



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26/09/2008

ADDI' 26/09/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Mario	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARIO	Maria	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CEZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: MONTINO COSTA DE ANGELIS DI STEFANO - FICHERA - MICHELANGELE - VALENTINI - ZARATTI

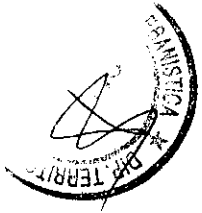
DELIBERAZIONE N. 674

Oggetto:

Comune Capena (Rm). Piano Particolareggiato Zona P2-73 in Loc. Bivio di Capena, in variante al P.R.G. Art. 4, L.R. 36/87. Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 16.11.07. Approvazione.



674 26 SET. 2008 *ly*



Oggetto: Comune Capena (Rm)
Piano Particolareggiato Zona F2-F3 in Loc. Bivio di Capena, in variante al P.R.G.
Art. 4, L.R. 36/87.
Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 16.11.07.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15.1.1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;
VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Capena (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1818 del 08.04.1986 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 698 del 15.05.2001;

VISTA la deliberazione consiliare n. 51 del 16.11.2007, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Capena (Rm) ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - il Piano Particolareggiato Zona F2-F3 in Loc. Bivio di Capena, in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla Deliberazione consiliare n. 10 del 13.03.2008;

VISTA la nota datata 27.11.2007, con la quale il Coordinatore del Dipartimento 3° del Comune di Capena (Rm) ha attestato che le particelle catastali distinte al foglio 21 nn. 511-510-513-313-343-311/p. facenti parte del piano particolareggiato in argomento non sono gravate di uso civico;

VISTA la nota n. 170226 del 31.01.2008, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area "05" – Difesa del Suolo e Servizio Geologico ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (ex Art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, al *Piano di lottizzazione Convenzionata Soc. ALBA 07 S.r.l., di Manetta Valter, Franchi Marcello, eredi Cola, in loc. Bivio di Capena*, nel territorio del Comune di Capena, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative della apposita variante urbanistica atta a recepire quanto in oggetto:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologico-tecnica e nella Indagine vegetazionale, a firma rispettivamente



674 26 SET. 2008 *ly*



del Dott. Geol. Claudio Sanacori e del Dott. Agr. Christian Panarella, allegate all'istanza;

2. Siano eseguite ulteriori indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine sia di caratterizzare da un punto di vista geotecnico i terreni influenzati dalle nuove edificazioni, sia di confermare le caratteristiche lito-stratigrafiche dei terreni e il livello di falda e sue escursioni in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1.5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;
4. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
5. Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello eventualmente in esubero dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente in materia;
6. Le acque provenienti dalle sedi stradali e dai parcheggi devono essere opportunamente raccolte e convogliate verso i sistemi idraulici (scoline) già presenti nel territorio, al fine di evitare fenomeni di ristagno e impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere, in relazione agli scarichi presenti nel territorio;
8. Per la sistemazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante e coerenti con la zona dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
9. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Dirett. 85/377/CEE e succ. modif. ;
10. Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.

In linea generale, si prescrive che ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni;

VISTA la nota n. 909 Sisp F4 del 10.06.2008 con la quale, l'Azienda USL RMF – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso parere igienico sanitario favorevole al Piano Particolareggiato di che trattasi;



674 21 09 2008 *ly*



RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione tecnica n. 213728/07 dell'11.06.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in questione, in variante al P.R.G., parere favorevole sotto il profilo sia urbanistico che paesaggistico, per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il Piano Particolareggiato della Zona F2-F3 in Loc. Bivio di Capena, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Capena (Rm) con deliberazione consiliare n. 51 del 16.11.2007, secondo le motivazioni contenute nella relazione n. 213728/07 dell'11.06.2008 dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale: Stralcio I.G.M. - Stralcio C.T.R. - Stralcio P.T.P. tav E/1.3 - Stralcio P.T.P. tav E/3.7 - Stralcio variante al P.R.G. - Sistema vincolistico vigente - Inviluppo dei vincoli paesaggistici su C.T.R.;
 - Tav. 2 Stralcio catastale con individuazione delle particelle interessate dal P.P. - Rilievo dello stato di fatto. Zonizzazione P.R.G. attuale. Zonizzazione di P.P. su base catastale;
 - Tav. 3 Planovolumetrico. Planimetria generale di progetto con prescrizioni edilizie e urbanizzazioni aree pubbliche. Profili regolatori;
 - Tav. 4 Relazione tecnica e preventivo sommario di spesa. Norme tecniche di attuazione. Schema di convenzione;
 - Relazione geologico-tecnica;
 - Indagine vegetazionale;
- Elaborati relativi allo Studio Inserimento Paesistico:
- Tav. 1 Morfologia dei luoghi. Tutela;
 - Tav. 2 Strumenti urbanistici. Compatibilità ambientale.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

30 SET. 2008



ALLEG. alla DELIB. N. 674/07
DEL 26 SET. 2008



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Jacovone)

11 GIU. 2008

Area 2B.05
Urbanistica e beni ambientali (Roma e Provincia)

ALLEGATO A

Prot. 213728/07

OGGETTO : Comune Capena (RM)

Piano Particolareggiato in variante zona F2-F3 in Loc. Bivio di Capena – L.R. 36/87 art. 4

Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 16/11/07

RELAZIONE

Con nota prot. 18261 del 27/11/07 pervenuta a questa Direzione in data 28/11/07, il Comune di Capena ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Piano Particolareggiato di esecuzione adottato *in variante al Piano di Zona F2-F3 in Loc. Bivio di Capena*.

Documentazione trasmessa alla Regione ai sensi della legge regionale 36/87 sono i seguenti:

- Delibera di C.C. n. 51 del 16/11/07 di adozione della variante al Piano di Zona F2-F3 con attestazione contenente l'avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dal 26/11/07 al 11/12/07;
- Attestazione del Segretario Comunale dell'avvenuto deposito degli atti progettuali e della pubblicità dello stesso nei modi e nelle forme di legge;
- Manifesto con relativa certificazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio, dal 27/11/07 al 27/12/07;
- Registro protocollo delle osservazioni;
- N. 0 osservazioni;
- Delibera di C.C. n. 10 del 13/03/08 di approvazione
- Scheda riepilogativa;
- **Tav 1** Inquadramento territoriale: Stralcio C.T.R., Stralcio P.R.G., Stralcio P.T.P., Vincoli;
- **Tav 2** Planimetria catastale con particolare dei lotti interessati. Rilievo dello stato di fatto. Zonizzazione di P.R.G. e Zonizzazione di P.P.;
- **Tav 3** Planimetria generale di progetto con prescrizioni edilizie. Planovolumetrico. Planimetrie con opere di urbanizzazione primarie;
- **Tav 4** Relazione tecnica e preventivo sommario di spesa. Norme tecniche di attuazione del P.P., schema di convenzione.
- **Tav 5** Morfologia dei luoghi;
- **Tav 6** Studio inserimento paesistico
- **All. 1** Relazione geologica.
- **All. 2** Relazione vegetazionale.;

Osservazioni / Opposizioni al PPE



A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico non risultano pervenute all'Amministrazione comunale alcune Osservazioni, così come non risulta pervenuta direttamente a questa Amministrazione alcuna Osservazione e/o Opposizione al PPE in esame.

Integrazioni Richieste e Pervenute

Con nota pervenuta in data 12/1/05 l'amministrazione comunale ha inviato ulteriori atti ad integrazione di quelli originariamente trasmessi.

Istruttoria Tecnica

L'area di PRG è classificata in zona F2 – F3 “*Servizi Pubblici e Servizi privati*”, è disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A. del PRG del 2001.

La presente norma dello strumento generale, classifica le aree comprese ne P.P. nel seguente modo:

- parte in zona F2 – **Attrezzature ed Impianti Pubblici**
- parte in zona F3 – **Servizi Privati**

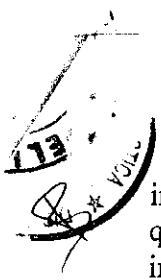
Le particelle oggetto di P.P. hanno un'estensione di circa 1,5 ettari.

I dati dimensionali dell'originario P.P. previsti dal vigente PRG possono così sintetizzarsi:

Foglio	Particella	Mq	Zona F2	Zona F3	Allarg. Stradale	Parcheggi
21	311/p	4.415	----	2.766	395	1.254
21	513	652	----	652	----	----
21	313	1.510	696	814	----	----
21	343	954	329	190	----	435
21	510	7.592	5.219	152	----	2.221

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Capena, approvata con Deliberazione della G.R. n. 698 del 15.05.2001, prescrive che alcuni ambiti territoriali, individuati con apposito perimetro, siano sottoposti a progettazione ed interventi unitari. Questi ambiti sono per lo più caratterizzati dalla compresenza di destinazioni pubbliche e private: le aree pubbliche sono generalmente destinate servizi pubblici e viabilità, le aree private in ragione dell'ambito di appartenenza hanno destinazione di: “zone C” residenziale, “zone D” produttiva e “zone F3” servizi privati. Il P.R.G. prevede altresì che le aree pubbliche siano cedute gratuitamente al Comune. Nello specifico, per le zone “C” e “D” l'intervento unitario si sostanzia nella redazione di uno strumento attuativo da convenzionare con il comune; mentre per le zone F3 - Servizi Privati-, la parte che riguarda la Variante al PRG, consente l'attuazione a mezzo di intervento diretto, previa cessione delle aree a destinazione pubblica interne all'ambito. I parametri di edificazione previsti dalla variante, stabiliscono l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,60mc/mq da applicare a tutta la superficie territoriale dell'ambito di progettazione e di interventi unitari, comprensiva pertanto, oltre che delle superfici fondiarie delle zone F3, anche di tutte le aree da cedere interne all'ambito come prevede l'art.29 delle NTA.

Con una successiva Variante al PRG, approvata con deliberazione di G.R. n. 515 del 28.04.2005, finalizzata all'adeguamento dello strumento urbanistico all'art. 22 della L.R. 33/99, sono state introdotte alcune modifiche normative, che con riferimento alle zone F3 situate lungo la via Tiberina, prevedono l'innalzamento dell'indice di utilizzazione territoriale a 0,5 mq/mq,



incrementando in tal modo la capacità insediativa delle destinazioni F3 a circa il triplo delle quantità originarie (ift 0,6mc/mq). Limitandosi, detta variante alla sola modifica normativa, lasciava inalterato la zonizzazione originaria del piano approvato nel 2001.

In sede di attuazione delle previsioni della variante, per il solo l'Ambito situato lungo la via Tiberina all'angolo con la strada comunale Prati della Fioretta si è constatata l'inadeguatezza della superficie fondiaria prevista per la zona F3 che non rende possibile l'insediamento delle volumetrie ammissibili dai nuovi indici. Infatti a fronte della superficie fondiaria della zona F3 individuata dal PRG in mq. 4574 può svilupparsi un'attività edificatoria corrispondente ad una superficie di mq 7561 determinata dalla Superficie Territoriale dell'Ambito pari a mq 15.123, per l'Indice Urbanistico Territoriale di 0,50mq/mq. Il raffronto tra superficie copribile (corrispondente a SUL/2) e superficie fondiaria, dimostra quanto prima affermato, che la superficie copribile espressa dalla zona F3 al netto dei distacchi dai confini di zona si limita a mq 3310 inferiore a quella possibile di mq 3.780.

La particolare situazione urbanistica che si determina per l'Ambito qui considerato è ascrivibile alla sproporzione tra aree pubbliche da cedere (mq 10.549) e aree fondiarie private (mq 4.574), in un rapporto in termini percentuali che raggiunge il 230% a favore delle prime, fatto unico che non si verifica in nessun altro ambito di PRG.

Al fine di rimuovere l'anomalia sopradescritta, e per poter rendere possibile l'attuazione delle previsioni del PRG altrimenti pregiudicate, le proprietà interessate all'Ambito di progettazione ed interventi unitari, propongono una soluzione urbanistica che, nelle forme di un piano particolareggiato assistito da convenzione urbanistica, riconsideri le destinazioni di zona previste, e comparati gli interessi pubblici e privati coinvolti, ridetermini una zonizzazione che da una parte consente la realizzazione degli insediamenti previsti in ragione delle potenzialità ammissibili dagli indici urbanistici vigenti, e dall'altra una previsione di aree pubbliche da cedere in quantità tale da assicurare una dotazione di standards che soddisfi appieno il requisito stabilito dall'art. 5 del DM 1444/68.

In tal senso è stato elaborato il presente piano attuativo. Inoltre, al fine di consentire all'Amministrazione Comunale l'acquisizione di ulteriori aree per servizi pubblici; è stata prevista la cessione a titolo gratuito di altra area, già destinata dal PRG a zona F2-(Attrezzature collettive pubbliche), che essendo esterna al perimetro dell'Ambito unitario, tale area poteva essere acquisita solo con esproprio: Il presente piano, ferme restando le potenzialità edificatorie dell'ambito così come consentite dalla disciplina urbanistica vigente, estende il suo perimetro fino a ricomprendere la zona F2 suddetta, e in modo di considerarla tra gli obblighi convenzionali, che prevedono appunto la cessione di aree per urbanizzazioni secondarie interne al Piano medesimo.

Alla luce di quanto sopra premesso, il Piano Particolareggiato in questione localizzato in Bivio di Capena e più precisamente in Via Tiberina angolo con strada comunale Prati della Fioretta, interessa i terreni distinti in Catasto al Fg. 21 particelle 311 parte, 313, 343, 510, 513, alle quali, come detto si aggiunge la particella 511. Pertanto la superficie territoriale del piano particolareggiato, comprensiva delle aree dell'Ambito unitario (mq 15.123) e della particella 511 (mq 2.039), ammonta complessivamente a mq. 17.162.

Le proprietà interessate sono:

- Manetta Walter e Franchi Marcello, relativamente alle particelle, 510,513 e 511, per una consistenza di mq 10.283;
- Soc. Alba 07 a r.l., relativamente alle particelle 313 e 343, per una consistenza complessiva pari a mq 2.464;
- Cola Alessandro relativamente alla particella 311 per una parte della consistenza pari a mq 4.415.

Sotto il profilo della disciplina urbanistica il perimetro del Piano Particolareggiato comprende:



AMBITO DI PROGETTAZIONE ED INTERVENTI UNITARI:

Foglio	Particella	Superficie interessata	AREE PRIVATE		AREE PUBBLICHE	
			Zona F3	Zona F2	Zona F1 (V. Pubblico)	Parcheggi
21	311/p	4.415	2.583	----	121	1.441
21	513	652	400	----	----	252
21	313	1.510	1.088	----	93	329
21	343	954	677	----	67	210
21	510	7.592	4.026	----	1.521	2.045
21	511	2.039	----	2.039	----	----
TOTALE		17.162	9.044	2.039	1.802	4.277

Verifica dei vincoli derivanti dal PTP D.Lgs.42/04 – L.R. 24/98

Sotto l'aspetto vincolistico, le aree oggetto del P.P. sono gravate dal vincolo paesaggistico per effetto della Delibera di G.R. n. 5/12/1989 con la quale è stato dichiarato il notevole interesse pubblico del territorio interessato dalla "Valle del Tevere". Il regime di tutela delle aree è disciplinato dal P.T.P. ambito n. 4, che classifica l'area che qui interessa in zona a trasformabilità limitata per le quali valgono le disposizioni dell'art. 16 delle NTA testo coordinato del PTP medesimo, che recitano:

"B) ZONE DI TRASFORMABILITÀ LIMITATA

Nelle zone di trasformabilità limitata (cfr. tav. E-3.) gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

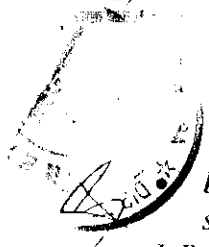
Le trasformazioni della morfologia dei luoghi, sbancamenti o movimenti di terra di rilievo sono consentite con le modalità del successivo art. 19.

Le attività estrattive sono disciplinate dall'art. 13 delle presenti norme.

Per l'aspetto naturalistico-vegetazionale, all'esterno dei centri abitati, sono consentiti interventi di piantumazioni e rimboschimenti con le essenze tipiche del paesaggio naturale della zona.

Per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitate, ad esclusione delle zone A e B dei P.R.G. e delle zone C (D.M. 1444/68) che alla data dell'adozione del presente P. T. P. risultino già convenzionate o edificate per oltre il 60%, le previsioni dei P.R.G., vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani :

- **b1, zone agricole protette.** Indice fondiario max 0,015 mc/mq, max ml 7,00 con lotto minimo di 30.000 mq, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc;
- **b2, zone agricole.** Secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale (cfr. art. 14)
- **b3, zone residenziali di espansione.** Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;
- **b4, zone residenziali di espansione.** Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max ml 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq con h max di ml 13,50;



b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati. Indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq, hmax 7,50 ml.

I P.R.G. comunali dovranno contenere le previsioni insediative allo interno dei valori di soglia massimi e minimi sopradescritti, salvo ulteriori determinazioni normative per ambito fissate negli artt. 24-37 delle presenti norme.

I rapporti di cui al punto B sono riservati in funzione delle caratteristiche dell'edificato ai comuni di: Civitacastellana, Orte, Nepi, Magliano Sabino, Fabrica di Roma, Vasanello, Montopoli, Poggio Mirteto, Campagnano, Capena, Fiano, Riano, Rignano Flaminio, Castelnuovo di Porto.

In particolare, ulteriori determinazioni sono precisate di seguito per le zone agricole e per i centri storici e aree circostanti”

E in particolare per la sottozona che qui interessa:

“b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati

Le sedi di attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati, sono localizzate di preferenza in apposite zone ad esse destinate nei P.R.G. secondo i valori massimi e minimi di edificabilità sopra indicati; l'edificazione è subordinata alla formazione di un piano esecutivo, corredato dal SIP di cui all'art. 43 delle presenti norme.”

L'art. 62 delle N.T.A. al comma 2 (sono fatte salve le previsioni delle Zone A,B,C,D,F di cui al DM 1444/68 nonché quelle relative agli standard urbanistici di cui all'art. del citato d.m. contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente alla entrata in vigore della l.r.24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR in quanto conformi al PTP approvati.....) pertanto l'intervento proposto risulta compatibile con il nuovo PTPR adottato con D.G.R. il 25.07.07 n.556.


Un'ulteriore limitazione è determinata dal Codice della Strada che impone ope legis il vincolo di rispetto stradale sulla Via Tiberina, che però essendo classificata strada extraurbana di tipo F, all'interno dei Centri edificati non stabilisce distanze minime, rimandando alle prescrizioni di PRG. Nel proposto P.P. comunque i nuovi fabbricati sono posti ad una distanza maggiore di mt. 30.

Ammissibilità delle Previsioni Progettuali con Pareri Acquisiti:

Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 (ex art. 13 legge 64/74) DELLA L. 64/74, delle LR 72/75 e DGR 2649/99

Con nota del 31.01.08 prot. 170226 fascicolo 6575 A13 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo, ha rilasciato parere con prescrizioni, al Piano di lottizzazione Convenzionata Soc. ALBA 07 S.r.l. di Manetta Valter, Franchi Marcello, eredi Cola, in loc. Bivio di Capena, riguardante la stessa area del PIP in oggetto, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Con nota prot. 67890 del 02/12/03 l'Amministrazione Comunale ha inoltrato richiesta di parere all' ENAC – Sistema Direzionale di Roma Servizio Infrastrutture Aeroportuali ed al Ministero dei Trasporti e della Navigazione.



Resta inteso l'obbligo per il Comune di acquisire eventuali ulteriori pareri, propedeutici all'attuazione del Piano Particolareggiato in esame, ovvero uniformarsi e porre in atto opere e/o interventi prescritti prima della definitiva attuazione del Piano stesso.

Viabilità:

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, il P.P.E in esame non prevede particolari interventi, si raccomanda tuttavia all'amministrazione comunale l'adeguamento della rete stradale esistente, veicolare e pedonale, al fine di migliorare l'accessibilità degli spazi pubblici a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Modifica alla Zonizzazione:

Nel P.P.E. in oggetto è stata operata una modifica alla zonizzazione che ha portato un ampliamento del limite di comparto includendo nella nuova perimetrazione la particella 511 di un'estensione di 2039 mq. Detta modifica è stata necessaria per il soddisfacimento degli standard dettati dal D.M. 1444/68 e non concorre alla definizione degli indici come descritto nel paragrafo precedente.

Tutto ciò premesso, questa Direzione Regionale è del

PARERE

Che il P.P.E in relazione alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Capena, approvata con Deliberazione della G.R. n. 698 del 15.05.2001, sia, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, ammissibile e meritevole di approvazione per i motivi sopra riportati, e con le prescrizioni contenute nei pareri di altri Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente.

Il P.P.E in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano assoggettati alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e s.m.i.

I progetti esecutivi relativi sia ad opere pubbliche che private, realizzati in conformità alle previsioni del presente Piano così assentito, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettate alla successiva autorizzazione di cui all'art. 146 del D.L.gs 42/04, da parte dell'Amministrazione competente.

L'istruttore
Arch. Giancarlo Petrucci

Il Direttore Regionale
Arch. Daniele Iacovone

