

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 29 settembre 2022, n. 785

Comune di Capena (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale relativa all'inserimento di una sottozona D1 in località traversa del Grillo e modifica all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18.06.2012 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2012. Approvazione con prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Capena (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale relativa all'inserimento di una sottozona D1 in località traversa del Grillo e modifica all'art. 26 delle N.T.A. del P.R.G..

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18.06.2012 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2012.

Approvazione con prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTO 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;

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

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

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

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

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18.06.2012 con la quale il Comune di Capena ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 55 del 29.11.2012 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto a n. 1 osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, provvedendo a seguito del suo parziale accoglimento a modificare il testo dell'art. 26 delle NTA;

VISTA la nota n. 150908 del 11.03.2014 con la quale l'Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo (ARDIS), Area Bacino Tevere, Tronto e Laghi, ha fatto conoscere le proprie considerazioni ai fini dell'espressione del parere geomorfologico, ai sensi dell'art 89 del DPR 380/01 e DGR 2649/99;

VISTA la determinazione n. G07906 del 29.05.2014 con la quale Il Direttore Della Direzione Regionale per le Infrastrutture, l'Ambiente e le Politiche Abitative ha espresso "*parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, sul progetto per la variante parziale al P.R.G. per l'inserimento di n. 4 lotti dall'attuale zona E agricola alla zona D-sottozona D1, in località Traversa del Grillo nel Comune di Capena, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni che saranno inserite nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:*

1. *tutti gli interventi previsti dovranno essere progettati ed eseguiti secondo criteri di sostenibilità ambientale-paesaggistica e di efficienza idrologico-idraulica;*

2. *prima della fase esecutiva i parametri geotecnici, ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare, dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche da esperirsi preventivamente alla stesura del progetto definitivo. Le indagini, che dovranno essere spinte fino*

alla profondità alla quale non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità migliore alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. Inoltre i dati di dettaglio sull'area dovranno essere utilizzate per la valutazione del rischio di cedimenti differenziali e del rischio di liquefazione;

3. la valutazione delle resistenze del complesso fondazioni-terreno dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alle N.T.C., tenendo conto di eventuali riduzioni di resistenza dei terreni per effetto dell'azione sismica;

4. in fase di progettazione esecutiva, e comunque preventivamente ad ogni edificazione, si dovrà eseguire la Microzonazione di III livello da presentarsi al Genio Civile di Roma;

5. per tutta l'area in variante dovranno essere seguite le prescrizioni indicate all'art. 5, in particolare ai commi 3 e 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere – I Stralcio Funzionale – P.S.1 sulla disciplina d'uso del territorio;

6. per ogni singolo intervento si dovrà richiedere all'A.R.D.I.S. il parere della compatibilità dell'opera con le condizioni di deflusso della piena. E' compito di tale Agenzia Regionale rilasciare il nulla-osta idraulico su gli interventi progettuali nelle aree in esame;

7. per tutti gli interventi previsti per i quali risultasse esistere il rischio di inondazione, seppur con tiranti idrici ridotti, è vietata la realizzazione di piani interrati o seminterrati;

8. per le aree dove i tiranti idrici dovessero risultare significativi si dovrà valutare l'ipotesi di realizzare dei piani pilotis;

9. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;

10. in tutta l'area il drenaggio si presenta difficoltoso e pertanto si dovrà porre particolare cura nel realizzare un sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca il corretto deflusso delle acque superficiali ed eviti fenomeni di divagamento incontrollato delle acque;

11. dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;

12. dovranno essere realizzati a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;

13. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentate senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente e nel rispetto delle norme di tutela ambientale vigenti;

14. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;

15. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;

16. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;

17. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano rispettate le prescrizioni della dr. Amadori, indicate nella suddetta relazione, e di seguito riportate:

A. - nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie compatibili con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione del sito. La scelta delle specie e la loro disposizione dovranno essere tali da non comportare, in caso di esondazione, ostacolo al naturale deflusso delle acque;

B. - non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d’Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia” Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito:

http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf);

C. - sia privilegiata, per il ripristino della vegetazione erbacea la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l’inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;

D. - siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;

E. - sia redatto, in fase attuativa, un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare, gli esemplari da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l’impianto e le cure colturali necessarie.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche”.

VISTA la determinazione n. G03109 del 15.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha espresso, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dell’intervento in oggetto dalla procedura di assoggettabilità a VAS secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica e con le prescrizioni di seguito riportate:

1. nel proseguimento del successivo iter procedurale ai sensi della Legge 1150/42, dovrà essere effettuata da parte dell’Amministrazione Procedente, di concerto con gli Enti preposti, con particolare riferimento all’Area Urbanistica Regionale e alla struttura competente dell’Area Metropolitana, una preliminare verifica finalizzata ad accertare l’ammissibilità della variante urbanistica proposta.

2. Posto che l’intervento oggetto della presente valutazione prevede una variante zonizzativa senza individuare nello specifico le attività che in futuro potranno essere realizzate, all’eventuale esito positivo del procedimento di Variante Urbanistica ai sensi della Legge 1150/42, qualsiasi trasformazione edilizia potrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a. Nel reperimento degli standard urbanistici, di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, dovranno essere garantite le quantità minime previste, oltre che un’adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi, al fine di garantire l’effettiva utilizzazione pubblica, tenendo conto della relativa cessione delle aree quali “aree pubbliche”.

b. La realizzazione delle opere previste, dovrà comunque essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all’inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, i comparti dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall’allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all’incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.

c. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e art. 157).

d. In relazione al contenimento dell’inquinamento atmosferico al fine di limitare gli impatti relativi alla componente “aria” legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. L’utilizzo di energie rinnovabili dovrà essere esteso anche per l’illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa.

- e. *Le eventuali trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.*
 - f. *Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*
 - g. *In relazione al possibile incremento della produzione di rifiuti, è stato valutato che "alla luce del contesto territoriale che l'impatto generato dall'aumento della produzione di rifiuti urbani non sia significativo". Si dovranno comunque rispettare gli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore garantendo, attraverso gli atti di convenzione, la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.*
 - h. *Si dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 "Nuovo Codice della Strada", nonché dall'art. 26 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada", tenendo conto della fascia di rispetto dalla SP Traversa del Grillo e prevedendo gli opportuni accorgimenti per la regolamentazione degli accessi.*
 - i. *Siano adottate opportune finalità costruttive in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.*
3. *Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.*

RILEVATO che l'Amministrazione comunale ha preso atto e recepito, con DCC n. 35 del 28.10.2021, l'Analisi territoriale rivista e aggiornata relativamente all'accertamento della presenza di usi civici sull'area di intervento e trasmesso la medesima, alla competente Direzione regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale Caccia e Pesca, con nota n. prot. 26419 del 25.11.2021;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante 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. 281 reso nella seduta del 18.05.2022, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere "*che la Variante al PRG adottata dal Comune di Capena con DCC n.22 del 18/06/2012 ai sensi della Legge n.1150/1942 per l'inserimento di una sottozona D1 in località traversa del Grillo, con la modifica introdotta con DCC n.55 del 29/11/2012 al testo dell'art. 26 delle NTA del PRG, per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta, considerando che il testo dell'art. 26 delle NTA oggetto di modifica è definito dal testo adottato con DCC 22/2012, come modificato in controdeduzione con DCC 55/2012, e come integrato dalla successiva DCC 59/2018 approvata senza modifiche con la DGR n. 1064/2020, con le specifiche prescrizioni geomorfologiche di cui al parere ex art.89 del DPR 380/2001 espresso con DD G07906/2014, sia meritevole di approvazione ai sensi e con gli effetti dell'art. 10 della legge 1150/1942 senza ulteriori modifiche*";

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 281 del 18.05.2022 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Capena (Rm) relativa all'inserimento di una sottozona D1 in località traversa del Grillo, adottata dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 18.06.2012, con la modifica introdotta con Deliberazione consiliare n. 55 del 29.11.2012, a seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presentata, al testo dell'art. 26 delle NTA come approvato con D.G.R. n. 1064 del 30.12.2020,

secondo i contenuti del parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con Voto n. 281 del 18.05.2022 (allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante) nonché con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati e ai pareri delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante si compone dei seguenti elaborati, in formato cartaceo e conservati nell'archivio della Segreteria della Giunta, firmati dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica:

- Elab. A TEC 1 – Inquadramento territoriale su base C.T.R.
- Elab. A TEC 5/1 – previsioni di variante su P.T.P.R. – Tav. A
- Elab. A TEC 5/2 – previsioni di variante su P.T.P.R. – Tav. B
- Elab. A TEC 5/3 – previsioni di variante su P.T.P.R. – Tav. C
- Elab. A TEC 6 zonizzazione di variante su PS1
- Elab. A TEC 7 Documentazione fotografica
- Elab. A TEC 11 – relazione con infrastrutture e insediamenti produttivi esistenti
- Elab. P TEC 10 – stralcio di P.R.G. vigente e proposta di variante
- Indagine Vegetazionale e Studio Agropedologico del terreno
- Relazione Geologico-Tecnica

e nel seguente elaborato firmato digitalmente dal Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservato nella banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Relazione Tecnico – Illustrativa

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato al presente provvedimento;

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 281 del 18 maggio 2022

Relatore:

Ing. Leandro Cigarini

OGGETTO: CAPENA (RM)
Inserimento sottozona DI in località traversa del Grillo.
Variante parziale al PRG adottata con DCC n.22 del 18/06/2012
Legge n. 1150/1942.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTO:

la Legge urbanistica n. 1150/1942, in particolare l'art.10, recante disposizioni per l'approvazione degli strumenti urbanistici generali e relative varianti, e l'art.16 terzo comma relativamente alla presenza di beni vincolati;

il DPR n.616/1977 che delega alle Regioni le funzioni amministrative in materia urbanistica;

la Legge regionale 38/1999, che detta le norme regionali sul governo del territorio;

la Legge regionale 28/1980, che detta norme concernenti il recupero dei nuclei edilizi sorti spontaneamente anche non in contrasto con le destinazioni dello strumento urbanistico generale;

il D.Lgs. 42/2004, contenente il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e la L.R. n.24/98, relativa alla "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico";

la DCR 05/2021 con la quale è stato approvato il PTPR pubblicato il 10/06/2021 BURL n. 56 s. n. 2;

la variante adottata dal Comune di Capena con DCC n. 22 del 18/06/2012 ai sensi della Legge 1150/1942 "Variante parziale al PRG per inserimento della Zona omogenea D - sottozona DI in loc. Traversa del Grillo a seguito della Delibera n.119 del 21/12/2010 dell'Autorità di Bacino del Tevere per variante al P.S. I - Foglio 29 Part.Ile 398-399-400-434";

la nota del Comune di Capena n. 7960, recepita al protocollo regionale con n. 234373 del 17/04/2014, con cui l'Amministrazione comunale ha inoltrato alla Regione Lazio gli atti relativi alla Variante in oggetto, ai fini dell'istruttoria tecnica ai sensi della L. 1150/1942;

che la Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- DCC n. 22 del 18/06/2012 di adozione;
- avviso di deposito ai sensi dell'art.9 della Legge 1150/1942;
- una osservazione prot. n.13763 del 10/08/2012;
- DCC n. 55 del 29/11/2012 di controdeduzione alle osservazioni pervenute;

Elenco elaborati tecnici:

- Relazione Tecnico Illustrativa



- *Relazione Geologico Tecnica*
- *Relazione Vegetazionale*
- *A Tec 1 inquadramento territoriale su base CTR*
- *A Tec 5/1 previsioni di variante su PTPR tav A*
- *A Tec 5/2 previsioni di variante su PTPR tav B*
- *A Tec 5/3 previsioni di variante su PTPR tav C*
- *A Tec 6 zonizzazione di variante su PSI*
- *A Tec 7 documentazione fotografica*
- *A Tec 11 relazione con infrastrutture e insediamenti produttivi esistenti*
- *P Tec 10 stralcio di PRG vigente e proposta di variante*

Elenco pareri acquisiti:

- *Verifica di assoggettabilità a VAS con parere di esclusione con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006 con determinazione n.G03109 del 15/04/2017;*
- *Parere geomorfologico, favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, della DGR 2649/1999, con DD n.G07906 del 29/05/2014 della Direzione regionale risorse idriche, difesa del suolo e rifiuti;*
- *Parere dell'Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo (ARDIS) n.15908 del 11/03/2014 rilasciato al fine dell'espressione del parere geomorfologico;*
- *Analisi territoriale di accertamento della presenza di usi civici ai sensi della LR 59/1995 e Deliberazione di presa d'atto DCC 21 del 18/04/2019, entrambe riviste e aggiornate rispettivamente con nuova analisi e rinnovata approvazione con DCC 35 del 28/10/2021, trasmessa all'Area Usi Civici della Regione Lazio con nota comunale n. 26418 del 25/11/2021;*

la nota n. 0091518 del 31/01/2022, con cui l'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città' Metropolitana ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udito il Relatore Ing. Leandro Cigarini

PREMESSO CHE

La variante in questione è stata adottata con DCC n. 22 del 18/06/2012 ed è una variante zonizzativa puntuale del PRG vigente ai sensi della Legge 1150/1942.

La documentazione della variante è stata più volte integrata dall'Amministrazione precedente, da ultimo con nota n. 26419 del 25/11/2021 acquisita all'Area Usi Civici. Avverso la suddetta adozione, nei termini previsti dalla legge, è pervenuta una sola osservazione controdedotta con DCC 55 del 29/11/2012 che, in accoglimento parziale dell'osservazione ha proposto l'integrazione delle NTA di PRG in relazione all'articolo associato alla variante (sottozona D1).

Il Comune di Capena è un comune della Città Metropolitana di Roma Capitale, ospita circa 11.000 abitanti e si trova nella media valle del Tevere, in prossimità del Monte Soratte, il cui centro urbano si è sviluppato nei tempi più recenti lungo la Via Tiberina.

La pianificazione urbanistica è disciplinata dal PRG, la cui variante generale è stata approvata con DGR n. 698 del 15/05/2001. Il PRG è stato successivamente sottoposto ad alcune varianti parziali tra le quali alcune hanno interessato anche le NTA.

Si rileva che l'A.C. ha avviato procedimento di formazione del PUCG ai sensi dell'art.32 della LR 38/1999 di cui è stato adottato il documento preliminare d'indirizzo con DCC n. 35 del 13/09/2013 ed attivata la valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art.13 del DLgs 152/2006 (il cui documento di scoping è stato emesso in data 30/06/2015 risultando in attesa del conclusivo parere motivato).

ISTRUTTORIA TECNICA

Le previsioni del PRG

Il Comune di Capena è dotato di PRG originariamente approvato con DGR n.1818 del 08/04/1986 (BURL n.21 30/07/1986), secondo le cui previsioni le aree in questione di superficie complessiva di circa 21.129 mq erano classificate in "Zona D attività industriali, artigianali, commerciali - sottozona D2" con la disciplina delle NTA all'epoca vigenti.

Le aree sono così individuate: F.29 p.lle 398, 399 (5.339 mq, 5.280 mq Persia Legnami srl), 400 (5.809 mq Alessandrini Roberto), 434 (4.701 mq Valenti Osvaldo).

Il Comune Capena, nell'adottare con DCC 28 del 12/05/1997 la variante generale, approvata con DGR 698 del 15/05/2001, costituente il vigente riferimento per la pianificazione urbanistica del territorio comunale, fatte salve le varianti parziali successivamente intercorse, ha ritenuto di dover riclassificare a "Zona E agricola sottozona EI agricola rurale" le aree in questione.

L'ambito più ampio di cui le aree in questione fanno parte è già urbanizzato, e la superficie totale interessata dalla variante corrisponde complessivamente a 21.129 mq.

Le aree oggetto della presente variante risultano riclassificate a "Zona agricola E sottozona EI rurale" con la motivazione che le originarie previsioni contrastavano con le disposizioni del Piano di Bacino del Fiume Tevere primo stralcio funzionale - aree soggette a rischio di esondazione nel tratto Orte Castel Giubileo - PSI, che segnalava l'ambito, di cui le aree sono parte, tra quelli a rischio di esondazione tipo A che non consente la nuova edificazione con le motivazioni contenute nella DCC n.84 del 03/12/1997 in risposta dall'osservazione n.4 (prot.4255 del 25/07/1997).

Le aree venivano pertanto private delle originarie capacità di trasformazione previste dal PRG in zona per attività produttive disponendo la riclassificazione ma non l'inedificabilità la quale dipende comunque dalla prevalente prescrizione derivante dal PSI piano di settore che attiene la sicurezza degli interventi e il corretto regime idraulico nelle zone a rischio di esondazione.

Le aree sono localizzate in fregio alla S.P. Traversa del Grillo, a monte della riva destra del Tevere al di fuori della sua fascia di rispetto paesaggistica di 150 m, al confine con il territorio di Castel nuovo di Porto in località Campetti. Il più ampio contesto situato in adiacenza lungo la strada è classificato in Zona D sottozona DI che corrisponde alle aree sature destinate alle attività produttive, mentre le aree poste a monte della strada sono classificate in Zona Agricola E.

La zona adiacente classificata in sottozona DI è attuata e urbanizzata.

Le aree interessate dalla variante risultano anch'esse in parte edificate.

Le motivazioni della Variante, gli obiettivi

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario intervenire con la variante urbanistica in esame a seguito del venir meno delle motivazioni che avevano indotto la descritta riclassificazione che aveva comportato la retrocessione delle previsioni conformative del PRG originario, comportando un contenzioso tra AC e proprietari.

I motivi ostativi alla trasformazione delle aree sono venuti meno a seguito della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere n.119 del 21/12/2010 (GU n.81 08/04/2011) con la quale veniva accertata la necessità di interventi correttivi al fine di ridefinire il grado di rischio assegnato alle aree che alla data del 23/11/1994 avevano determinate caratteristiche facendo di fatto salve le previsioni di PRG in loro corrispondenza.



L'Autorità, in base alle verifiche effettuate dalla propria Segreteria Tecnica Operativa e delle evidenze rappresentate dall'Amministrazione comunale, ha pertanto adottato, ai sensi della Legge n.183 del 18/05/1989 art.18 co.I, l'aggiornamento cartografico del Piano di Bacino del Fiume Tevere primo stralcio funzionale - aree soggette a rischio di esondazione nel tratto Orte Castel Giubileo - PSI.

Pertanto la citata deliberazione 119/2010 comporta la ridefinizione del grado di rischio, determinando la riclassificazione delle aree in questione in aree classificate relativamente al rischio di esondazione da "Zona A" a "Zona B".

Nella Zona B il PSI consente le trasformazioni con le disposizioni e le limitazioni di cui all'art.5 delle NTA, con possibilità di completamento delle previsioni dei PRG approvati alla data del 23/11/1994.

L'Autorità di Bacino ha quindi provveduto all'aggiornamento della cartografia rilevando che la riclassificazione urbanistica delle aree in questione a Zona Agricola con la variante generale del 1997 si è basata sull'errore della classificazione delle aree esondabili che avrebbero dovuto essere classificare le aree in questione come Zona B e non Zona A.

Successivamente all'aggiornamento della classificazione del PSI è subentrata la sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche n.74/2012 che annullava coerentemente le limitazioni del PSI sulle aree in questione.

L'amministrazione Comunale, compulsata dai proprietari, ha attivato il procedimento di variante urbanistica al fine di riclassificare le aree secondo le originarie previsioni del PRG previgente approvato con DGR 1818 del 08/04/1986 che in base all'erronea indicazione del PSI venivano ricondotte da zona per attività produttive a zona agricola con la variante generale approvata con DGR 698 del 15/05/2001.

La zonizzazione e le NTA

La variante zonizzativa adottata dal Comune di Capena con DCC 22/2012, oggetto delle presenti considerazioni, riclassifica le aree distinte catastalmente al foglio 29 p.lle 398, 399, 400 e 434 da "Zona agricola E sottozona E1 agricola rurale" a "Zona D per attività industriali, artigianali, commerciali - sottozona D1" con la disciplina dell'art.26 delle NTA del PRG vigente come modificato in accoglimento parziale dell'osservazione pervenuta con DCC 55 del 29/11/2012 (in grassetto):

Art. 26 - Macrozona D - Zone industriali, artigianali, commerciali.

Queste zone sono riservate alle attività produttive sia di carattere industriale che di carattere commerciale.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati verdi e spazi esterni per i parcheggi, la sosta e la manovra di autoveicoli nella misura prevista dalla legge 122/89 in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

I parcheggi e gli spazi verdi di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968. sono ceduti gratuitamente al Comune con atto d'obbligo.

Gli edifici industriali e commerciali devono presentare soluzioni architettoniche mirate alla riqualificazione ambientale di tutta la zona. Non dovranno cioè essere ammessi manufatti privi di caratteri architettonici e morfologici realizzati solo attraverso semplice assemblaggio di elementi prefabbricati.

Pertanto i manufatti devono presentare livelli di finitura paragonabili agli edifici residenziali.

Non è consentito l'uso di pennellature in lamiera, in plastica ed in cemento amianto utilizzate sia come rivestimento che come coperture.

Ogni singolo lotto contenente il manufatto dovrà essere definito da apposita recinzione realizzata con sistemi misti di muratura e ringhiere e cancellate metalliche.

Gli spazi antistanti il manufatto dovranno essere sistemati con verde e componentistica e verde di arredo utilizzando le essenze locali.

Nella zona non sono consentiti scarichi in fogna senza la preventiva depurazione come previsto dalla legislazione vigente.

A queste norme dovranno adeguarsi anche quei manufatti già realizzati che non dispongono di tali impianti. Il Sindaco con specifica ordinanza impone il rispetto di tale prescrizione normativa.

La zona D è articolata nelle sottozone D1, D2, D3.

- Sottozona D1

Le aree incluse nella sottozona D1 sono attualmente impegnate da manufatti esistenti e da concessioni già rilasciate in zona dichiarata esondabile dal Piano di Autorità di Bacino del Tevere (zona A).

In tali zone la disciplina del Piano Regolatore prevede interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione degli attuali manufatti e loro ricostruzione.

La demolizione con ricostruzione, al fine di scongiurare gli effetti di eventuali esondazioni del Tevere, è ammessa solo con tipologie edilizie realizzate su "pilotis" per consentire la massima "laminazione" delle acque in caso di esondazione.

Il rilascio delle concessioni è subordinato al nulla-osta preventivo dell'Autorità di Bacino. Nel caso di demolizione con ricostruzione sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività artigianali;
- attività espositive e di commercializzazione di prodotti artigianali locali per una volumetria pari ad 1/3 dell'esistente.

Negli edifici ristrutturati in conformità alle presenti N.T.A. non sono ammesse attività di alcun genere al piano terreno ivi compreso il deposito (anche temporaneo) lo stoccaggio e l'esposizione della merce.

Tutta l'area di pertinenza dell'opificio dovrà essere lasciata completamente libera da ostacoli di qualsiasi natura sia mobili che fissi (materiali depositati, alberi siepi cespugli arredi etc.) Le recinzioni dovranno essere penetrabili (ringhiere in ferro) e ben ancorate al terreno.

Negli edifici esistenti destinati ad attività industriali sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia, purché localizzate al piano superiore ed in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività.

Per la sottozona D1, nel caso di demolizione con ricostruzione o nuova edificazione in lotto intercluso valgono i seguenti indici:

- rapporto di copertura < 1/3 dell'area;
- altezza max < m 10,50;
- distanza minima dalle strade > 20,00 m;
- distanza minima fra i manufatti > 15,00 m;
- indice di fabbricabilità fondiaria < 1.5.

Ai fini della determinazione della volumetria il calcolo va effettuato moltiplicando tutte le superfici lorde di pavimento per l'altezza virtuale di 3.50 m.

A seguito di aggiornamenti e/o variazioni del Piano di Bacino del fiume Tevere che determinano la riclassificazione in zona B, alle aree, edificate o inedificate, ricadenti nella presente sottozona si applicano, sia per la demolizione e ricostruzione che per la nuova edificazione, gli indici di cui al precedente 9° comma senza le limitazioni di cui ai precedenti commi 3°, 6°, 7° (salve le prescrizioni per le recinzioni) e 8°, ferme restando le destinazioni d'uso ammesse e l'obbligo, in



caso di nuova edificazione o di ampliamento della cubatura esistente, dell'acquisizione del nulla osta preventivo dell'Autorità di Bacino.

La proposta di modifica al testo dell'art. 26 **con l'aggiunta dell'ultimo comma** (in grassetto nel testo) è finalizzata ad una più coerente attuazione della previsione di PRG per i casi in questione.

L'approvazione della variante come adottata e controdedotta comporta la riclassificazione delle aree e la contestuale rettifica dell'art. 26 delle NTA di PRG, **nel testo ora vigente**. Si prende atto, infatti che con DCC n. 59 del 30/11/2018 è stata adottata una variante alle NTA del PRG con la quale il testo dell'art. 26 è stato modificato inserendo, dopo l'elenco degli indici edilizi un nuovo decimo comma recante la seguente ulteriore prescrizione, valida comunque in un ambito che non riguarda la Traversa del Grillo e quindi i terreni in questione:

“Nelle aree ricadenti lungo l'asse della via Tiberina, anche se non strettamente adiacenti ad essa, non sono ammesse le grandi strutture di vendita come definite dall'art. 4, comma 1, lettera f) L. 114/1998 e dei centri commerciali come definiti dall'art. 4, comma 1, lettera g) L. 114/1998 e dall'art. 23 comma 1 lett. d) e art. 24 L.R. 33/1999 e s.m.i. né in caso di demolizione e ricostruzione né in caso di nuova edificazione.”

La variante adottata con DCC 59/2018 è stata approvata con DGR N. 1064 del 30/12/2020 – pubblicata sul BURL n. 1 del 05/01/2021, pertanto, il testo dell'art. 26 di cui alla presente variante deve intendersi aggiornato con la modifica sopra riportata, introdotta con la citata DCC 59/2018, divenuta efficace all'esito della sua approvazione.

Come già accennato, l'ambito più ampio di cui le aree in questione fanno parte è già urbanizzato, e la superficie totale interessata dalla variante corrisponde complessivamente a 21.129 mq.

La riassegnazione della classificazione di Zona D comporta anche la conseguente previsione del soddisfacimento di servizi pubblici in misura minima standard di cui al DM 1444/1968 pari al 10% dell'insediamento di 21.129 mq.

La variante individua le aree da destinare interamente a parcheggio pubblico per 2.208 mq > 2.113 mq.

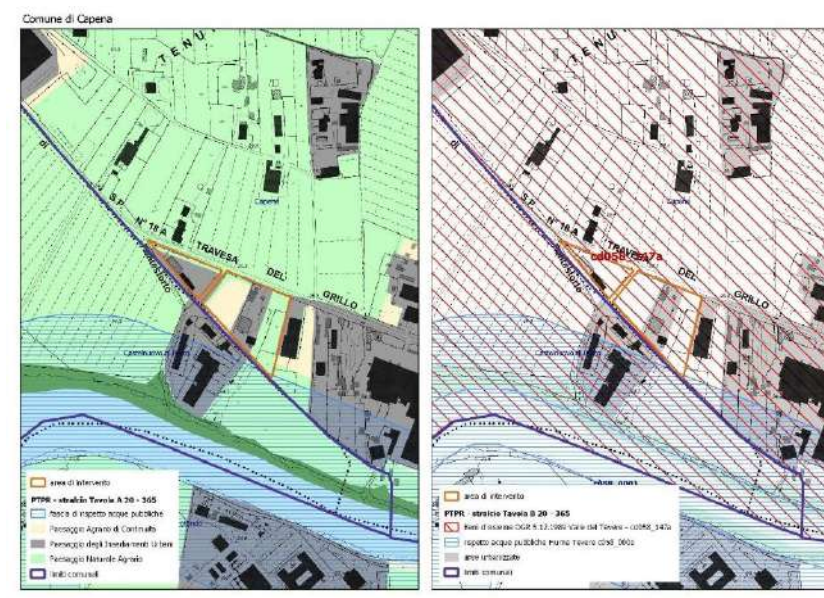
Risultando le aree attuabili per intervento diretto, si ritiene che le aree a parcheggio pubblico possano essere oggetto di convenzione all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

Il richiamo al preventivo nulla osta dell'Autorità di Bacino deve intendersi come richiamo alla Autorità Idraulica (ex ARDIS).

Le aree in questione sono parzialmente interessate dalla fascia di rispetto stradale della SP Traversa del Grillo, nell'ambito della quale accessi ed interventi devono tenere conto delle prescrizioni e delle limitazioni dettate dal Nuovo codice della strada e suo Regolamento (art. 16 D.Lgs. 285/1992 e art. 26 DPR 495/1992).

La variante adottata e controdedotta appare nel suo insieme urbanisticamente ammissibile e la sua attuazione diretta risulterà comunque oggetto delle eventuali limitazioni paesaggistiche ai sensi del D.Lgs. 42/2004, nonché dettate dalla sicurezza idraulica secondo le successive considerazioni.

Aspetti paesaggistici.



PTPR approvato con DCR 5/2021

Le aree sono sottoposte a vincolo dichiarativo ex art.134 c.1 lett.a) del DLgs 42/2004 in virtù della DGR 05/12/1989 relativa alla Valle del Tevere.

Il PTPR approvato con DCR n. 5/2021, pubblicato il 10/06/2021 BURL n. 56 S.2, classifica le aree oggetto di variante alla disciplina dei seguenti paesaggi che assumono valore prescrittivo per la presenza del vincolo dichiarativo:

- In parte paesaggio degli insediamenti urbani art.28 delle NTA;
- In parte paesaggio agrario di continuità art.27 delle NTA;
- In parte paesaggio naturale agrario art.23 delle NTA.

La variante urbanistica in questione riguarda aree saturate in cui sono consentite le manutenzioni e le ristrutturazioni dell'esistente nonché, ove possibile, il completamento dei lotti interclusi.

La classificazione dei paesaggi e la corrispondente disciplina d'uso è coerente con la previsione urbanistica consentendo la conservazione e la realizzazione di quanto previsto in variante con particolari limitazioni alle nuove costruzioni ed agli ampliamenti delle attività produttive sull'area ricadente nel paesaggio naturale agrario, non risultando su di essa presentata osservazione come invece risulta essere stato fatto per le porzioni rimanenti.

A tal riguardo si richiamano a titolo conoscitivo le osservazioni al PTPR adottato:

058018_CM0003 respinta: il Comune chiedeva la riclassificazione paesaggistica del più ampio ambito, di cui le aree in questione erano minor parte e che avrebbe dovuto essere sottoposto al "Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina Romana" già oggetto di protocollo d'intesa;



058018_S10001 accolta: il proprietario chiedeva la riclassificazione paesaggistica con le motivazioni descritte per la variante urbanistica di che trattasi comportando per il suo lotto la trasformazione in "paesaggio degli insediamenti urbani";

058018_S10002 accolta: il proprietario chiedeva la riclassificazione paesaggistica con le motivazioni descritte per la variante urbanistica di che trattasi, per il suo lotto la trasformazione in "paesaggio agrario di continuità".

Sulle aree risulta, inoltre, agire il vincolo ricognitivo per la presenza di usi civici tutelati per legge ex art.134 co.1 lett.b) del Codice.

La presenza degli usi civici sottopone le aree alla disciplina di tutela secondo le disposizioni dell'art.11 della LR 24/1998 e dell'art.40 delle NTA del PTPR e non modifica la disciplina d'uso in quanto comunque già efficace in corrispondenza del vincolo dichiarativo (DGR 05/12/1989 Valle del Tevere).

La proposta di variante adottata e controdedotta è nel suo insieme e con le limitazioni della disciplina d'uso dei corrispondenti paesaggi e di tutela degli usi civici ammissibile dal punto di vista paesaggistico e la sua attuazione per interventi diretti è oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/2004 in fase di titolo abilitativo secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017.

La valutazione paesaggistica della proposta di variante, adottata prima della pubblicazione del PTPR, viene effettuata nel procedimento di approvazione in corso di svolgimento in virtù delle disposizioni del co.1 dell'art.63 delle NTA del PTPR.

Usi civici e disponibilità delle aree

La disciplina degli usi civici è regolamentata dalla Legge 1766/1927 dalla LR 1/1986 e dalle più recenti disposizioni della Legge 168/2017.

La definizione della disponibilità delle aree risulta condizione preventiva alla fase di attuazione della variante urbanistica in questione.

Il titolo abilitativo dovrà quindi essere preceduto dalla conferma della disponibilità delle aree a seguito di alienazione o autorizzazione al mutamento ove necessario, ancorché l'efficacia dell'uso civico non modifica la valutazione paesaggistica della conformità alla disciplina d'uso dei corrispondenti paesaggi in quanto aree comunque già oggetto di vincolo dichiarativo.

Aspetti ambientali

La variante è stata sottoposta a Valutazione ambientale strategica e il rapporto ambientale redatto ai sensi dell'art.14 del DLgs 152/2006 è stato oggetto di parere motivato dell'autorità regionale competente con DD n.G030109 del 15/03/2017, di cui sono fatte salve le prescrizioni e le conclusioni.

Non si rilevano interferenze con aree SIC - ZSC o ZPS della Rete Natura 2000.

Aspetti geomorfologici ed idraulici

Gli aspetti geomorfologici sono stati esaminati ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 e le indicazioni inerenti alla idoneità alla trasformazione sono riportati nel Parere regionale espresso con DD n.G07906 del 29/05/2014, di cui sono fatte salve le conclusioni che prevedono l'inserimento nella approvazione della variante delle prescrizioni in esso contenute riferite specificatamente alle aree in questione.

Ogni intervento che attenga la nuova costruzione e la ristrutturazione con ampliamento deve essere sottoposto a "nulla osta idraulico" dell'autorità competente rilasciato ai sensi RD 523/1904 e LR 53/1998 dall'Area difesa del suolo (ex ARDIS), secondo le valutazioni attinenti il Piano Stralcio



dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere PSI e secondo le più recenti disposizioni del nuovo Piano di Bacino e di Distretto approvati dalla Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Centrale che aggiorna il PAI (ai sensi del DLgs 49/2010).

La variante è stata oggetto anche delle valutazioni preliminari da parte dell'ARDIS Agenzia Regionale per la difesa del suolo che con nota n.150908 del 11/03/2014 riteneva di non esprimere sull'area vasta rinviando all'attuazione la definizione delle proprie valutazioni, richiamando la criticità della edificazione nelle aree oggetto di esondazione con particolare riferimento ad ulteriori carichi urbanistici.

Aspetti igienico sanitari

Gli aspetti igienico sanitari non sono oggetto di specifiche valutazioni e parere ai sensi dell'art. 20 lett. f) della Legge 23 dicembre 1978, n. 833, in quanto trattasi di aree sature nelle quali l'edificazione è già consolidata.

Si rinvia pertanto alla fase attuativa la valutazione di tipo igienico sanitario dell'intervento ai sensi del DPR 380/2001.

Osservazioni

Nel periodo di pubblicazione è stata presentata al Comune una sola osservazione pervenuta dai proprietari delle aree: prot.13763 del 10/08/2012 Sig.ri Alessandrini Roberto, Valenti Osvaldo e Persia Gabriele. L'osservazione è stata analizzata e controdedotta con DCC n.55 del 29/11/2012, ed è stata parzialmente accolta con le motivazioni contenute nell'allegato alla deliberazione stessa.

Il parziale accoglimento comporta la integrazione dell'art. 26 delle NTA di PRG nella parte che disciplina l'attuazione delle sottozone DI come già descritto nelle considerazioni relative a "La zonizzazione e le NTA".

Vista l'osservazione e le controdeduzioni comunali, nei limiti delle competenze regionali di cui alla L.1150/42 e LR 36/87, si ritiene di poter concordare con le conclusioni di cui alla DCC 55/2012 per le motivazioni in essa contenute.

Limiti della variante urbanistica

La variante urbanistica non costituisce legittimazione di interventi che siano stati effettuati senza titolo abilitativo o in difformità da quello eventualmente rilasciato.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato, fatte salve le verifiche in merito agli usi civici ed alla disponibilità delle aree, preventive e necessarie all'attuazione della rinnovata previsione urbanistica,



IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

esprime il seguente

PARERE

che la Variante al PRG adottata dal Comune di Capena con DCC n.22 del 18/06/2012 ai sensi della Legge n.1150/1942 per l'inserimento di una sottozona DI in località traversa del Grillo, con la modifica introdotta con DCC n.55 del 29/11/2012 al testo dell'art. 26 delle NTA del PRG, per effetto del parziale accoglimento dell'osservazione pervenuta, considerando che il testo dell'art. 26 delle NTA oggetto di modifica è definito dal testo adottato con DCC 22/2012, come modificato in controdeduzione con DCC 55/2012, e come integrato dalla successiva DCC 59/2018 approvata senza modifiche con la DGR n. 1064/2020, con le specifiche prescrizioni geomorfologiche di cui al parere ex art.89 del DPR 380/2001 espresso con DD G07906/2014,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge 1150/1942 senza ulteriori modifiche.

Il Segretario del C.R.p.T.

(Maria Paola Farina)

F.to digitalmente

Il Presidente del C.R.p.T.

(Manuela Manetti)

F.to digitalmente