



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/12/2008

=====

ADDI' 17/12/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Danielo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELI	Mario	"
COPPOTELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulio	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENZI: MARRAZZO - COSTA - NIERI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 898

Oggetto:

Comune di Casape (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 28 del 29.03.2000. Approvazione.



898 17 DIC. 2008 Bz

Oggetto: Comune di Casape (Rm).

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione consiliare n. 28 del 29.03.2000.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

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

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" 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 Casape (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 6194 del 12.11.1982;

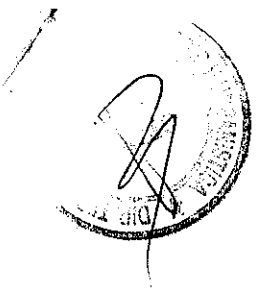
VISTA la deliberazione consiliare n. 28 del 29.03.2000 con la quale il Comune di Casape (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. del proprio territorio;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate 13 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 2 del 19.01.2001;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 138/1 reso nella seduta del 13.03.2008, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 47885 del 14.03.2008 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Casape (Rm) copia del suddetto voto n. 138/1/2008 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;





898 17 DIC. 2008 *B*

VISTA la deliberazione consiliare n. 8 del 21.03.2008 con la quale il Comune di Casape (Rm) ha accolto integralmente le modifiche contenute nel citato parere del C.R.p.T.;

VISTA l'attestazione dell'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste – Caccia e Pesca – Diritti Collettivi ed Usi Civici n. 03227 del 5.03.1993 il cui contenuto è riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;

VISTA la nota del 10.04.2008 con la quale il Sindaco del comune di Casape (Rm) ha certificato che i terreni interessati dalla Variante Generale al Piano Regolatore la cui destinazione è edificatoria non sono gravati da vincoli di usi civici;

VISTA la nota n. 8090 del 6.04.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale, in merito alla Variante Generale di che trattasi ed ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 138/1 del 13.03.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Generale al P.R.G. adottata dal Comune di Casape (Vt) con deliberazione consiliare n. 28 del 29.03.2000, per i motivi, con le modifiche, le integrazioni e le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 138/1 del 13.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 01/a Piano di Azionamento (scala 1:4.000);
- Tav. 01/b Piano di Azionamento (scala 1:2.000);
- Relazione Generale;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 1 - Carta Geologica della zona "A" e della zona "B";



898 17 DIC. 2008 *12*



- All. 2 - Carta Geomorfologica e dell'idrologia superficiale della zona "A" e della zona "B";
- All. 3 - Carta della fattibilità Geologica della zona "A" e della zona "B";
- Relazione Geologica;
- Indagine vegetazionale;
- Carta Geolitologica (scala 1:5.000);
- Carta Geomorfologica (scala 1:5.000);
- Carta delle acclività (scala 1:5.000);
- Carta idrogeologica (scala 1:5.000);
- Carta della vulnerabilità e della pericolosità (scala 1:2.000);
- Carta della idoneità territoriale (scala 1:2.000).

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

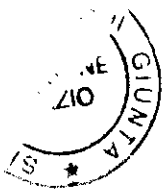


Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 13 GEN. 2009





REGIONE LAZIO

ALLEGATO A

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Arch. Demetrio Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 138/1, del 13 Marzo 2008.

Relatore:
arch. Demetrio Carini

ALLEG. alla DELIB. N. 898
DEL 17 DIC. 2008

OGGETTO: Comune di Casape (RM)
Variante Generale al P.R.G.
Delibera del C.C. n. 28 del 29.03.2000
Delibera del C.C. n. 02 del 19.01.2001



IL COMITATO

Vista la nota n. 17550 del 03.08.2001 con la quale l'A.C. ha trasmesso a questa Direzione, per la predisposizione della relativa istruttoria, gli atti e la documentazione relativi alla variante al P.R.G. del proprio territorio.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

PREMESSO

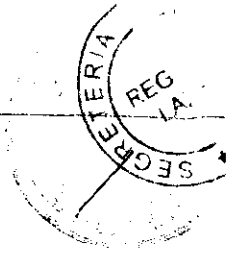
Il Comune di Casape è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 25/4 in data 13.11.1981 e successiva deliberazione prot. 6194 del 12.11.1982.

Con deliberazione n. 28 del 29.03.2000 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, oggetto della presente relazione.

L'avviso di deposito della Variante al P.R.G. è stato pubblicato all'Albo Pretorio Comunale e sul Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 30 del 14.04.2000.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati grafici della Variante al P.R.G., avvenuta dal 08.04.2000 al 23.04.2000, sono pervenute al Comune n. 13 osservazioni, tutte nei termini.

Con deliberazione n. 2 del 19.01.2001, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni presentate alla Variante Generale al P.R.G., con graficizzazione delle stesse su nuovi elaborati predisposti dal Progettista e conseguenziale modifica delle



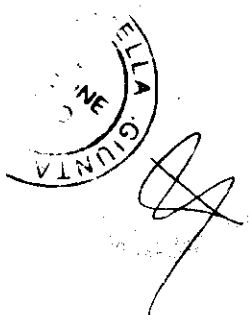
destinazioni urbanistiche in relazione alle determinazioni assunte dal Consiglio Comunale stesso che ha accolto n. 12 osservazioni e ne ha respinte n. 1.

Delle controdeduzioni ne è stata data notizia tramite manifesto affisso nei luoghi di pubblica frequenza ed esposto all'Albo Pretorio per n. 30 gg. interi e consecutivi.

A seguito della nuova pubblicazione non sono pervenute altre osservazioni.

La Variante Generale al P.R.G. di Casape si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- 1) Domanda di approvazione;
- 2) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 29.03.2000 di adozione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Casape;
- 3) Delibera del Consiglio Comunale n. 02 del 19.01.2001 relativa all'esame e all'approvazione delle osservazioni;
- 4) Avviso di deposito;
- 5) Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale e nei luoghi di pubblica frequenza;
- 6) Stralcio del Foglio degli Annunzi Legali della Provincia di Roma su cui è avvenuta la pubblicazione dell'Avviso di Deposito;
- 7) Registro Protocollo delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione;
- 8) Elaborati tecnici relativi all'adozione:
 - Stralcio del P.R.G. vigente
 - Norme tecniche relative allo stralcio del P.R.G. in vigore
 - Tav. 01/a Inquadramento Territoriale (scala 1:4.000)
 - Tav. 01/b Piano di Azzonamento (scala 1:2.000)
 - Relazione Generale
 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Carta Idrogeologica e studio di fattibilità geologica (allegati n. 1-2-3)
 - Indagine vegetazionale
 - Relazione Geologica
 - Carta Geolitologica (scala 1:5.000)
 - Carta Geomorfologia (scala 1:5.000)
 - Carta delle acclività (scala 1:5.000)
 - Carta idrogeologica (scala 1:5.000)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- Carta della pericolosità e della vulnerabilità (scala 1:2.000)
- Carta della idoneità territoriale (scala 1:2.000)

DATI STORICI URBANISTICI

1) UBICAZIONE DEL COMUNE

Il centro di Casape, situato in provincia di Roma, fa parte del sistema degli insediamenti di mezza costa dei Monti Prenestini. Ha un'altitudine di 475 m. s.l.m. e una superficie territoriale comunale di Km² 5,33, compresa tra le quote dei 350 e 965 m. s.l.m. Dista 40 Km. da Roma e 16 Km. da Tivoli, a cui è collegato dalla strada provinciale Poli - Casape - S. Gregorio - Tivoli.

L'analisi del quadro territoriale attuale, basata sull'esame di dettaglio delle aree urbanizzate (residenziali e industriali), del sistema dei collegamenti autostradali (con relativi svincoli) e della viabilità statale e provinciale, mette in luce le condizioni geografiche del comune che, con i contigui centri di S. Gregorio di Sassola e Poli forma un piccolo insieme insediativo, centrale e interno rispetto al sistema insediativo tiburtino (incentrato su Tivoli, Guidonia, ecc.), a quello prenestino (incentrato su Palestrina, Zagarolo Cave, ecc.) e alle estreme propaggini del sistema urbano romano incluso tra i due sistemi suddetti.

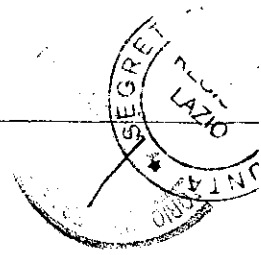
Il Comune di Casape è al centro di un territorio quasi integro, lontano dai fenomeni di diffusione insediativa presenti invece nell'area tra Palestrina, Zagarolo e Galliciano, molto vicino alla A 24 Roma-L'Aquila ma che tuttavia non costituisce un elemento di collegamento diretto con Roma, dovendovi accedere dallo svincolo di Tivoli.

L'andamento del Territorio Comunale, molto esiguo e prevalentemente sviluppato ad Est verso le aree interne più montuose, fa sì che esso sia completamente condizionato da un'unica struttura di collegamento: la provinciale Poli - Tivoli, posta sul collegamento territoriale Galliciano-Tivoli.

Il territorio del Comune di Casape fa parte della IX Comunità Montana.

Il peso demografico complessivo dell'area, compresa tra l'asse della Tiburtina-Valeria e l'asse della Prenestina è pari a circa 10.000 abitanti.

L'esigenza di nuova zonizzazione prevista nella variante al P.R.G. è dovuta essenzialmente da nuove ed impellenti richieste di residenza locale per le nuove famiglie ed estiva di carattere turistico.



2) OROGRAFIA, GEOLOGIA E SISMICITÀ

In generale il comune di Casape presenta una struttura dei suoli fortemente accidentata. La quasi totalità del territorio ha una pendenza superiore al 30%.

Il Comune di Casape ha fornito uno studio di dettaglio di tipo geologico, pedologico, clivometrico e sulla pericolosità sismica, solo relativamente a 65 ha dell'intero territorio comunale. Si tratta della parte che comprende il centro urbano e le aree direttamente limitrofe - (comprese tra le quote di 398 m. e 550 m. circa sul livello del mare) La tavola 3 di piano riporta in dettaglio la cartografia di base di tale studio, dalla carta delle idoneità territoriale si rileva quanto segue.

Per quanto riguarda le pendenze i terreni migliori per l'espansione urbana sono rappresentati dalle aree della 2° e 3° fascia, cioè dalle aree con pendenze comprese, per la 2° fascia tra il 5 - 10% e per la 3° fascia tra il 10 - 20%. Questi terreni sono: a Sud del centro storico, quelli della zona Vignacce; e a Nord, quelli della zona Prata in cui vi è una forte presenza di aree della 2° fascia.

L'analisi della stabilità invece conferma come stabile gran parte della città storica e le sue prime espansioni, l'area della zona Vignacce e l'area a Nord della provinciale S. Gregorio di Sassola-Casape rientrante nel vincolo paesistico.

3) CRITERI DI ELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL P.R.G.

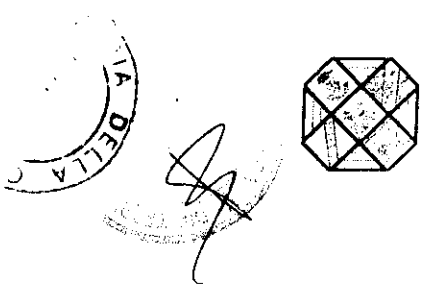
3.1. I problemi urbanistici affrontati

La struttura urbana di Casape risente principalmente del carattere chiuso del vecchio nucleo storico e della sua totale estraneità, per la carenza assoluta di punti di servizio, allo spazio funzionale del centro. Essa infatti si svolge, come già detto, lungo l'asse urbano principale, coincidente con la provinciale Poli - Tivoli, con pochi spazi, piazze o luoghi di sosta che non sono recenti o di recentissima realizzazione.

3.2. I criteri e gli indirizzi della Variante

I criteri e gli indirizzi della Variante Generale del PRG di Casape descritti nella relazione che accompagna il Piano possono così riassumersi:

- salvaguardia e valorizzazione del centro storico e dell'area limitrofa ad esso interrelata,
- sviluppo del centro urbano, come azione diretta alla riqualificazione dell'aggregato "moderno" e al risanamento del centro storico come struttura funzionale.



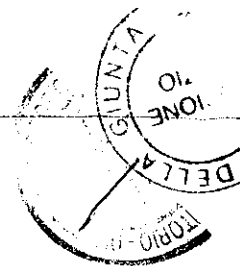
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- riqualificazione del , prospetto complessivo dell'insediamento a valle nella parte retrostante l'asse viario S. Gregorio di Sassola Casape, che rappresenta lo sfondo della visione del centro storico,
- superamento della struttura viaria attuale, impostata sull'unico asse S. Gregorio di Sassola - Casape,
- realizzazione (attraverso realizzazioni ex novo e la riqualificazione dell'esistente) di un sistema di spazi pubblici collettivi, (piazze, strade, aree verdi) articolato e continuo all'interno della struttura urbana, al fine di creare nuovi "poli" urbani che rappresentino degli elementi di riqualificazione del tessuto esistente,
- realizzazione di percorsi pedonali (strade, cordone, scalinate, ecc.) prevalentemente trasversali rispetto alla viabilità principale di mezza costa, al fine di definire una trama di collegamento diretto tra aree a diverse quote,
- ubicazione delle nuove aree residenziali in contiguità all'urbanizzato moderno esistente, al fine di operare un ridisegno generale del centro ed una migliore utilizzazione delle strutture pubbliche e private esistenti,
- scelta delle nuove aree residenziali congruente con i migliori caratteri relativi a pendenza, esposizione, franosità, livello di pericolosità sismica, prossimità all'area urbana, accessibilità alle principali strade, ecc.,
- promozione dello sviluppo economico (per quanto possibile in un piano urbanistico) sia attraverso l'inserimento nel piano di aree di servizi privati anche di sostegno al turismo, sia attraverso la previsione di un'area mista, artigianale - residenziale, da destinare ad attività varie, associate con la residenza degli operatori,
- salvaguardia del territorio attraverso la promozione della componente agricola che ne garantisce la conservazione paesistica ed ambientale,
- salvaguardia delle aree d'interesse ambientale e paesistico: boschi, fiumi, punti e aree di valore paesistico, percorsi panoramici, etc.,
- individuazione di alcuni limitati interventi, in aree opportune, volti alla valorizzazione turistica ed ambientale del comune.

Popolazione residente al 2001: ab. 902. Incremento possibile previsto dalla L.R. n. 72/75 (30%)

ABITANTI	n.	Incremento 30%	TOTALE
2001	902	270	1.172



3.3. Distribuzione della popolazione per zone omogenee

La zona A ha una superficie fondiaria complessiva di 10.248 mq., con un patrimonio di stanze esistenti (occupate e non occupate) di 354, di cui 205 occupate. Di quest'ultime sono recuperabili dal punto di vista abitativo solo 286 stanze. Considerando un indice medio di stanze per abitazione pari a 3,7 si ottiene che le stanze adibite alla sola residenza sono 209 e 77 cucine. Prevedendo un numero di abitanti pari al numero delle stanze in tale zona **gli abitanti residenti totali nella zona A comprese le stanze di recupero sono 209**. La variante in esame non prevede per il centro storico volumetriche aggiuntive. Le stanze irrecuperabili in tale zona sono 68.

La zona B, suddivisa in due sottozone B1, e B2, ha una superficie fondiaria complessiva di 53.731 mq. ed un patrimonio complessivo di stanze (occupate e non occupate) di 1219. Le stanze irrecuperabili in tale zona sono 98, quindi le stanze occupate e non occupate recuperabili nella zona B sono risultate 1121. Considerando un indice medio per abitazione pari a 3,7, si ottiene che le stanze adibite alla sola residenza in totale sono 818 e 303 cucine. Per cui **gli abitanti previsti in tale zona comprese le abitazioni già destinate a vacanza sono 818**.

Le abitazioni di tipo turistico nelle zone A e B sono 231.

La volumetria prevista in incremento dalla variante generale per tali zone è di 11.333 mc.

Il numero di abitanti aggiuntivi nella variante relativamente alla zona B risultano pertanto 113.

La zona C rappresenta la zona di espansione di tipo residenziale ed ha una superficie fondiaria complessiva di 84.830mq.. In tale zona è prevista una volumetria di 56.700 mc pari a 567 abitanti.

Tale zona risulta pressoché ineditata, pertanto, il numero delle stanze e degli abitanti previsti sono aggiuntivi al P.R.G. e di previsione della presente variante.

La stessa è divisa in quattro sottozone:

- sottozona C₁ di mq 13.500 con indice di fabbricazione pari a 0,6 mc/mq prevede una volumetria di 8.100 mc, cui corrispondono 81 abitanti;
- sottozona C₂ di mq 7.367 con indice di fabbricazione pari a 2,2 mc/mq prevede una volumetria di 16.208 mc, cui corrispondono 162 abitanti;
- sottozona C₃ di mq 34.035 con indice di fabbricazione pari a 0,6 mc/mq prevede una volumetria di 20.421 mc, cui corrispondono 204 abitanti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- sottozona C₄ di mq 29.928 con indice di fabbricazione pari a 0,4 mc/mq prevede una volumetria di 11.971 mc, cui corrispondono 120 abitanti;

In tale zona, dei 567 abitanti complessivi sono stati previsti **n. 177 abitanti per le vacanze** (pari ad una volumetria di 17.700 mc.), mentre **gli abitanti destinati alla residenza abituale sono 390**.

La zona D (Espansione mista) è destinata alla residenza e ad attività artigianali commerciali e professionali con rapporto pari al 40 % della volumetria di previsione destinata alla sola residenza.

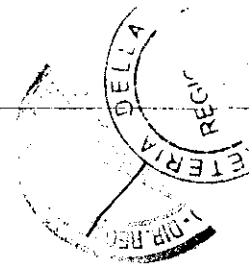
Tale zona ha una superficie fondiaria complessiva di 20.000 mq con indice di edificabilità pari a 0,8 mc/mq. La volumetria di previsione aggiuntiva della variante di P.R.G. corrisponde a 16.000 mc., per cui le volumetrie destinate alla residenza corrispondono a 6.400 mc..

Considerando il parametro pari a 100 mc (80+20) per abitante, si ottiene il numero di **abitanti di previsione in tale zona pari a 64**.

Le zone E (Agricola) è destinata al solo esercizio delle attività agricole; In tale zona sono esistenti n° 49 stanze. Considerando un indice medio di stanze per abitazione pari a 3,7 si ottiene che le stanze adibite alla sola residenza abituale sono 36 e 13 cucine. **Gli abitanti previsti sono 36**.

Complessivamente i Servizi pubblici sono individuati in eccedenza rispetto ai minimi di legge, al fine di assicurare una migliore distribuzione degli stessi nel tessuto urbano.

Per quanto riguarda la Viabilità, la variante propone la realizzazione di nuove strade in corrispondenza delle zone di espansione.



La Variante Generale al P.R.G. prevede quindi in modo riassuntivo le seguenti previsioni di nuovi abitanti da insediare, quantificati:

ESISTENTI		PREVISTI		TOT
Zona "A"	100 abitanti	Zona "A" (centro storico):	0 abitanti	100
Zona "B"	552 abitanti	Zona "B" (completamento):	113 abitanti	665
Zona "C"	0 abitanti	Zona "C" (espansione):	390 abitanti	390
Zona "D"	0 abitanti	Zona "D" (artigianale mista):	64 abitanti	64
Zona "E"	0 abitanti	Zona "E" (agricola):	36 abitanti	36
Totale abitanti esistenti 652		Totale nuovi abitanti previsti 603		1255

Il totale degli abitanti previsti risulta pertanto in modesto incremento rispetto all'incremento fissato nel 30% dalla L.R. n. 72/75 per circa 83 abitanti.

3.4. Verifica degli Standard per Aree Omogenee

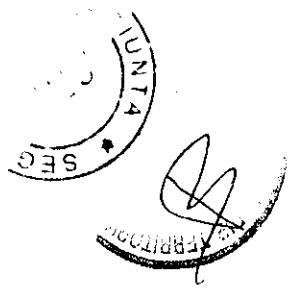
La presente variante generale, così come emerge dalla precedente analisi, prevede un numero di abitanti complessivo (esistenti e di previsione) pari a 1390, compresi quelli turistici, così suddivisi nelle diverse aree "omogenee" residenziali:

- 178 abitanti nella zona A (centro storico),
- 722 abitanti nella zona B (ristrutturazione e completamenti),
- 390 abitanti nella zona C (espansione),
- 64 abitanti nella zona D (Espansione mista),
- 36 abitanti nella zona E (agricola).

Conseguentemente, si è proceduto alla verifica del soddisfacimento delle quantità minime di superficie richieste nelle singole zone omogenee dal D.I. 1444/1968 per le attrezzature pubbliche residenziali.

Nelle zone A e B risultano necessari, per soddisfare lo standard di legge e cioè di 18 mq/abitante, relativo a 900 abitanti, complessivamente 16.200 mq., così suddivisi:

- 4.050 mq. di attrezzature scolastiche,
- 1.800 mq. per attrezzature collettive,
- 2.250 mq. di parcheggi ed infine
- 8.100 mq. di verde.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Per le attrezzature pubbliche residenziali sono previste nelle zone A e B complessivamente 38.968 mq., con uno standard complessivo di **43,30 mq/abitante**.

La superficie è così ripartita:

- **11.660 mq** di attrezzature scolastiche,
- **8.528 mq** di attrezzature collettive,
- **3.936 mq** di parcheggi,
- **14.844 mq** di verde.

4) PREVISIONI DI SVILUPPO DEL PIANO

Le “Zone A” (Centro storico) è suddivisa in due “Sottozone A₁ (Edilizia di valore monumentale, Restauro), A₂ (Edilizia di valore storico e ambientale, Risanamento conservativo).

Le “Zone B” (Completamento) sono suddivise nelle “Sottozone B₁, B₂, con Indici di Fabbricabilità differenziati, corrispondenti a:

- sottozona B₁ : If=3,00 mc/mq
- sottozona B₂ : If=1,10 mc/mq

Le “Zone C” (Espansione) sono suddivise nelle “Sottozone C₁, C₂, C₃, C₄, con Indici di Fabbricabilità differenziati, corrispondenti a:

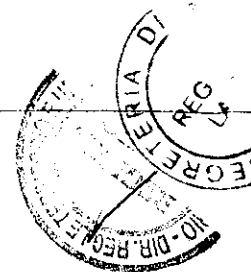
- sottozona C₁ : If=0,60 mc/mq
- sottozona C₂ : If=2,20 mc/mq
- sottozona C₃ : If=0,60 mc/mq
- sottozona C₄ : If=0,40 mc/mq

Le “Zone D” (Artigianale mista) con Indice di Fabbricabilità pari a If=0,80 mc/mq. La normativa della Variante prevede che, della volumetria consentita, il 40 % venga destinato alla residenza.

Le “Zone E” (Agricole) sono suddivise nelle “Sottozone E1 (Zona agricola normale), E2 (Zona a tutela paesistica del sistema idromorfologico vegetazionale), E3 (Zona agricola a tutela paesistica delle bellezze naturali), E4 (Zona agricola a tutela paesistica delle visuali e dei percorsi panoramici).

Le “Zone F” (Zone boschive) suddivise in due “Sottozone F1 (Zona boschiva di tutela paesistica), F2 (Sottozona di rimboschimento).

“Zone di intervento speciale” è divisa in due “Sottozone:



1. Demolizione senza ricostruzione;
2. Intubazione dei fossi nell'area urbana.

"Zone a vincolo speciale" suddivise in sette Sottozone:

1. Aree a vincolo cimiteriale;
2. Aree a verde privato vincolato;
3. Aree di rispetto del sistema idromorfologico vegetazionale secondario;
4. Aree con vincolo di protezione delle bellezze naturali (L. 1497/39);
5. Aree con vincolo paesaggistico (L. 431/85 art. 1 punto c - fiumé, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi);
6. Aree con vincolo paesaggistico (L. 431/85 art. 1 punto h -aree gravate da usi civici);
7. Usi civici privati.

5) I SERVIZI PUBBLICI

Gli abitanti totali, presenti e previsti, compresi quelli calcolati nelle attività turistiche, sono 1390 unità. In base a quanto descritto dal D.M. 1444/68 lo standard minimo prescritto è:

$$\underline{\text{Ab. } 1390 \times 18 \text{ mq/Ab} = \text{mq } 25.020}$$

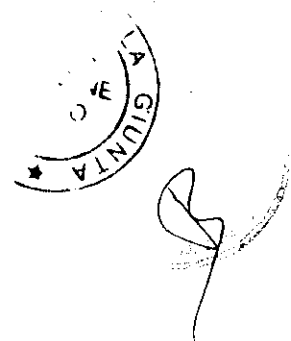
La Variante Generale al P.R.G. prevede il seguente quadro riassuntivo di Servizi Pubblici:

Le aree reperite nella redazione della **variante di PRG** per le attrezzature pubbliche generali sono di 45.570 mq., pari ad uno standard di **32,78 mq./abitante**.

Tale superficie è così ripartita:

- 37.858 mq. di parco urbano,
- 3.848 mq. di aree cimiteriali,
- 3.020 mq. di aree per l'impianto di depurazione del centro urbano,
- 844 mq. per depositi dell'elettricità del gas e dell'acqua.

Nel Piano sono riassunti i Servizi Pubblici oggi esistenti, ai quali sono stati aggiunti quelli di nuova previsione, necessari per una loro migliore diffusione nel territorio consolidato, calcolati in base ai parametri del D.M. n. 1444/68 oltre a quelli derivanti dalle previsioni delle Zone C, D, e B. Per queste ultime vengono assunte le dotazioni di servizi indicate, mentre per le altre Zone C la quantità prevista, dall'Art. 3 del citato Decreto Ministeriale (aumentata da 12 a 13,20 mq/Ab), è ripartita per il 50% in parcheggi, il 30% per l'Istruzione primaria ed il 20% per il Verde Pubblico. Ciò in



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

considerazione della presenza a brevissima distanza di ulteriori dotazioni di servizi complementari.

Le zone C (espansione residenziale) prevedono, all'art. 22 delle N.T.A. le modalità di attuazione attraverso il Piano urbanistico preventivo riferito ai comprensori a nord ed a sud del centro storico.

Per tutti gli ambiti interessati, è previsto l'indice di utilizzazione fondiario, oltre al rapporto di copertura ed altri parametri quali l'altezza dei fabbricati e l'indice di visuale libera.

CONSIDERATO

L'art. 8 (Piani di utilizzazione) e l'art. 9 (Opere di urbanizzazione) stabiliscono che le aree a ciò destinate sono quelle indicate e quantificate nella tav. 8 del P.U.G.C. (Rectius: PRG).

Occorre innanzitutto evidenziare che la tav. n. 8 non esiste fra gli elaborati della variante e pertanto, come successivamente rappresentato nelle modifiche d'ufficio, tale riferimento è ablatato.

La tav. O1b riporta nella legenda la zona Mista di Attrezzature e Verde con la sigla V5 che risulta errata; la stessa deve intendersi come VS.

Non risulta chiaramente individuato il perimetro del comparto edificatorio delle varie zone "C" che consentirebbe di comprendere le aree graficizzate come servizi pubblici fra gli standard degli abitanti insediati nel comparto stesso oppure fra i servizi a livello generale di piano, in relazione peraltro dell'introduzione del solo indice fondiario che stabilisce la edificabilità di tali zone.

Tale verifica in termini quantitativi e di perimetro dovrà essere espletata dall'A.C. in sede di controdeduzioni.

Al riguardo si è proposta, come modifica d'ufficio alla specifica normativa, l'introduzione dell'indice territoriale per le zone "C". In particolare per le zone:

- C₁: IT = 0,40 mc/mq;
- C₂: IT = 1,30 mc/mq
- C₃: IT = 0,40 mc/mq

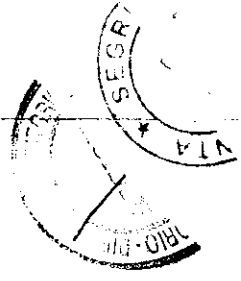
La zona C₄ risulta stralciata, come si vedrà successivamente, per incompatibilità di natura paesistica conseguentemente alla normativa edificatoria.

Così come l'indice previsto della zona B₁ fissato dal Piano in 3,00 mc/mq deve essere riferito esclusivamente per le parti già edificate, mentre per i lotti eventualmente liberi si dovrà applicare un indice fondiario non superiore a 1,5 mc/mq.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



VINCOLI

L'analisi effettuata evidenzia i vincoli ed il regime di tutela presenti sul territorio. I vincoli presenti sono i seguenti :

- aree vincolate ai sensi della ex legge 1497/39 (DM. 29.04.1954);
- aree di demanio civico ed aree gravate da usi civici (punto h. art. 142 del D.Lgvo 42/04);
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi (RD 1775/33) (punto C art. 142 del D.Lgvo 42/04 Fosso di Torciano) e territori coperti da foreste e boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento (punto G art. 142 del D.Lgvo 42/04).

Le aree di tutela del PTP n. 7 nel Comune di Casape sono le seguenti:

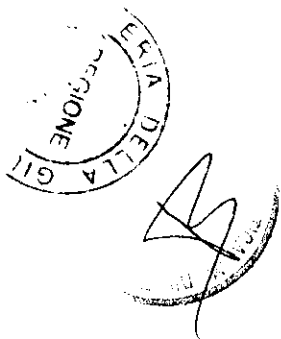
- A/1 zone di rispetto del sistema idromorfologico vegetazionale (art. 19 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7);
- A/2 zone di tutela e rispetto del sistema bosco pascolo (art. 20 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7);
- A/5 zone di rispetto alle visuali e dei percorsi panoramici (art. 23 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7);
- B/2 zone agricole di alto valore paesistico (art. 28 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7);
- C/O zone in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti degli strumenti urbanistici vigenti (art. 31 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7);
- C/3 (centri storici art. 34 del Testo coordinato delle N.T.A. del PTP n. 7).

Risultano prescrittive solo le classificazione a zona A/1 e zona A/2, in quanto disciplinano i vincoli relativi al punto C, Corsi d'acqua pubblici, e al punto G, Zone boscate, dell'art. 1 L. 431/85, e le zone A/5, perché ricadenti entro le aree vincolate dalla L. 1497/39.

Le zone B/2 risultano prescrittive per la parte di territorio vincolato relativamente al punto H, Uso civico, dell'art. 1 L. 431/85 e le parti ricadenti entro le aree vincolate dalla ex L. 1497/39.

Ai sensi dell'art. 25 comma 5) della citata legge regionale, nelle aree interessate dalla sovrapposizione dei vincoli relativi ai beni diffusi di cui alla L. 431/85 e alle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi della L. 1497/39, si applicano entrambe le norme, se compatibili; in caso contrario prevale la più restrittiva.

Per le zone vincolate paesaggisticamente, quindi oltre alla normativa delle zone A/2 che rinvia alle modalità di tutela dell'art. 6, si applica anche la normativa delle zone A/5 la quale a sua volta rimanda alle modalità di tutela dell'art. 14 delle N.T.A. del PTP n. 7.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

Alcune aree, con riferimento alla zona "D" mista e alla zona C1, a nord della strada vicinale in loc. "Vignacce delle Serre", risultano coincidere con zone boscate; tali previsioni non risultano ammissibili paesaggisticamente. Le stesse devono essere stralciate e ricondotte alle destinazioni agricole. Tale stralcio determina un abbattimento delle previsioni insediative per circa n. 64 abitanti.

Risultano compatibili le nuove destinazioni ad est del centro abitato di "Verde privato vincolato" e di "Parco urbano" in quanto sostanzialmente non contrastano con la tutela della zona boscata esistente.

L'area vincolata paesaggisticamente ai sensi della ex L. 1497/39 interessa in parte zone nelle quali sono state introdotte nuove previsioni di espansioni (C4, C2, C3, S1) oltre ad aree di sosta e parcheggio e nuove viabilità, aree che nel vigente PRG hanno una destinazione di zona agricola.

Le stesse, come si vedrà successivamente, devono essere stralciate e ricondotte alle originarie destinazioni in quanto incompatibili con le norme di tutela. Tale stralcio determina un abbattimento delle previsioni insediative pari a 220 abitanti.

Le restanti aree comprese nel vincolo paesaggistico risultano coperte da previsioni urbanistiche vigenti diverse da quelle Agricole quali zone A, B e F, di fatto già compromesse dall'edificazione, oltre ad aree che assumono le destinazioni di Verde privato vincolato, Attrezzature pubbliche, Verde urbano, Zone miste (VS); queste ultime coincidenti con le zone "D" del vigente PRG.

Si ritiene ammissibile la previsione di ampliamento del cimitero trovando applicazione la norma dell'art. 18 ter della citata L.R. n. 24/98 e s.m.i.

Le aree ricomprese nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato risultano in parte già edificate con originaria destinazione E3 (Espansione).

Tale destinazione urbanistica può trovare attuazione richiamando il contenuto del comma 8) dell'art. 7 della L.R. n. 24/98, considerato che la stessa si colloca oltre i 50 mt dal citato corso d'acqua vincolato, ricorrendo le ulteriori condizioni poste dalla citata normativa.

Nella variante, oltre a confermare tale ambito, si prevede un ampliamento della zona B denominato "B1" rispetto a quella originaria, oltre ad una nuova zona C1, collocata a ridosso della Strada vicinale della Serra, ricadente anch'essa in parte nella fascia di rispetto ed incompatibile pertanto con la tutela paesaggistica.

Tale ultima zona, per la parte a sud della strada, deve pertanto essere stralciata e ricondotta alla destinazione Agricola originaria.

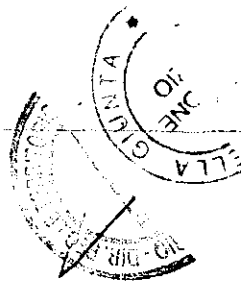
Inoltre, sono presenti vincoli specifici legati, come già detto, alle vaste zone boscate per le quali trova applicazione l'art. 10 della L.R. 24/98, oltre ad aree gravate da uso civico normate dall'art. 11 della citata legge regionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



La presenza di diverse aree ritenute inedificabili sia per le prescrizioni contenute nel parere geologico di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 della legge n. 64/74) che per la incompatibilità con le norme di tutela paesistica determinano una riduzione delle volumetrie insediabili previste nel Piano.

Al riguardo, ogni modifica dello stato dei luoghi dovrà tenere in debito conto e rispettare in assoluto le condizioni riportate nel parere geologico del Dipartimento Ambiente e Protezione civile.

Relativamente agli aspetti di natura paesistica, si rileva altresì che alcune aree sono state oggetto di osservazione da parte dell'A.C. al vigente P.T.P. ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98.

Alcune delle proposte comunali sono state esaminate con giudizio favorevole dalla Commissione tecnica, istituita ai sensi dell'art. 23 comma 1 bis della citata L.R. 24/98. Le richieste ritenute ammissibili, ma anche quelle non accolte, sono contenute nella Deliberazione di Giunta Regionale n. 145/07 di proposta di Deliberazione Consiliare, concernente "Adeguamento dei P.T.P. vigenti alle linee delle proposte comunali di modifica delle classificazioni per zona dei vincoli paesistici, presentate nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Territoriale Paesistico Generale".

Con successiva deliberazione n. 41 del 31.07.2007, il Consiglio Regionale ha approvato le modifiche ai P.T.P. vigenti in conformità al P.T.P.R. adottato.

Con D.G.R. n. 556 del 25.07.2007 è stato adottato il P.T.P.R.. Deliberazione integrata e modificata dalla D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007 (pubblicazione ai sensi della L.R. n. 24/98 art. 23 comma 2). Nell'allegato "C" sono state fra l'altro riportate le proposte accolte.

Le richieste avanzate dal Comune di Casape attengono principalmente alla modifica con attenuazione delle tutele esercitate dal P.T.P.; da zona B2 "Zona agricola da alto valore paesistico" a zona Co "Zone in cui è ammessa la trasformabilità dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti".

Al riguardo, con riferimento alle proposte comunali, non sono state accolte quelle relative alle aree collocate a sud del centro abitato, classificate dalla variante come zona S1 (Attrezzature pubbliche) in quanto ricadenti in aree boscate.

Risultano altresì non accolte le aree classificate C1 (Espansione) e D (Produttive) collocate rispettivamente a ridosso della strada vicinale della Serra ed in loc. Via delle Vignacce, confermando per queste quanto in precedenza già evidenziato dall'Ufficio in fase istruttoria.

Per quanto riguarda le nuove zone di espansione a nord-ovest del centro edificato, risultano non accolte le osservazioni comunali riguardanti le aree classificate dalla variante C4 (Espansione), la zona SP2 (Turistica) e la zona S1 (Attrezzature pubbliche), mentre risultano accolte, con la citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 41/07, le zone C2, C3 e parte C4, delimitate a destra del corso d'acqua denominato "Fossatelli".

la valle Fossatelli



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Evidentemente, per la parte accolta, resta fermo il rispetto delle aree boscate nonché dei tessuti storici perimetrati dal P.T.P.R.. Le nuove edificazioni in tali aree dovranno essere corredate dal S.I.P. garantendo principalmente la salvaguardia delle visuali.

Anche per la parte non vincolata, in relazione alla particolare natura del territorio si ritiene che gli interventi edilizi debbano essere corredate dal S.I.P. (Studio di Inserimento Paesistico) con riguardo ai rapporti tra le aree interessate dall'edificazione (nuova od esistente da recuperare) e le aree inedificabili in funzione dei valori paesaggistici da tutelare.

La esperita analisi paesistica tiene conto e verifica quanto previsto dal P.T.P.R. con riferimento all'art. 65 (modifiche al P.T.P. art. 23 comma 1 della L.R. n. 24/98) in applicazione del comma 3 del citato articolo "... i contenuti delle controdeduzioni prevalgono sulla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi del P.T.P.R. di cui al Capo II delle presenti norme e sulle modalità di tutela dei beni paesaggistici tipizzati dal P.T.P.R. ".

USI CIVICI

Il territorio del Comune di Casape è interessato in gran parte da terreni di demanio civico attribuiti all'Università Agraria ed amministrati dalla stessa precedentemente al Regio Decreto del 21.01.1923. Successivamente con nota della Regione Lazio, Assessorato Agricoltura e Foreste del 03.05.1988 prot. 2490, il sindaco del Comune veniva delegato ai sensi della legge 47/85 art. 18, al rilascio del certificato di destinazione urbanistica. La stessa nota così si esprimeva:

(...)

"I vincoli insistenti su terreni rivestono primaria importanza quelli che generalmente vengono indicati come usi civici. Infatti ai sensi del disposto della legge n°1766/27 i terreni aventi tale gravame possono essere fruiti solo ed esclusivamente per attività agro-silvo-pastorali ed ogni utilizzazione sia a livello edificatorio che di conseguimento della potenzialità edificativi, relativa al lotto minimo, non è consona alla norma sopra menzionata.

Siccome molti comuni sono dotati di strumenti urbanistici divenuti operanti prima dell'entrata in vigore della legge Regionale n°1/86, ne consegue che alcuni terreni soggetti a gravami potrebbero risultare interessati da zonizzazione edificatoria.

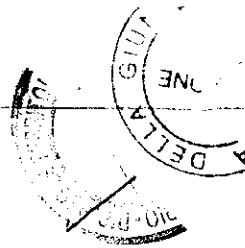
L'ufficio tecnico comunale nel predisporre la prescritta sopracitata certificazione dovrà riportare nel testo della stessa l'eventuale esistenza di gravame, che risulta predominante sullo zoning".

(...)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Relativamente alle terre di **demanio** civico esse ammontano complessivamente a poco più di 11 ettari e catastalmente sono censite al N.C.T. alla partita catastale n. 158.

L'elenco analitico con le relative superfici è riportato nella relazione descrittiva allegata alla Variante del PRG.

Per quanto riguarda invece le terre private gravate da uso civico queste sono corrispondenti all'elenco depositato presso la Prefettura di Roma, compilato a seguito della legge del 1988. Ammontano, come da elenco allegato alla relazione descrittiva della Variante al PRG, ad 336 ettari circa. L'elenco catastale di tali aree è riportato dalla relazione sopra descritta.

In particolare, con attestazione prot. 03227 del 05.03.1993, l'Assessorato Agricoltura e Foreste, Diritti Collettivi, ha rilasciato il parere di competenza riguardante la variante in esame dal quale si rileva che i terreni al foglio n. 5, particelle nn. 186, 306, 310, 311, 312, 318, 319, 307, 308, e 309 risultano terreni privati gravati, mentre la particella n. 414~~X~~ del foglio n. 5 risulta terreno gravato dal demanio collettivo.

Al riguardo, tale terreno dovrà mantenere la destinazione agricola, come peraltro previsto dal Piano.

L'art. 40 delle N.T.A. viene integrato come successivamente riportato.

PARERE GEOLOGICO

Con nota assunta al prot. n. 8090 del 06.04.2001 Il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale, ha trasmesso il parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e del D.G.R. n. 2649/99. Il parere favorevole risulta rilasciato con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni.

(...)

Esprime parere favorevole

ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, alla formulazione della Variante Generale al "Piano Regolatore Generale", del Comune di Casape, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle norme tecniche attuative:

- 1) *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella Relazione geologica a firma del Dott. A. Moro, allegata all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno, ed in particolare l'Amministrazione comunale dovrà recepire quanto riferito nei paragrafi della Relazione Geologica, riguardanti Geologia e geomorfologia delle aree interessate dal progetto di variante (pag. 16 e 17), Osservazioni sulla stabilità*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

dei versanti e sulle caratteristiche geotecniche dei terreni affioranti; (pag. 18, 19 e 20), e quanto indicato nella "Carta dell'idoneità territoriale;

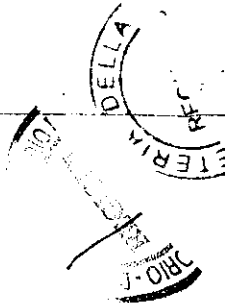
- Aree ricadenti nella I classe non ci sono limiti all'edificazione, nel rispetto della normativa vigente;
 - Aree ricadenti nella II classe idonee all'urbanizzazione, che necessitano di indagini di dettaglio atte a stabilire le caratteristiche dei terreni di fondazione;
 - Aree ricadenti nella III classe a bassa idoneità all'urbanizzazione, l'edificazione è ammessa a condizione che nelle aree soggette a movimenti franosi siano eseguiti interventi atti al contenimento dei fenomeni di dissesto;
 - Nelle aree comprese nella IV classe, l'edificazione è ammessa a condizione che nelle aree con caratteristiche morfologiche (presenza di scarpate e acclività notevoli) siano eseguiti studi geomorfologici di dettaglio e verifiche di stabilità dei versanti;
 - Nelle aree comprese nella V classe di stabilità, l'edificazione è da precludere per la presenza di riporti recenti, di notevole spessore e caratteristiche geotecniche scadenti (area intorno al Fosso del Pilozzo);
- 2) Nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici, ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti nei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni e dall'analisi degli effetti collegati ad input sismici.
- 3) Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, prevedendo l'asportazione delle coperture di terreno argillificato ed alterato;
- 4) Siano rispettate, nell'ambito dei 200 metri di raggio in corrispondenza del pozzo utilizzato a scopo idropotabile (vedi pag. 24 della relazione geologica), le norme transitorie previste dalla D.G.R. n. 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n. 152/99;
- 5) Siano individuate le aree di salvaguardia, del pozzo di captazione per consumo umano, secondo i tempi e le procedure previste dalla D.G.R. n. 5817/99;
- 6) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;
- 7) La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



seguendo idonee regimazioni delle acque al fine di prevenire qualsiasi fenomeno di esondazione e/o erosione, evitando in maniera assoluta gli intubamenti dei fossi:

- 8) *Siano rispettate le distanze di sicurezza dai corsi d'acqua di cui all'elenco delle acque pubbliche e sia realizzata un'area di rispetto del sistema idromorfologico vegetazionale, per una fascia di 40 metri intorno agli impluvi (Art. 36 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.);*
- 9) *Siano osservate scrupolosamente le indicazioni contenute nell'indagine vegetazionale, a firma del progettista Dott. Daniele Dallari, ed in particolare:*
 - *siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
 - *nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;*
 - *sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti;*
 - *nell'abitato di Casape ed in zona di Verde Attrezzato, verso il depuratore, si intervenga per rimuovere i rifiuti abbandonati lungo il fosso;*
 - *Siano adottate, in fase di progettazione esecutiva, laddove possibile le tecniche riferibili all'ingegneria naturalistica.*
- 10) *Sia verificata nell'area del centro storico, l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso l'esecuzione di indagini dirette e indirette, ed eventualmente si realizzino adeguati interventi di consolidamento;*
- 11) *Nelle zone con più accentuata acclività si eviti quanto più possibile la demolizione dei terrazzamenti di pietrame a secco esistenti e la esecuzione di sbancamenti che, turbando l'andamento del pendio naturale, provochino l'innescò di fenomeni di erosione accelerata; qualora ciò non fosse possibile, i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;*
- 12) *Sia verificata la compatibilità degli interventi del P.R.G., con eventuali altri vincoli gravanti sull'area, (in particolare con il Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267/23, e al R.D. n. 1126/26);*
- 13) *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con le indicazioni delle circolari sopra citate e nel più assoluto rispetto della normativa tecnica vigente in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:*
 - *Legge 2.2.1974 n. 64;*
 - *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

- *Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;*
- *Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;*
- *D.G.R.n. 2649 del 18.05.1999;*
- *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
- *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".*
- *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996."*

(...)

MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme risultano sufficientemente chiare, tuttavia al fine di consentire una ordinata esecuzione delle previsioni contenute nella variante in esame, le stesse necessitano di integrazioni e modifiche che possono essere introdotte d'Ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato ed in quanto rivolte essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari.

Il termine di PUCG introdotto nelle N.T.A deve essere sostituito con "P.R.G." in relazione al disposto del comma 1) dell'art. 66 della L.R. 38/99 e s.m.i., questo al fine di evitare confusione nella terminologia utilizzata trattandosi di strumenti urbanistici che tutti e due pianificano il territorio comunale ma approvati con procedure diverse.

A tale scopo le Norme Tecniche vengono così modificate:

Tutti i riferimenti al PUCG contenuti negli articoli delle presenti Norme Tecniche devono essere sostituiti con "P.R.G.".

➤ ART. 7

Sostituire il 1° comma con la seguente frase:

«Nelle zone (o sottozone) ove è previsto un Piano urbanistico preventivo, la presentazione del progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

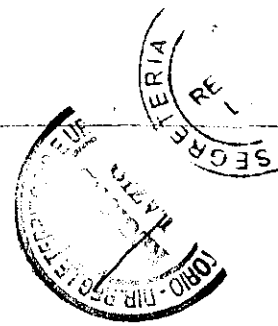
Tali piani sono così individuati :.....



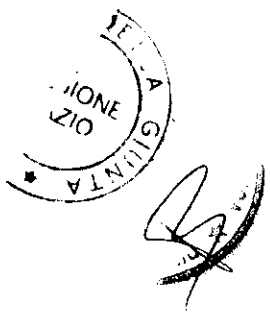
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*



- **ART. 8**
Al primo rigo, sostituire le parole "... in quanto PUOC" con "... in quanto Piano urbanistico attuativo".
- **ART. 9**
Eliminare il periodo da: "Le aree destinate del PUCG".
- **ART. 20**
L'ottavo rigo è ablatato e così sostituito: «Nelle zone A in assenza dello strumento urbanistico e preventivo, sono ammessi interventi diretti finalizzati esclusivamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti».
- **ART. 21**
Al decimo rigo sostituire la parola "PUOC" con "Piano Urbanistico Preventivo".
- **ART. 22**
Sostituire l'indice fondiario con l'indice territoriale. Per le zone C1: 0,40 mc/mq; C2: 0,130 mc/mq; C3: 0,40 mc/mq.
La parte relativa alla zona C4 è totalmente stralciata.
All'ottavo rigo sostituire la parola "PUOC" con "Piano Urbanistico preventivo".
- **ART. 23**
L'intero articolo è ablatato a seguito dell'intervenuto stralcio della zona mista "D".
- **ART. 26**
Sostituire il riferimento "PUCG" con la parola "PRG".
- **ART. 27**
Sostituire il riferimento "PUCG" con la parola "PRG".
- **ART. 33**
Tenuto conto del parere geologico reso dal Dipartimento Ambiente e protezione Civile che vieta in maniera assoluta l'intubazione dei fossi, l'intero articolo è ablatato.
- **ART. 38**
Sostituire il riferimento "PUCG" con la parola "PRG".
- **ART. 39**
Sostituire il riferimento "PUCG" con la parola "PRG".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

➤ **ART. 40 - USI CIVICI**

L'articolo è così integrato: (...)

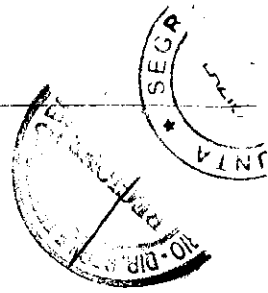
"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) *"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";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle 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";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"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";*
- g) *"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 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";*
- h) *"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 1766 del 16.06.1927";*
- i) *"qualora sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, 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";*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- j) "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 e integrazioni";
- k) 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 necessaria 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 16.06.1927, ovvero art. 4 della legge regionale n. 1 del 03.01.1986";
- l) "gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".
- (...)

Inserire il nuovo articolo:

➤ ART. 41

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o 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 eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

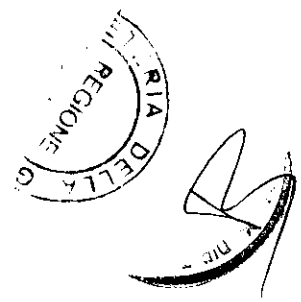
Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti dei DM 236/89, della L. 104/92 e del DPR 503/96 e s.m.i.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della deliberazione di adozione della Variante Generale sono pervenute n. 13 osservazioni nei termini.

L'osservazione sotto elencata è stata respinta:

-n° 13 - Egio Borgia ;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Le n. 12 osservazioni sotto elencate sono state accolte:

- n° 1 - Segnalini Giacinto;
- n° 2 - Doddi Giulio Nino;
- n° 3 - Mariani Adriana;
- n° 4 - Bellini Letizia e Romani Giuseppe;
- n° 5 - Mariani Anna Rita;
- n° 6 - Doddi Giulio Nino;
- n° 7 - Doddi Bruno;
- n° 8 - Pallanta Franco;
- n° 9 - Doddi Damiano;
- n° 10 - Mariani Adriana nata a Roma 14.05.1945;
- n° 11 - Mariani Adriana nata a Casape 27.06.1955;
- n° 12 - De Cinti Luigi, Mariani Maria Grazia, Mariani Adriana;


Questo Ufficio, dopo aver analizzato le conseguenze qualitative e quantitative delle stesse nei confronti della Variante Generale, e valutate le controdeduzioni del Comune di Casape, che ne ha respinta n. 1, accolte n. 12, ritiene di condividere sostanzialmente le decisioni assunte dall'A.C. stessa, compatibilmente con il contenuto della presente istruttoria tecnica.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Casape, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 29.03.2000 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 in data 19.01.2001, relativa alle osservazioni, sia meritevole di approvazione con modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. 765/76.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zappini)


IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

