

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 gennaio 2022, n. 7

**Comune di Capena (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019. Diniego di approvazione.**

Oggetto: Comune di Capena (Rm).

Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019.

Diniego di approvazione.

## 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;

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

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 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 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 di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019 con la quale il Comune di Capena ha adottato, in variante al P.R.G. vigente, il Programma Integrato in argomento;

RILEVATO che gli atti relativi all'intervento urbanistico in argomento sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 747696 del 22.09.2021, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica Copianificazione ha espresso "*parere non favorevole al Programma Integrato di Intervento redatto ai sensi della legge regionale 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole adottato dal Comune di Capena (Rm) con la Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019, in variante alla strumentazione urbanistica vigente*", per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere espresso con relazione n. 747696/2021 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l'approvazione del Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole adottato, in variante al P.R.G. vigente, dal Comune di Capena (Rm) con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019 per i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, reso con relazione n. 747696 del 22.09.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

[REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0747696.22-09-2021](#)



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

A Ufficio di Staff del Direttore  
sede

e p.c. Al **Comune di Capena**  
Piazza San Luca, 1  
00060 Capena (Rm)  
[protocollo.comunedicapena@legalmail.it](mailto:protocollo.comunedicapena@legalmail.it)

Oggetto: Comune di **Capena** (Rm).

Programma Integrato ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/1992 e della Legge regionale n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole.

Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019.

Legge regionale n. 22/1997 art. 4 - Legge regionale n. 36/1987, art. 5.

Trasmissione Relazione istruttoria e Parere

Con la presente si trasmette a Codesto Ufficio di staff la Relazione istruttoria predisposta dalla scrivente struttura, unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa del piano attuativo in oggetto per la predisposizione della relativa deliberazione di Giunta regionale.

All'Amministrazione comunale in indirizzo si comunica che la scrivente Area ha concluso l'istruttoria tecnica dalla quale risultano non superati i rilievi già formulati in fase di verifica di assoggettabilità a Valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006.

In particolare dall'istruttoria effettuata emerge che: *“Gli interventi proposti sia nel Programma Integrato, sia nell'opera pubblica, non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio: infatti, non emerge la pluralità di funzioni, (integrazione di diverse tipologie), peculiarità essenziale per realizzare la riqualificazione e riorganizzazione del territorio, tra l'altro ubicati lontano dal centro abitato in un ambito ancora a vocazione agricola, non perseguendo appunto l'obiettivo di legge volto alla ricomposizione del tessuto urbanistico. Inoltre, data la modesta estensione del terreno si verifica una notevole densificazione raggiungendo l'Indice di fabbricabilità territoriale 1,656 mc/mq di gran lunga superiore agli indici medi delle zone di espansione residenziale”.*



Premesso quanto sopra, considerata l'assenza dei presupposti fondamentali posti dalla l.r. 22/1997 si comunica che a seguito delle valutazioni non favorevoli emerse in sede istruttoria, la scrivente struttura ha formulato per il piano attuativo in oggetto parere non favorevole ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/1987 e smi.

L'Istruttore  
Arch. Vittorio Pergolini  
Documento Firmato a mezzo stampa  
(Dlgs 39/1993 art. 3 co. 2)

Il Dirigente dell'Area  
GIANFRANCESCO GIANNI  
2021.09.21 12:56:30  
titolo  
*Gianfrancesco Gianni*  
CN=GIANFRANCESCO GIANNI  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Prot. n. 4116205/2021

Oggetto: Comune di **Capena** (Rm).

Programma Integrato ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/1992 e della Legge regionale n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole.

Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019.

Legge regionale n. 22/1997 art. 4 - Legge regionale n. 36/1987, art. 5.

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Con la nota prot. 5451 del 07.03.2021 il Responsabile dell'Area 2 -*Area Tecnica*, dell'Amministrazione Comunale di Capena ha trasmesso all'Ufficio di Staff di questa Direzione la documentazione relativa al Programma in oggetto.

L'Ufficio di *Staff del Direttore*, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 247142 del 13.03.2021, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota del 03.05.2021, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 0391995 di pari data, il Responsabile dell'Area 2 -*Area Tecnica*, dell'Amministrazione Comunale di Capena ha trasmesso la documentazione richiesta.

Con la nota n. 416205 del 10.05.2021, l'Ufficio di *Staff del Direttore* nel segnalare all'Amministrazione comunale alcune incongruenze nella trasmissione informatica dei documenti, ne ha chiesto ulteriori e contestualmente ha trasmesso gli atti a questa Area per il prosieguo dell'iter amministrativo.

Con la nota del 17.05.2021, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 438073 di pari data l'Amministrazione Comunale, in riscontro della nota sopra riportata, ha trasmesso la documentazione richiesta.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- a) Copia conforme deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 55 del 29.11.2019 avente ad oggetto; "Adozione Piano Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 e della Lr 22/1997 -Località Monte le Mole";
- b) Avviso di deposito ai sensi art. 9 L. 1150/1942 n. 6/2020;



- c) Copia conforme deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 27.01.2021 avente ad oggetto: “*Piano Integrato di Intervento loc. Monte le Mole –Osservazioni*”;
- d) Elaborati del Piano Integrato di Intervento costituiti da:
1. relazione tecnica
  2. tav. 1 -*Inquadramento generale*
  3. tav. 2 -*Stato dei luoghi*
  4. tav. 3 -*Zonizzazione*
  5. tav. 4 -*Planovolumetrico*
  6. tav. 5 -*Tipologie edilizie*
  7. tav. 6 -*Urbanizzazioni*
  8. tav. 7 -*Progetto rotatoria*
  9. tav. 8 -*Piano particellare superfici*
  10. Relazione finanziaria
  11. Elenco soggetti competenti Vas
  12. Schema di convenzione
  13. Parere ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 –*Determinazione GI0885 del 08.08.2019*
  14. Parere di non assoggettabilità a VAS - *Determinazione G04417 del 08/04/2014*
  15. Deliberazione di Consiglio comunale n. 62 del 04.12.2009 –*Individuazione ambiti ai sensi L.R. 21/2009*;
  16. Attestazione usi civici
  17. Attestazione di ottemperanza alle prescrizioni VAS.

L’Amministrazione Comunale, con la deliberazione di Consiliare n. 55 del 29.11.2019, ha adottato il Programma Integrato in esame, in variante al vigente PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

#### **Premesso**

Il Comune di Capena è dotato di PRG, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 698 del 15.05.2001, in cui l’area interessata dall’intervento è classificata:

- Zona D3 -*Insedimento artigianale (con manufatto esistente)*;
- Zona EI -*Agricola Rurale*,
- Vincolo rispetto stradale (porzione di area).

Il terreno oggetto del Piano Integrato, distinto al foglio 11 particelle n. 73, 74, 303 e 387 ha una superficie di circa 10.143 mq, collocata ad ovest rispetto al centro urbano. È un’area pianeggiante, su di essa insiste un manufatto per insediamenti artigianali (Frantoio).

#### **Considerato**

L’Amministrazione, in considerazione che il quadro normativo desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risultava inadeguato per assentire per le vie ordinarie la proposta presentata dai soggetti privati, con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019, ha adottato il presente Programma Integrato ai sensi della Lr 22/1997. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.



Detto programma, è ubicato nella porzione di terreno della superficie complessiva di 10.143 mq destinato rispettivamente per 7.003 mq a Zona D3, per i restanti 3.140 mq a Zona E. Come emerge dagli atti, esso è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nello stesso, a suo dire, sono tali da incidere sulla riorganizzazione e riutilizzazione del tessuto urbano del comprensorio.

L'adozione da parte del Comune del Programma in questione costituisce contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area interessata, in caso di esito positivo della procedura avviata assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole con le classificazioni Zona Edificabile, Parcheggi Pubblici, Scuole, Verde e Sport, Attrezzature comuni, con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

In sintesi, i dati del Programma possono così riassumersi:

Il suddetto Piano prevede sostanzialmente la bonifica e la riqualificazione, della sottozona D3, mediante il cambio di destinazione d'uso da area industriale ed agricola in parte, ad area destinata a servizi pubblici, privati e residenziale.

I principali dati dimensionali del piano, desunti dalla relazione, sono riportati nella tabella seguente:

- Superficie territoriale	mq	10.143,00	
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	1,66	
- Volumetria massima realizzabile	mc		16.854,00
	di cui		
	90% Residenziale	mc	15.169,00
	10% Servizi privati	mc	1.685,00
			16.854,00
- Abitanti 100 mc/ab	n.	152	

Aree Standard 18 mq/ab		dm 1444/68	Programma
Parcheggi	mq	380,00	1.030,00
Scuole	mq	684,00	1.104,69
Verde e Sport	mq	1.368,00	1.536,54
Attrezzature comuni	mq	304,00	1.089,00
Totale	mq	2.736,00	4.760,23

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni. L'Amministrazione Comunale ne ha preso atto con la deliberazione consiliare n. 2 del 02.02.2021. Nella stessa delibera è stata riscontrata la nota prot. 3738 del 25.02.2020 inviata da un Consigliere comunale avente ad oggetto "Osservazione al Print Monte le Mole" la quale non è stata presa in considerazione asserendo che: "non ha le caratteristiche di osservazione come previsto dalle procedure urbanistiche".



Il Consigliere Comunale Mirta Paganelli ha inviato la nota del 26.05.2021, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 471670 di pari data afferente il Programma in argomento in cui, tra le varie doglianze di natura politico-amministrativa, al punto 6 sottolinea che: *“In considerazione del fatto che il P.I in oggetto, si traduce in un’operazione di cementificazione intensiva che assorbe il 10% della cubatura di Capena, in un’area a vocazione principalmente agricola e senza che sia stato preso in considerazione né il parere della Regione Lazio, né quello della Città Metropolitana secondo i quali, oltre ad altre criticità, il “PRINT non ha i requisiti dell’art. 2 comma 3 della Lr 22/97”.*

Si ritiene di condividere quanto sopra affermato in quanto sono le risultanze riportate nel contributo formulato da questa Area all’interno della procedura di verifica di VAS.

#### **Usi Civici**

L’Amministrazione Comunale con la nota protocollo n. 11138 del 17.05.2021, ha certificato che: *“il lotto di terreno distinto al foglio 11 particelle n. 73, 74, 303, 387, oggetto del Piano Integrato di Intervento in loc. Monte Le Mole, risulta NON essere gravato da alcun uso civico”.*

#### **Vincolo Paesaggistico**

L’area interessata dall’intervento non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004.

Il PTPR, approvato con la delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicata nel BURL n. 56 Supplemento n. 2 del 10.06.2021 per la suddetta l’area, seppure non vincolata, assegna ad essa, ai fini della tutela, il *Paesaggio Agrario di Valore*;

#### **Verifica di assoggettabilità a VAS**

Con la nota prot. 21720 del 11.12.2013 è stata richiesta la verifica di assoggettabilità alla Vas – *Valutazione Ambientale Strategica*.

Con la Determinazione n. G04417 08/04/2014 la Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, Area Autorizz. Paesagg. e Val. Ambientale Strategica, ai sensi dell’art. 12 del Dlgs 152/2006, ha escluso il Programma dalla procedura di VAS a condizione che siano rispettate, tra le altre le seguenti prescrizioni:

“(…)

1. *L’Autorità Procedente negli atti di approvazione del Programma Urbanistico espliciti in maniera esaustiva la valenza urbanistica del Programma medesimo in relazione alla relativa capacità di incidere sul contesto territoriale interessato alla luce delle finalità di cui ai Programmi Integrati d’Intervento ex L.R. 22/97 e dell’interesse pubblico perseguito, da tradursi nella definizione dei conseguenti atti di convenzione con il proponente l’intervento.*
2. *In relazione alle dotazioni standard ex D.M. 1444/68 e in generale alle zone da destinare ai servizi dovrà essere garantita una adeguata localizzazione degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica e tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche. A tale riguardo nella progettazione urbanistica sia verificata la possibilità di localizzare gli spazi di Verde Pubblico in posizione più idonea a tale scopo e in considerazione della localizzazione della zona da destinarsi ad Attrezzature per l’istruzione.*

(…)”.



Quanto sopra emerge dal contributo formulato con la nota prot. n. 62949 del 26.02.2014 da questa Area all'interno della Procedura di verifica di VAS.

Al riguardo l'Amministrazione Comunale con la nota Protocollo n. 11138 del 17.05.2021 attesta che: *"le prescrizioni indicate nel provvedimento di non assoggettabilità a VAS con Determinazione n. G04417 del 08/04/2014 rilasciata dalla Regione Lazio – Direzione Territorio e Urbanistica – Area Autorizz. Paesagg. e Val. Ambientale Strategica rientrano nel piano adottato e che ne sarà verificato il rispetto nelle successive fasi"*.

### **Vincolo Geologico**

La Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, con la Determinazioni n. G010885 del 08.08.2019 ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999 (ex art. 13 della legge 64/1974).

### **Standard**

Nel piano, emerge che sono state reperite aree per gli standard per una superficie di mq 4.760,23 di cui, mq 1.030,00 per il parcheggio pubblico, mq 1.536,54 per il verde pubblico, mq 1.104,69 per le scuole e mq 1.089,00 per le attrezzature comune, quantità superiori ai minimi di legge.

### **Viabilità**

L'accesso all'area interessata dal Programma avviene dalla via Provinciale Capena, (*denominata dal progetto approvato dalla Provincia -intersezione H*) e via Mola Saracena.

### **Analisi**

Gli interventi proposti sia nel Programma Integrato, sia nell'opera pubblica, non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio: infatti, non emerge la pluralità di funzioni, (*integrazione di diverse tipologie*), peculiarità essenziale per realizzare la riqualificazione e riorganizzazione del territorio, tra l'altro ubicati lontano dal centro abitato in un ambito ancora a vocazione agricola, non perseguendo appunto l'obiettivo di legge volto alla ricomposizione del tessuto urbanistico. Inoltre, data la modesta estensione del terreno si verifica una notevole densificazione raggiungendo l'*Indice di fabbricabilità territoriale 1,656 mc/mq* di gran lunga superiore agli indici medi delle zone di espansione residenziale.

Ulteriormente, non appare sia stato redatto lo studio afferente i fabbisogni edilizi a corredo di tale intervento, ma è stato asserito semplicemente che: *"l'intervento in questione anticipa le previsioni di una nuova variante urbanistica generale di prossimo sviluppo la quale dovrà tener conto, nel calcolo del fabbisogno, anche dell'incremento urbanistico determinato da tale Piano Integrato"*.

Dall'esame degli atti ed elaborati del Piano non emergono i principali elementi "*ratio legis*", volti a ricucire, per così dire, i "lembi sparsi" di una significativa porzione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, là dove questo si configuri disorganico e degradato, componendone le contraddizioni e recuperandone i valori.



Allo stesso modo non è rinvenibile dal Piano la caratteristica di “grande respiro” trattandosi nella fattispecie di una porzione urbanisticamente poco significativa del territorio comunale, con interventi decisamente modesti, tali da non incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano”, erano stati segnalati nel contributo afferente la procedura di Vas che l’Amministrazione comunale ha disatteso nell’adozione del Programma in argomento.

### **Conclusioni**

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell’art. 4 della lr 22/1997 in cui: “(...) *al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell’art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell’art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)*”, e dell’art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall’art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell’Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

Alla luce di quanto sopra, preso atto che il progetto proposto non evidenzia le connotazioni del Programma Integrato di Intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997 n. 22, che la variante introdotta non è ammissibile sotto il profilo urbanistico, con evidente densificazione meramente del lotto di terreno, si è dell’avviso che sussistono motivi ostativi all’approvazione del Programma in oggetto.

Questa Direzione esprime

### **PARERE NON FAVOREVOLE**

al Programma Integrato di Intervento redatto ai sensi della legge regionale 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte le Mole, adottato dal Comune di Capena con la Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 29.11.2019, in variante alla strumentazione urbanistica vigente, con le considerazioni sopra riportate.

L’Istruttore  
Arch. Vittorio Pergolini  
Documento Firmato a mezzo stampa  
(Dlgs 39/1993 art. 3 co. 2)

Il Dirigente dell’Area  
GIANFRANCESCO GIANNI  
2021.09.21 12:55:07  
titolo  
*Gianfrancesco Gianni*  
CN=GIANFRANCESCO GIANNI  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

V. Il Direttore

MANETTI MANUELA  
2021.09.21 13:26:59  
CN=MANETTI MANUELA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits