenti della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica."