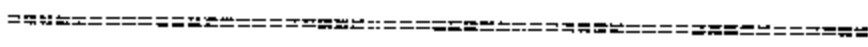




**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**  
 .....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/10/2011



ADDI' 14/10/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

FOLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 454

Oggetto:

Comune di Capodimonte (Vt). Piano Particolareggiato esecutivo in Variante al P.R.G. "Zona G1 Direzionale Turistico Alberghiera Pianora". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29.11.2007 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19.03.2010. Approvazione.



454 14 OTT. 2011 R

**Oggetto:** Comune di Capodimonte (Vt).  
Piano Particolareggiato esecutivo in Variante al P.R.G. "Zona G1 Direzionale Turistico Alberghiera Pianora".  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 29.11.2007 e Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 19.03.2010.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore alle Politiche dell'Urbanistica e del Territorio

Visto lo Statuto della Regione Lazio;  
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;  
Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;  
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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;  
Preliminarmente che il Comune di Capodimonte (Vt) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2067 del 10.10.2000;  
Vista la deliberazione consiliare n. 37 del 29.11.2007, con la quale il Comune di Capodimonte (Vt) ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, il Piano Particolareggiato Esecutivo, in Variante al P.R.G. "Zona G1 Direzionale Turistico Alberghiera Pianora";  
Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince, peraltro, dalla deliberazione consiliare n. 4 del 16.05.2008;  
Vista la successiva deliberazione consiliare n. 6 del 19.03.2010, con la quale il Comune di Capodimonte (Vt) ha integrato la sopra citata deliberazione consiliare n. 37/2007, attraverso la rielaborazione di alcune tavole progettuali: Tav. 1bis, Tav. 2bis e All. Abis (relazione e norme tecniche) che si intendono sostitutive delle Tav. 1 e Tav. 2, contenute all'interno di un Elaborato unico, e All. A (relazione e norme tecniche), precedentemente adottate con la più volte richiamata D.C.C. n. 37/2007 ;



454 14 OTT. 2011 R

Atteso che a seguito della ulteriore pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince, peraltro, dalla deliberazione consiliare n. 27 del 19.07.2010;

Vista la nota n. 13 del 13.03.2008, con la quale la ASL Viterbo – Servizio Igiene Pubblica – Alimenti – U.O. Distretti 1-2, ha espresso, in merito al P.P. di che trattasi, parere favorevole subordinato all'adozione delle seguenti prescrizioni:

- Rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 05/12/97;
- Individuazione di un locale spogliatoio per il personale dipendente a servizio dei locali ristoranti;
- Certificato prevenzione incendi;
- Certificato attestante l'abbattimento delle barriere architettoniche rilasciato dall'Ufficio comunale ai sensi del D.G.R.L. 424/2001;

Vista la nota n. 7101 del 4.10.2008, con la quale il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Capodimonte (Vt) ha attestato che i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento non sono gravati da uso civico;

Vista la nota n. 59885/2S/05 del 05.05.2009, 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 Particolareggiato Esecutivo, in variante urbanistica Zona G1 Direzionale Turistico alberghiera, in località Pianora, nel Comune di Capodimonte (Vt), 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:

1. Siano scrupolosamente rispettate tutte le indicazioni riportate nello Studio geomorfologico (integrazione del febbraio 2009), a firma del dott. Geol. G. Pagano, -allegata al progetto, con specifico riferimento a quanto indicato nella Carta della verifica della Compatibilità Progetto – territorio, in scala 1:2.000, che distingue per le seguenti sottoclassi le relative prescrizioni in carattere corsivo.
  - *Sottoclasse a (indicata con il colore Giallo) Edificabilità con riserva di - Verifica in situ delle caratteristiche Geomeccaniche dei terreni e realizzazione di fondazioni di tipo nastriforme con bassi tassi di lavoro, adeguato incastro, con eventuale bonifica del sottofondo mediante miscele pozzolana-calce, geotessili e/o geogriglie.*
  - *Sottoclasse b (rappresentate con il colore arancio) Edificabilità con riserva di: Verifica in situ delle caratteristiche Geomeccaniche dei terreni e realizzazione di fondazioni di tipo nastriforme con bassi tassi di lavoro, adeguato incastro, con eventuale bonifica del sottofondo mediante miscele pozzolana-calce, geotessili e/o geogriglie; - Edificazione con occupazione di non oltre il 40% del fronte Nord occidentale del Comprensorio, verso la Provinciale Verentana; - Realizzazione di un canale di gronda al di sotto della quota 332 e*



*miglioramento del collettore di smaltimento acque meteoriche verso Nord est.*

- *Sottoclasse C (indicata con il colore verde) Edificabilità con riserva di: - Verifica in situ delle caratteristiche Geomeccaniche dei terreni e realizzazione di fondazioni di tipo nastriforme con bassi tassi di lavoro, adeguato incastro, con eventuale bonifica del sottofondo mediante miscele pozzolana-calce, geotessili e/o geogriglie. - Edificazione con terrazzamento dell'area di sedime dei fabbricati. - Inerbimento di tutte le superfici residue degli interventi edificatori;*
2. Preventivamente alla stesura dei singoli progetti esecutivi, siano eseguite puntuali indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta del singolo progetto edilizio e nell'area del parcheggio interrato, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni nonché conoscere le Vs30, ai fini della individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione, secondo quanto indicato dal D.M. Infrastrutture del 14.01.2008;
  3. Sia progettato un adeguato sistema per lo smaltimento e il buon drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare, tenendo conto delle condizioni pluviometriche del luogo;
  4. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo che dovranno essere opportunamente smaltiti;
  5. L'Approvvigionamento idrico dovrà avvenire tramite allaccio all'acquedotto, in quanto l'area del Piano Particolareggiato ricade nelle aree critiche, in cui valgono le misure di salvaguardia a tutela della risorsa idrica degli acquiferi vulcanici dei Monti Vulsini, Cimini e Vicani, di cui all'art. 7 comma 5 della deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale del Lazio n. 5 del 29 Ottobre 2004 pubblicata nel B.U.R. del 10 Dicembre 2004, che prevedono la "sospensione del rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni alla ricerca di acque sotterranee nelle aree critiche per prelievi";
  6. Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali, urbanistici, paesistici, archeologici, di tutela e salvaguardia delle risorse idriche, di Vincolo Idrogeologico e di usi civici;
  7. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.;
- 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 sia eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

Vista la nota n. 9114 del 18.11.2009, con la quale il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Capodimonte (Vt) ha attestato che le aree interessate dal Piano Particolareggiato esecutivo in variante "Zona G1 Direzionale Turistico-alberghiera Pianora", site all'interno dell'abitato di Capodimonte in località Pianora, non sono da considerarsi boscate ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della L.R. 06.07.1998 n. 24, non sono state percorse dal fuoco e non sono interessate da progetti di rimboscimento;

Vista la relazione n. 181078/08 del 02.05.2011, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - Vt) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02.07.1987, n. 36, parere favorevole, per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportate, sul Piano Particolareggiato esecutivo in Variante al P.R.G. "Zona G1 Direzionale Turistico Alberghiera Pianora";

Ritenuto di condividere e fare propria la sopra citata relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - Vt) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente deliberazione quale allegato A;

All'unanimità

### DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare - ai sensi della L.R. 36/87 art. 4 - il Piano Particolareggiato Esecutivo, in Variante al P.R.G. "Zona G1 Direzionale Turistico Alberghiera Pianora"; adottato dal Comune di Capodimonte (Vt) con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 37 e n. 6, rispettivamente del 29.11.2007 e del 19.03.2010, per i motivi e con le prescrizioni contenute nella relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - Vt) della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 181078/08 del 02.05.2011, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - Vt) nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 37/2007:

- Elaborato unico contenente:
  - Tav. 3 Planimetria generale - Calcolo cubature - Piante - Sezioni;
  - Tav. 4 Progetto architettonico piante, prospetti, sezioni.
- Tav. 5 Inserimento paesaggistico;
- Studio Geomorfologico;
- All. C Stralcio PTP n. 1;



454 14 OTT. 2011 R

nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 6/2010:

- Tav. 1 bis Catastale - Stralcio P.R.G. - Piano particellare - Zonizzazione P.R.G. come da osservazioni Accolte - P.P.E. in Variante - Zona G1;
- Tav. 2 bis Zonizzazione - Lottizzazione - Rilievo Plancoaltimetrico - Viabilità - Servizi a rete;
- All. A bis Relazione e Norme Tecniche;

nei seguenti elaborati integrativi richiamati nell'allegato A del presente atto:

- Note aggiuntive in materia paesaggistica;
- Elaborato esplicativo della Tav. n.5 "Studio di Inserimento Paesaggistico";

e nell'Elaborato "Studio Geomorfologico" - Integrazione - (aggiornato Febbraio 2009), contenente la "Carta della Verifica della Compatibilità Progetto - Territorio" di cui al parere n. 59835/2S/05 del 05.05.2009, della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli -- Area "05" - Difesa del Suolo e Servizio Geologico;

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



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 11.8 OTT. 2011



REGIONE  
LAZIO

AREA Urbanistica e Copianificazione Comunale (Prov. FR - LT - RI - VT)

Prot. n. 181078/08

Roma, lì 2 MAG. 2011

**Oggetto: Comune di CAPODIMONTE (VT)****Piano Particolareggiato esecutivo in Variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 36/87 art. 4**  
**"Zona GI Direzionale Turistico Alberghiera Pianora"**D.C.C. n° 37 del 29/11/2007 (adozione); D.C.C. n° 6 del 19/03/2010 (integrazione);  
L.R. 36/87 art. 4.

VISTA la nota n° 7104 del 14/10/2008 pervenuta in data 15/10/2008 prot. n° 181078 con la quale il Comune di Capodimonte (VT) ha trasmesso alla scrivente Direzione gli atti e gli elaborati tecnici relativi al Piano Particolareggiato in oggetto indicato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.

VISTA la nota della Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Amministrativa di supporto prot. 181078 del 19/11/2008 con la quale si richiedeva della documentazione integrativa.

VISTA la nota del Comune di Capodimonte n° 8299 del 04/12/2008 pervenuta alla Regione Lazio in data 22/12/2008 prot. n° 223743 con la quale sono stati trasmessi all'Area Amministrativa gli atti integrativi.

VISTA la nota del Comune di Capodimonte n° 7453 del 23/09/2009 pervenuta alla Regione Lazio in data 30/09/2009 prot. n° 189290, con la quale sono stati trasmessi all'Area Amministrativa gli atti integrativi.

VISTA la nota della Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Amministrativa di supporto prot. n° 189290 del 02/10/2009 con la quale si richiedeva della documentazione integrativa al Comune (elaborati vistati allegati al parere ex art. 89 del DPR 380/2001) e contestualmente si trasmette all'Area 2 B 04 per l'istruttoria tecnica.

VISTA la nota della Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 04 Area Urbanistica e Beni paesaggistici (Prov. VT - RI) prot. n° 181078 del 09/11/2009 con la quale si richiedeva la certificazione di inesistenza di bosco.

VISTA la certificazione comunale d'inesistenza bosco trasmessa dal Comune di Capodimonte con nota n° 9114 del 18/11/2009 pervenuta al prot. n° 242994 del 23/11/2009.

VISTA la nota della Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area 04 Area Urbanistica e Beni paesaggistici (Prov. VT - RI) prot. n° 267132 del 18/12/2009 con la quale si richiedevano chiarimenti sugli elaborati progettuali.

VISTA la nota del Comune di Capodimonte n° 8498 del 19/11/2010 pervenuta alla Regione Lazio in data 22/11/2010 prot. n° 58351, con la quale sono stati trasmessi all'Area Amministrativa di supporto gli atti integrativi relativi alla DCC n. 6 del 19/03/2010.

VISTA la nota della Regione Lazio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica Area Amministrativa di supporto prot. n° 58351 del 25/11/2010 con la quale si trasmetteva all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Prov. VT - RI) per l'istruttoria tecnica.

VISTA la nota del Comune di Capodimonte n° 9091 del 15/12/2010 pervenuta alla Regione Lazio in data 15/12/2010 prot. n° 96088, con la quale sono state trasmesse le copie degli elaborati dell'art. 89 del DPR 380/2001.





Vista la nota integrativa del Comune di Capodimonte n. 2946 del 14/04/2011 pervenuta in data 18/04/2011 prot. 165873 A 17.

VISTA la documentazione riguardante il Piano in esame costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

Atti Amministrativi:

- Domanda di approvazione del P.P.E.;
- Del. C.C. n° 37 del 29/11/2007 di adozione del P.P.E.;
- Attesazione Usi Civici;
- Manifesto;
- Certificato che l'avviso di deposito è stato pubblicato all'albo Pretorio;
- Certificato che gli elaborati progettuali sono stati depositati in libera visione;
- Del. C.C. n. 04 del 16/05/2008 di presa d'atto di mancanza osservazioni;
- Del. C.C. n° 6 del 19/03/2010 di adeguamento alle prescrizioni della Regione Lazio;
- Avviso di deposito degli elaborati integrativi;
- Certificato che gli elaborati integrativi sono stati depositati in libera visione;
- Del. C.C. n. 27 del 19/07/2010 di presa d'atto di mancanza osservazioni

Pareri acquisiti

- Parere ASL Viterbo n. 13 del 13/03/2008;
- Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e DGR 2649/99 prot.59885/25/05 fascicolo 7224 del 05/05/2009.

Elaborati grafici: Allegati alla DCC n.37 del 29/11/2007

- Elaborato Unico contenente:
  - Tav. . Catastale – Stralcio PRG- Fiano particellare – Zonizzazione PRG come da osservazioni accolte – P.P.E. in variante – Zona G1;
  - Tav. 2 Zonizzazione – Lottizzazione – Rilievo pianoaltimetrico – Viabilità – Servizi a rete
  - Tav. 3 Planimetria generale – Calcolo cubature – Piante – Sezioni;
  - Tav.4 Progetto architettonico piante, prospetti, sezioni.
  - Tav. 5 Inserimento paesaggistico;
  - All. A Relazione e norme tecniche;
  - All. B Studio Geomorfologico;
  - All. C Stralcio PTP n. 1;

Allegati alla DCC n. 6 del 19/03/2010

- Tav. 1 bis;
- Tav. 2 bis;
- Allegato A bis (relazione norme tecniche).

E' stata inoltre prodotta la seguente ulteriore documentazione:

- Note aggiuntive in materia paesaggistica;
- SIP – Elaborato esplicativo della Tav. n.5.

## PREMESSO

Il Comune di Capodimonte è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.L. n. 2067 del 10/10/2000, pubblicato sul BUR del 20/10/2000 n° 35 Supplemento Ordinario n° 7 ed è inserito nell'ambito territoriale del P.T.P. n° 1.

Il presente PPE in Variante al PRG è stato adottato con DCC n. n.37 del 29/1/2007 integrata dalla DCC n. 6 del 19/03/2010 che chiarisce e integra quanto contenuto nella precedente deliberazione di adozione.

Pertanto qualora alcuni dati progettuali risultino difformi tra le due stesure (2007 e 2010), quelli approvati debbono intendersi quelli riferiti alla DCC n. 6 del 19/03/2010.

L'area sottoposta al P.P.E. e ubicata a sud del centro storico di Capodimonte e costeggia lungo il lato orientale la strada vicinale di Pianora, che si dirama dalla strada provinciale Veretana, accesso principale al centro storico del comune, che lambisce il lotto su tutto il bordo occidentale.

La zona è inserita nel Piano Regolatore vigente in un comparto urbanistico che comprende aree di tipo "G1 - Direzionale Turistico Alberghiero" di superficie mq 33.624, e di tipo "B1 - Vecchio completamento" di superficie mq 3.151. L'area del P.P. è complessivamente estesa per una superficie di mq.36.775, distinta in catasto al foglio 20 particelle 1125 (ex 33) e 59.

L'area del P.P.E. in questione è libera da edificazioni, sia la parte destinata da P.R.G. a zona G1 che le altre aree destinate a zona B1. Le aree con destinazione di zona B1 vengono inglobate nella zona G1 mentre la loro capacità edificatoria viene utilizzata solo in parte. Tenuto conto che il P.R.G. prescrive per gli edifici da realizzare in zona G1 una lunghezza massima pari a 15,00 ml., l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario predisporre il presente Piano Particolareggiato in Variante, con l'obiettivo di eliminare tale limitazione di lunghezza dell'edificio in quanto realizzare più corpi di fabbrica limiterebbe la funzionalità della struttura alberghiera con la divisione delle funzioni e una maggiore presenza di edifici sul comparto.

Con il presente P.P.E. in Variante pertanto verrà consentita la realizzazione di un unico corpo di fabbrica di lunghezza superiore a 15 ml. contenente tutte le funzioni tipiche di una struttura alberghiera.

Il comparto di P.R.G. vigente (di superficie totale pari a 36.775 mq) è attualmente destinato a Zona "G1" e a Zona "B1", i cui parametri principali, come meglio evidenziato negli elaborati di progetto, sono:

### Zona G1 - Direzionale Turistico Alberghiero (Pianora)

• Zona	G1;
• Destinazione d'uso	Direzionale Turistico Alberghiero;
• Superficie	33.624 mq.;
• I. T.	0,40 mc./mq.;
• R.C.	0,30 mq./mq.;
• Volumetria totale	13.450 mc.;
• Altezza Massima	4,50 ml.;
• Distacchi dai confini interni	D.M. 02/04/1968;
• Distacchi filo stradale	D.M. 02/04/1968.



Zona B1 – Vecchio completamento

- Superficie 3.151 mq.;
- Indice fabbricabilità fondiaria 2,00 mc./mq.;
- Volumetria totale 6.302 mc.;

I dati di progetto del presente P.P. in variante, sono i seguenti:

Zona G1 – Direzionale Turistico Alberghiero (Pianora):

- Zona G1;
- Destinazione d'uso Direzionale Turistico Alberghiero;
- Superficie 36.775 mq.;
- Volumetria di progetto 18.116 mc. < 19.752 mc (G1 + B1)
- IFT di progetto 0,49 Mc/mq.

**RILEVATO**

L'ambito individuato dal P.P.E., risulta interessato dalla presenza dei seguenti vincoli paesaggistici di cui al Cod.ice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 22/01/2004, n° 42 ai sensi:

- dell'art. 142 lettera b) per la presenza della fascia di rispetto di 300 metri dalla linea di battigia del lago di Bolsena in maniera parziale;
- dell'art. 142 lettera g) dalla presenza di un'area boscata limitatamente ad un lembo di terreno lungo la strada vicinale Pianora;
- dell'art. 136 lettera c) e d) per la presenza del DM 27/07/1985 "Conca del Lago di Bolsena", integrazione del DM 24/10/1960.

Parte dell'area d'intervento è inoltre interessata dalla fascia di rispetto dei centri storici di cui all'art. 29 e 43 delle N.T.A. del P.T.P.R. adottato con Deliberazioni n° 556 del 25/07/2007 e n° 1025 del 21/12/2007 della Giunta Regionale del Lazio. Al riguardo si evidenzia che l'intervento in questione è ubicato ad una distanza superiore ai 30 m.l. dal centro storico, come previsto dall'art. 49 comma 13 a) del P.T.P.R..

In merito alla graficizzazione sulle Tavole del PTPR dell'area boscata il Comune di Capodimonte ha certificato la non esistenza del bosco sull'area oggetto del Piano Particolareggiato con nota n. 9114 del 18/11/2009.

Dalla consultazione del P.T.P. n° 1, approvato con D.G.R.L. del 30/07/1999 n. 4469, sulla Tavola E/3\_2 l'area risulta sottoposta alla tutela "T – Area di insediamento disciplinate dal P.T.P." con "Elaborati specifici". La tavola E/5b di tutela specifica del comune di Capodimonte, prescrive la tutela "Td1 – Aree di insediamento disciplinate dai piani vigenti".

Dalla consultazione della Tavola A tavola 7 foglio 344 del PTPR, l'area d'intervento risulta classificata in larga parte come "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione e in minima parte come "Paesaggio naturale".

Il P.T.P.R. adottato dalla Regione Lazio, all'articolo 62 comma 2 delle N.T.A., recita che "(...) sono fatte salve le previsioni delle zone (...) F di cui al DM 1444/68 contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente all'entrata in vigore della Legge Regionale n° 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del P.T.P.R. in quanto conformi ai P.T.P. approvati (...)".

L'art. 6 della L.R. 24/98 al comma 10 recita:

*"Nelle aree in cui la classificazione attribuita dai PTP o dal PTPR ai fini della tutela prevede possibilità di trasformazione diversa da quella di cui ai commi 4, 6, 7, 8 e 9, le trasformazioni stesse vanno subordinate alla formazione dei piani attuativi ai sensi dell'art. 29, comma 1, lettera b), volti al recupero urbanistico."* Per il progetto in questione è stato predisposto apposito PPE corredato da SIP.

Inoltre l'art. 6 della Legge Regionale n. 24/1998 al comma 5 recita:

*"Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR, ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 31quinquies, commi 1 e 2, qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi condonabili."*

Nel PTP n. 1 l'area in esame è stata classificata come zona S – Aree Urbanizzate – la cui norma rimanda alla zona T – Aree urbanizzate –

In conseguenza di quanto sopra l'area oggetto del presente P.P.E. essendo classificata come area urbanizzata non trovano applicazione le disposizioni di cui all'6 della L.R. 24/98 (Protezione delle coste dei laghi).

L'impostazione del Piano Particolareggiato in questione si presenta, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, meritevole di essere assentito in conformità a quanto stabilito dalle norme del P.T.P.R. adottato e dal P.T.P. ambito n° 1.

#### CONSIDERATO

Si considera condivisibile dal punto di vista paesaggistico la variante richiesta che è sintetizzabile in:

- La modifica del fronte di 15 metri max del fronte dell'edificio alberghiero:
- La modifica delle volumetrie. Infatti il presente progetto prevede una volumetria massima pari a mc. 18.116 mc, inferiore ai 19.752 mc. derivante dalla somma della cubatura massima della Zona G 1 pari a 13.450 mc e della zona B pari a 4.666 mc.

Dagli elaborati trasmessi si evince inoltre che il nuovo fabbricato è stato inserito nell'ambiente circostante seguendo e rispettando la morfologia dell'area e con le coperture concepite come giardini pensili, tali da conseguire una continuità di verde tra il parco e le coperture delle stanze.

Infine, il progetto prevede la conservazione delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, una ogni 80 mq di superficie, privilegiando le essenze locali e alberi da frutto.

Per il suddetto P.P.E., pur redatto in conformità alla normativa prevista e al fine di conseguire una maggiore salvaguardia ambientale, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;



2. dovranno essere messe a dimora le alberature d'alto fusto di essenza tipica della zona, con l'obbligo dell'attecchimento. Le quantità dovranno essere sufficienti a costituire una opportuna mitigazione. Inoltre dovranno essere salvaguardate eventuali alberature d'alto fusto esistenti;
3. le costruzioni dovranno essere rifinite esternamente utilizzando una muratura con finitura in pietra locale e/o intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili. Le coloriture delle pareti dovranno essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno naturale o in altro materiale rifinito con colori assimilabili al legno o al ferro brunito.
4. i tipi edilizi proposti dovranno ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti esecutivi. Il numero dei lotti e la loro conformazione, invece, dovranno ritenersi vincolanti. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare la percentuale prevista rispetto alle superficie coperta delle tipologie architettoniche così come riportata nelle tavole n. 3 e 4 del P.P.E.
5. le coperture degli edifici dovranno essere realizzate secondo quanto contenuto negli elaborati progettuali, oppure a tetto le cui falde avranno una pendenza non superiore al 30% e ricoperte con manto di tegole laterizie di tipo tradizionale. L'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Dovranno essere evitate aperture sulle falde dei tetti e gli abbaini;
6. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per autoveicoli dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso e le aree destinate a verde pubblico non dovranno essere asfaltate per garantire la permeabilità del terreno;
7. le recinzioni esterne, al fine di non pregiudicare la continuità visuale del paesaggio, dovranno essere realizzate in siepe vegetale con interposta rete metallica o con muretti di altezza non superiore a mt. 0,30 e le ringhiere sovrastanti devono essere in legno o in ferro con esclusione di qualsiasi altro materiale;
8. nelle aree destinate a "Verde Pubblico" sia garantito un idoneo piano manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area;
9. sia garantita l'omogeneità estetica dei pali d'illuminazione stradale lungo le vie interne al Piano e le vie comunali limitrofe, prevedendo altresì una adeguata illuminazione della viabilità privata;
10. in riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14.04.1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08.03.1993;
11. relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia di cui al DLgs 285/92, al DM del 05.11.2001 ed al DM del 19.04.2006;
12. tutti gli spazi pubblici e/o ad uso pubblico devono essere accessibili a soggetti con limitate o impedito capacità motorie, come specificato dalla normativa sulle barriere architettoniche, ai sensi del DM n. 236/89 e smi, nonché dalla vigente legislazione regionale.

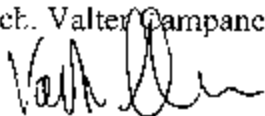
I progetti esecutivi delle opere del P.P.E., così assentite, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere.

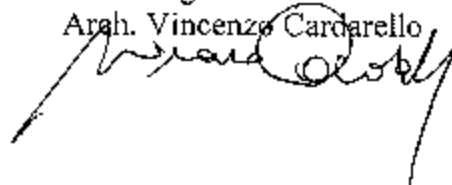
**PARERE FAVOREVOLE**

ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36 del 02/07/1987, al Piano Particolareggiato in Variante al PRG adottato dal Consiglio Comunale del Comune di Capodimonte con Delibera n° 37 del 29/11/2007, integrata D.C.C. n° 6 del 19/03/2010 alle condizioni sopra riportate.

Il Funzionario Istruttore  
Arch. Valter Campanella



Il Dirigente dell'Arca  
Arch. Vincenzo Cardarello



Il Direttore Regionale  
Arch. Demetrio Carini

