

REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 313
DEL 08 MAG. 2009

ALLEGATO A



Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Dirigente
Arch. Demetrio Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO Voto n. 157/3, del 12 Marzo 2009.

Relatore:
arch. Demetrio Carini

OGGETTO: Comune di Capranica Prenestina (Rm)
Variante Generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 28.12.2001
Rif. L. n° 1150/42

IL COMITATO

Per copia conforme
IL FUNZIONARIO

Premesso che

con la nota n. 2248 del 20.10.2005, acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 178705 del 21.10.2005, il Comune di Capranica Prenestina ha trasmesso, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 43 del 08.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto.

Atti ed elaborati:

1. Richiesta di Approvazione;
2. Delibera di C.C. n. 34 del 28.12.2001 di Adozione della Variante Generale al P.R.G.;
3. Avviso di deposito della Variante Generale al PRG datato 31.12.2001;
4. Certificazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Avviso di deposito;
5. Manifesto di avviso di deposito della Variante Generale al PRG;
6. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali della Variante Generale al PRG;
7. Registro protocollo delle osservazioni;
8. Osservazioni presentate (n.9);
9. Deliberazione di C.C. n. 9 del 27.04.2004 di esame osservazioni e controdeduzioni;
10. Parere di cui all'art. 13 della legge 64/74 (Determina regionale n. 1333 del 30.12.2002);
11. Certificazione sui vincoli del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune;

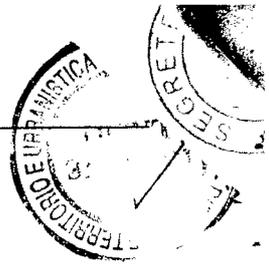
Tav. A0 Relazione Tecnica
Tav. A1 Inquadramento territoriale
Tav. A2.1 Carta Geomorfologia
Tav. A2.2 Carta Geomorfologia
Tav. A2.3 Carta Geomorfologia
Tav. A3.1 Carta dell'Acclività
Tav. A3.2 Carta dell'Acclività
Tav. A3.3 Carta dell'Acclività
Tav. A4 Uso del Suolo

Foglio A
Foglio B
Foglio C
Foglio A
Foglio B
Foglio C



REGIONE LAZIO

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



Tav. P1	Zonizzazione su base aerofotogrammetria	Foglio A
Tav. P2	Zonizzazione su base aerofotogrammetria	Foglio B
Tav. P3	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica	Foglio C
Tav. P4	Zonizzazione su base Centro abitato aerofotogrammetrica	Guadagnalo
Tav. P5	Zonizzazione Centro abitato	Capranica P.
Tav. P6	Norme Tecniche di Attuazione	
Tav. P01	Individuazione osservazioni	Foglio A
Tav. P02	Individuazione osservazioni	Foglio B
Tav. P05	Individuazione osservazioni Centro abitato	Capranica P
	Norme Tecniche di Attuazione modificate a seguito esame osservazioni	

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 178705 del 14.11.2005, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

La predetta Area Amministrativa, con la nota n. 205070 del 27.11.2007, ha sollecitato l'Amministrazione Comunale ad inviare la documentazione richiesta.

Con la nota n. 2412 del 20.12.2007, l'Amministrazione Comunale, in riscontro delle due note sopra riportate, ha trasmesso la documentazione richiesta. Con la successiva nota n. 241 del 12.02.2008, acquisita al protocollo con il n. 29809 del 18.02.2008, ha inviato il parere Igienico Sanitario, formulato dall'Agenzia Sanitaria Locale Roma G.

Con la nota n. 205070 del 22.02.2008, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso a questa Area Tecnica, la documentazione definitivamente integrata, per il seguito di competenza.

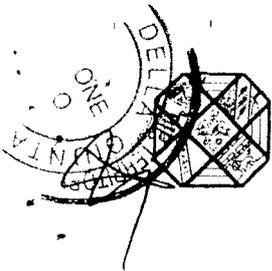
PREMESSO

Il Comune di Capranica Prenestina è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3.954 del 7 settembre 1976;

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 28.12.2001, in argomento, è stata adottata la Variante Generale;

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 9 osservazioni.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27.04.2004, le predette osservazioni, sono state controdedotte.



REGIONE LAZIO

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

PARERI

Usi Civici

Con nota prot. n. 164752/D3/3D/03 del 13.11.2007 la Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha rilasciato il seguente parere favorevole alla proposta di variante generale al PRG di Capranica Prenestina a condizione che:

(...)

Il Direttore Regionale Agricoltura

Vista l'istanza presentata da Codesta Amministrazione con nota a margine indicata, acquisita da questa Direzione Regionale Agricoltura in data 28.03.2007- prot. n° 41232, finalizzata ad ottenere il rilascio del parere, relativamente alla proposta urbanistica riportata in oggetto, previsto dall'art. 2 della Legge regionale 3/01/1986 n. 1, così come modificata dalla L.R. n. 59 del 19.12.1995 e dalla L.R. n. 6 del 27.01.2005;

Considerato che la richiesta viene presentata in quanto la proposta urbanistica risulta essere variante generale allo strumento urbanistico programmatico approvato con D.G.R.L. n. 3954 del 7/09/1974, variante adottata dal Consiglio Comunale di Capranica Prenestina con atto n. 34 del 28.12.2001;

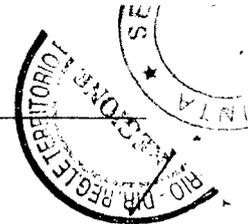
Considerato che dalla documentazione inviata a corredo dell'istanza e dall'Analisi del Territorio, redatta dal perito demaniale dott. agr. Antonello Liberatore, sulla base dei dati e documenti esistenti presso gli archivi, ed approvata dal Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 2 del 06.02.2007, è emerso che alcune aree risultano appartenere al demanio civico ed altre risultano essere di natura privata gravate da diritto di uso civico di pascolo a favore dell'Università Agraria di Guadagnolo, tutte ricadenti nel Comune di Capranica Prenestina, giusta Attestazione Comunale del 23.10.2007;

Visto in particolare che i terreni di proprietà collettiva appartenenti al Comune di Capranica Prenestina, aventi previsione a carattere edificatorio o per servizi di pubblica utilità, risultano tutti ubicati nel territorio comunale, e censiti al N.C.T. al:

Foglio	Particelle	Destinazione
14	4-5-8-9	L Complessi ricettivi e campeggiatici

Preso Atto

- 1. che il Comune di Capranica Prenestina non ha provveduto a deliberare in ordine alle richieste di mutamento di destinazione d'uso dei terreni aventi destinazione complessi ricettivi e campeggiatici L, contrariamente a quanto previsto dal 3° e 4° comma dell'art. 2 della L. R., n. 1 del 3.01.1986;*
- 2. che le prescrizioni riportate sia nel Piano Territoriale Paesistico n. 9 - CASTELLI ROMANI - approvato con D.G.R. n. 4480 del 30.07.1999, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2*



comma 1°- punto 4) della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986, nel caso in esame trovano applicazione in quanto esistono fondi interessati da diritti civici;

3. che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, non si è riscontrato alcun articolo riguardante le aree demaniali e private gravate da usi civici, per cui si ritiene necessario inserirne uno apposito come in appresso riportato:

Aree di Demanio e Private Gravate da Usi Civici

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

- a) *"le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti";*
- b) *"le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";*
- c) *"le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
- d) *"le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27";*
- e) *"le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";*
- f) *"le terre private gravate da usi civici a favore detta popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi detta legge 1766/27".*

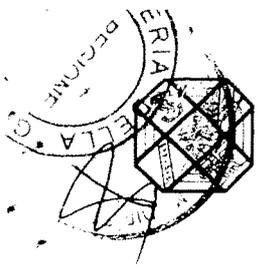
"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno detta parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927";

"Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927";

"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005 ";

"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 detta citata L.R. 6/2005.

"Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale".

"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità dette disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005".

Tenuto Conto che non vi sono presupposti ostativi, per quanto di competenza, al completamento dell'iter amministrativo di approvazione della proposta di cui si tratta, a condizione che ci si attenga alle seguenti prescrizioni:

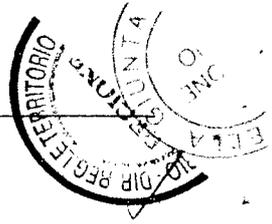
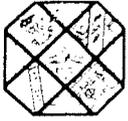
- 1. venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo sopra riportato;*
- 2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
- 3. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a Complessi ricettivi e campeggiatici L, come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.*

Preso Atto, inoltre, che con la sottrazione al demanio della superficie da alienare e da mutare di destinazione, non vengono intaccati i bisogni della popolazione, i quali possono ugualmente e largamente essere soddisfatti, nell'esercizio degli usi civici, sulle restanti terre demaniali;

esprime, Parere Favorevole

alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Capranica Prenestina (Roma) a condizione che:

- a. venga aggiunto, all'interno delle N.T.A., l'articolo sopra riportato;*
- b. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
- c. il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a Complessi ricettivi e campeggiatici L, come meglio sopra individuati. In entrambe le situazioni, qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione.*



Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo, appartenenti al Comune di Capranica Prenestina, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27/01/2005.

(...)

PARERE GEOLOGICO

Con Determinazione 1333 del 30.12.2002 n. prot AM/40862/DD del 30.12.2002 Il Dipartimento territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ha espresso il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74, L.R. 72/75 e della delibera G.R. 2649/99;

(...)

Il Direttore del Dipartimento

Vista la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

Vista la D.G.R.L. n. 1232 del 06/09i(2002, con la quale è stata istituita la figura del Direttore di Dipartimento;

Vista la D.G.R.L. n. 1314 del 01/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore del Dipartimento Territorio al Prof. Ing. Patrizio Cuccioletta;

Vista la D.G.R.L. n. 1341 dell' 11/10/2002, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile al Dr. Raniero De Filippis;

Vista la legge n. 64 del 02/02/1974 art. 13;

Vista la L.R. n. 72 del 12/06/1975;

Vista la D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;

Vista la richiesta del Comune di Capranica Prenestina n. 3967 del 24.12.2001 in merito alla Variante al P.R.G. di cui all'oggetto, pervenuta in Regione in data 08.04.2002, per l'emissione del parere di compatibilità geomorfologica ai sensi della D.G.R. n. 2649 del 18.05.99;

Vista la documentazione allegata in triplice copia che comprendeva: Relazione tecnica, Le Norme Tecniche e gli elaborati progettuali a firma dell' Arch. Paolo Mezzetti. Relazione geologica ed elaborati tematici a firma della Geol. Almerinda Cicciotti del Novembre 1998 ed integrazioni dell'Ottobre 2002: Relazione vegetazionale ed elaborati tematici a firma dell'Agr. Coriolano Valeriani del Dicembre 2001;

Visti i sopralluoghi effettuati nel mese di Ottobre 2002;

Vista la relazione geologica d'ufficio n. 3242 del 15.11.2002 a firma del Geol. Antonio Colombi;

Vista la relazione vegetazionale d'ufficio n. 3242 del 15.11.2002 a firma del Biol. Valter Torielli;

Ritenuto di condividere le conclusioni contenute nelle suddette Relazioni Tecniche d'Ufficio;

Determina

di esprimere Parere favorevole, ai sensi dell'ari. 1-3 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante al PRG del Comune di Capranica Prenestina, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico e vegetazionale da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o di Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

- 1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica a corredo dell'istanza a firma della Geologa Cacciotti che non siano in contrasto con quanto indicato nelle prescrizioni che seguiranno;*
- 2. Per tutte le aree in Variante nella fase preliminare alla realizzazione di nuove opere si dovrà procedere all'esecuzione d'indagini ubicate in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni, dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni e in considerazione con le accelerazioni sismiche;*
- 3. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche, così come dovranno essere asportate le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;*
- 4. Il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dei lotti dovrà essere messo a dimora in discarica autorizzata;*
- 5. Si devono evitare gli accumuli di terreno lungo i versanti che sono facilmente credibili e mobilizzabili per eventi esterni (agenti meteorici, eventi sismici etc);*
- 6. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione, che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico; siano realizzate idonee opere di regimazione delle acque al fine di evitare qualsiasi fenomeno d'erosione;*
- 7. Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni di carattere igienico-sanitarie e comunque ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni della normativa vigente;*
- 8. Nelle, aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze, dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;*
- 9. In generale nelle, sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
- 10. Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni di carattere igienico-sanitarie e comunque ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni della normativa vigente.*

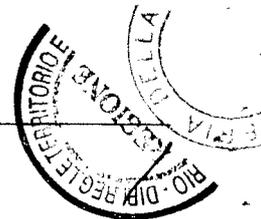


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Le progettazioni e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- a. *D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
- b. *Gire. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
- c. *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
- d. *Gire. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;*
- e. *Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.80, n. 2950 del 11/09/82 e n. 769 del 23.11.82;*

La documentazione elencata in premessa e vistata dal responsabile del procedimento è parte integrante del presente atto.

(...)".

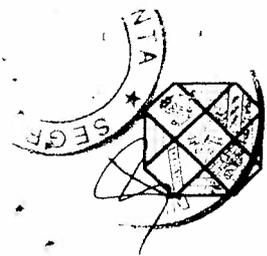
PARERE ASL

Con nota n. 620 del 08.02.2008 l'Azienda Sanitaria Locale – Roma G sulla Variante Generale al PRG ha espresso il seguente parere:

"(...)

Parere Igienico sanitario favorevole, a condizione che il collettore fognario sia collegato all'impianto di depurazione comunale, che abbia capacità depurativa residua sufficiente.

(...)".



REGIONE LAZIO

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

Aspetti storici

Chiesa di Santa Maria Maddalena





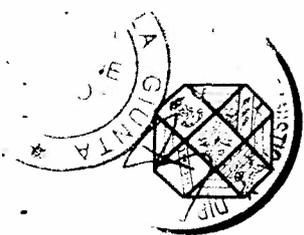
REGIONE LAZIO

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



Palazzo Barberini





REGIONE LAZIO

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

Santuario della Mentorella



La prima citazione storica del paese si riscontra in un documento del 1252, atto di divisione dei feudi tra i Colonnese, secondo la quale Capranica Prenestina veniva assegnata ad Oddone Colonna. Capranica Prenestina rimase feudo dei Colonna per oltre quattro secoli ed i suoi abitanti quindi subirono direttamente le ripercussioni delle storiche contese che opposero la grande casata al potere della Santa Sede. Nel 1298 papa Bonifacio VI, sconfitti i Colonna, li privò di tutti i loro beni ed ordinò, tra l'altro, la distruzione di Palestrina e dei feudi limitrofi: devastazioni e saccheggi si abbattono anche su Capranica Prenestina.

La morte di Bonifacio VIII, avvenuta nel 1303, e l'elezione di Benedetto IX, segnano il risorgere della potenza dei Colonna e per la grande casata iniziò un periodo di particolare splendore che fece registrare, tra l'altro, con il Concilio di Costanza del 1417, l'ascesa al soglio pontificio di Oddone Colonna. Egli, assunto il nome di Martino V, si rivelò uno dei grandi papi della storia.

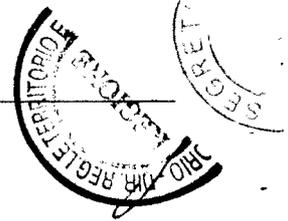


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



Martino V cominciò ad arricchire, abbellire ed ingrandire i feudi colonnesi; è proprio a questo periodo che risale l'erezione della Torre campanaria di Capranica Prenestina (1426 - 1431).

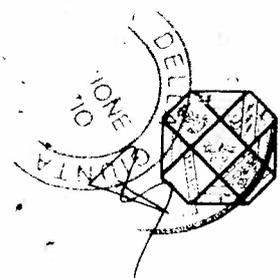
Proprio grazie a questo pontefice Capranica Prenestina ha potuto ascendere agli onori della storia: Martino V infatti, il 24 maggio 1426, nominò cardinale Domenico Capranica, uomo di raffinata cultura e di notevoli capacità politiche e diplomatiche: fu il più illustre esponente della casata che prende il nome dal paese. Egli fondò il prestigioso Collegio Capranica con l'insigne biblioteca e fu collezionista di codici che raccolse nel proprio palazzo romano, uno dei primi realizzati nel '400. Durante la malattia mortale di papa Callisto III, il cardinale Capranica appariva il più probabile successore al soglio pontificio, ma morì prima del Conclave a 58 anni.

Il 1400 si chiude con l'elevazione al soglio pontificio di Rodrigo Borgia che, nel 1492, assume il nome di Alessandro VI. Papa Borgia inizia la sua politica nepotistica ed usurpa tutti i feudi prenestini dei Colonna, tra cui Capranica, assegnandoli al figlio Giovanni Borgia (per alcuni studiosi il nipote).

Nel 1503 papa Giulio II, fermamente deciso a risollevarla la Chiesa dall'orrore in cui era stata gettata dai Borgia, reintegra nei loro possedimenti i Colonna. Tuttavia la famiglia Colonna comincia a perdere l'importanza di un tempo e ciò determina il suo l'inarrestabile declino.

Nel 1563 il feudo di Capranica viene venduto dai Colonna ai Massimo e a sua volta, Domenico Massimo, nel 1568, lo cede ad Angelo Capranica; nel 1654 Luigi Capranica vende il feudo a Carlo Barberini, fratello di papa Urbano VIII, a causa dei forti debiti. I Barberini, nel 1665, concedono il primo statuto e solo nel 1870 rinunciano ai diritti feudali concedendoli in enfiteusi perpetua al Comune di Capranica Prenestina, che poco dopo, sborsando il capitale enfiteutico, ne rimase libero ed assoluto padrone.

Nel 1929 si decise con un provvedimento legislativo il distacco dal Comune di Poli della frazione di Guadagnolo per farla aggregare a Capranica rendendo possibile il raggiungimento di quorum di popolazione.



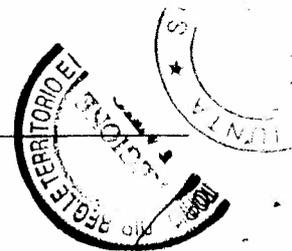
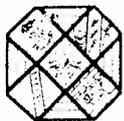
REGIONE LAZIO

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

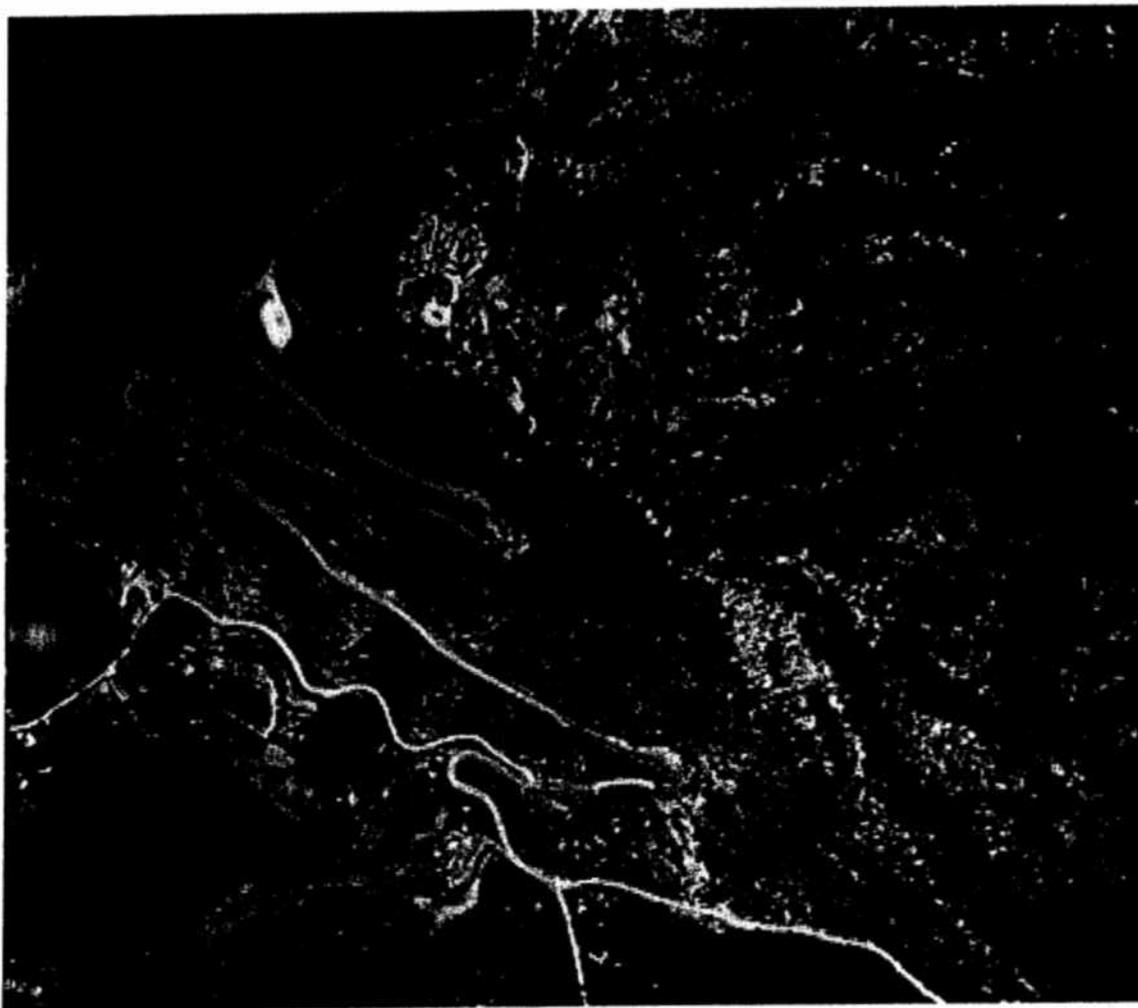
Aspetti Naturalistici

Aerofotogrammetria Capranica Prenestina





Aerofotogrammetria Guadagnolo



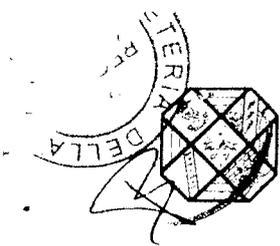
Il territorio comunale di Capranica Prenestina, che si presenta in forma stretta e allungata, con la massima dimensione lungo la direttrice nord-ovest / sud-est ed ha un'estensione di 2.020 ettari.

L'altezza massima del Monte Cerella, raggiunge i 1.218 mt sul livello del mare, cosicché l'abitato di Guadagnolo viene a trovarsi intorno ai 1.200 mt e costituisce così uno dei centri più alti del Lazio. La particolare altitudine di tutto il territorio comunale, e la sua giacitura orografica, hanno sicuramente determinato gli attuali particolari caratteri del paesaggio naturale e delle coltivazioni agricole.

Per massima parte il territorio si presenta incolto, con utilizzazioni a pascolo, una parte è ricoperta da boschi di castagneti e cedui e solo una piccola parte è interessata dalla coltivazione.

Su parte del territorio, il Corpo Forestale dello Stato, in varie occasioni, ha compiuto opere di rimboschimento, tali operazioni hanno avuto il pregio di dare una qualità nuova ad ampie fasce





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

abbandonate e brulle, presentando un vantaggio, oltre un efficace strumento di difesa del territorio brullo e sassoso, anche un importatene strumento di valorizzazione del paesaggio.

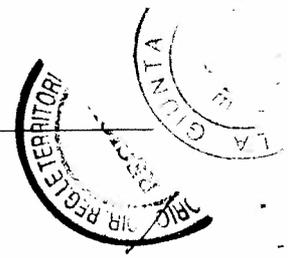
Il comune, confina, a nord con Castel Madama, a est con i comuni di Ciciliano, Pisoniano e San Vito Romano, a sud con il comune di Rocca di Cave, a sud – ovest, con il comune di Castel san Pietro Romano, a ovest con i comuni di Poli e Casape.



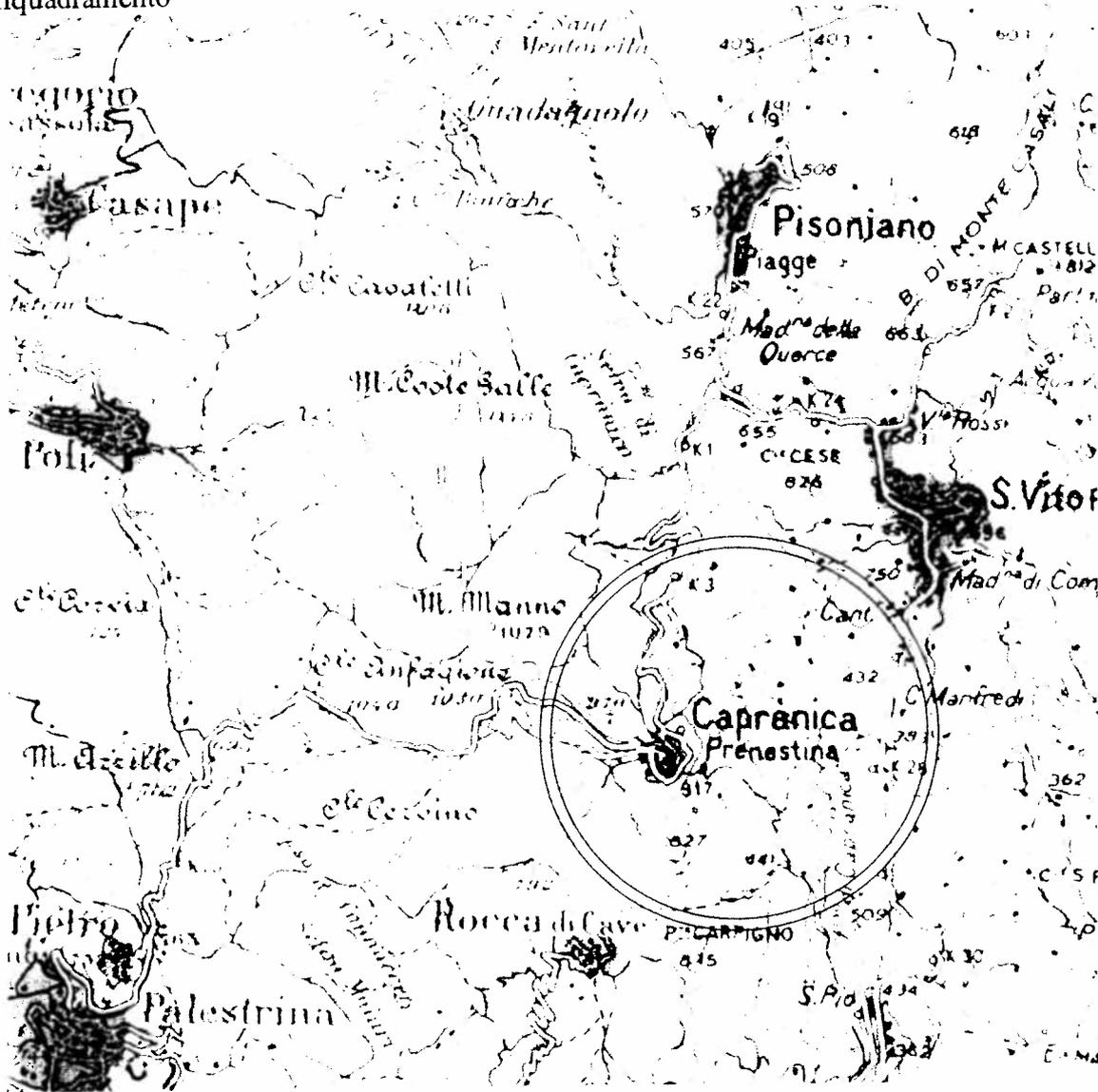
REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

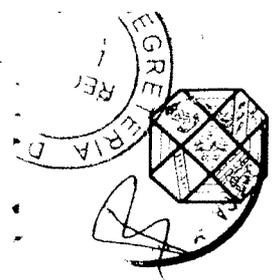


Inquadramento



Viabilità

Il sistema viario principale, è costituita dalle seguenti strade provinciali che collegano i comuni limitrofi. La *SP59b* collega Palestrina, la *SP24b* collega Rocca di Cave e Cave, mentre la *SP59a* collega San Vito Romano, Pisoniano e Genazzano, realizzando di fatto un anello che unisce tutti i comuni del circondario. In ultimo la *SP* collega il Capoluogo con la Frazione di Guadagnolo ed il Santuario della Mentorella. Le predette viabilità Collegano Capranica P., con i Caselli di San Cesareo e Valmontone, dell'Autostrada Roma - Napoli, che con Castel Madama dell'Autostrada Roma - L'Acquila. In origine le due strade più importanti potevano essere considerate quelli che collegavano Palestrina e San Vito Romano, mentre allo stato attuale la più transitata resta quella che collega Capranica P. a Palestrina.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'analisi delle problematiche legate alla viabilità, mostra che le maggiori difficoltà di collegamento sono causate dall'andamento orografico, comunque, complessivamente l'intero territorio non presenta grandi difficoltà di collegamenti.

In generale i collegamenti con i comuni limitrofi necessitano di interventi di risistemazione per migliorare quelle esistenti. Mentre il presente piano prevede tre nuove viabilità locali, per decongestionare Piazza Pietro Baccelli, nonché per snellire il traffico del centro abitato di Capranica Prenestina.

La prima collega la strada provinciale Capranica P – Rocca di Cave a quella per San Vito Romano; la seconda collega la strada provinciale Capranica P – San Vito Romano a quella provinciale per Guadagnolo; la terza, collega la strada provinciale Palestrina – Capranica P. all'altezza di Ponte Vecchio, a quella Capranica P – Rocca di Cave, passando per Fontana a Valle.



PRG VIGENTE

Il territorio comunale era stato suddiviso nelle seguenti zone:

Zona A – Centro Storico;

Zona B – Espansione residenziale (corrispondenti alle zone C del DM 1444/68).

Essa comprende le aree destinate agli insediamenti residenziali e si articola in due sottozone denominate B2 e B3 ed in una sottozona mista BM.

Zona C – Attività agricole (corrisponde alle zone E del DM).

Zona D – Attrezzature ed impianti di interesse generale (corrispondenti alle zone F del DM)

Essa si divide nelle seguenti sottozone:

D1 – riserve naturali destinate a salvaguardare il paesaggio;

D2 – Parchi pubblici;

D3 – Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport;

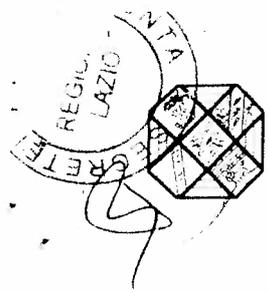
D4 – Servizi pubblici;

D5 – Impianti di depurazione.

I vincoli operanti all'epoca della redazione del PRG erano i seguenti:

- Vincolo idrogeologico, operante su tutto il territorio comunale ad esclusione dei fogli catastali 19 e 21 per Capranica P e 6 per Guadagnolo;
- Vincoli paesaggistici apposti con i seguenti decreti Ministeriali:
 - DM 20.06.1967 Frazione Guadagnolo. Santuario della Mentorella e aree circostanti;
 - DM 17.07.1967 Capranica P. Circonvallazione e terreni circostanti.
- Vincoli di legge quali: Rispetto Cimiteriale, Depuratore, stradale.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 27.03.1985, approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1.190 del 31.03.1998 sono state apportate delle varianti parziali, finalizzate sostanzialmente all'individuazione delle *Zone D – Attrezzature ed impianti di interesse generale* quali:

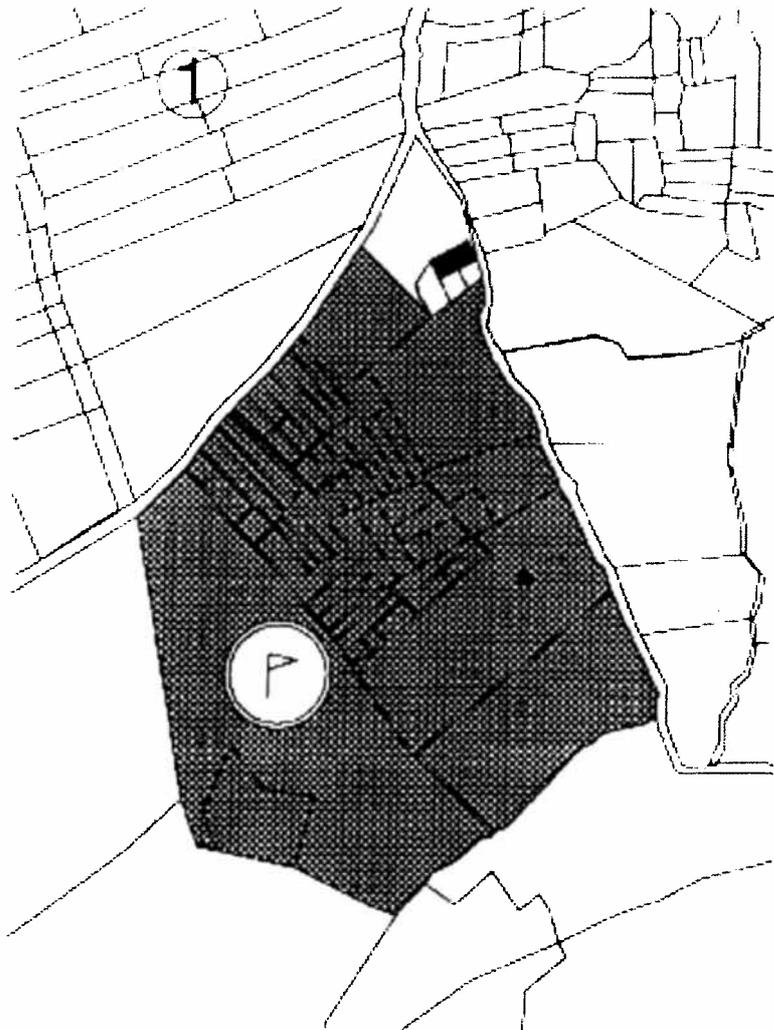


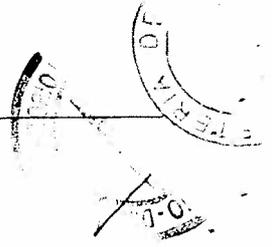
REGIONE LAZIO

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

D3 - Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, in località Colle Pantone;

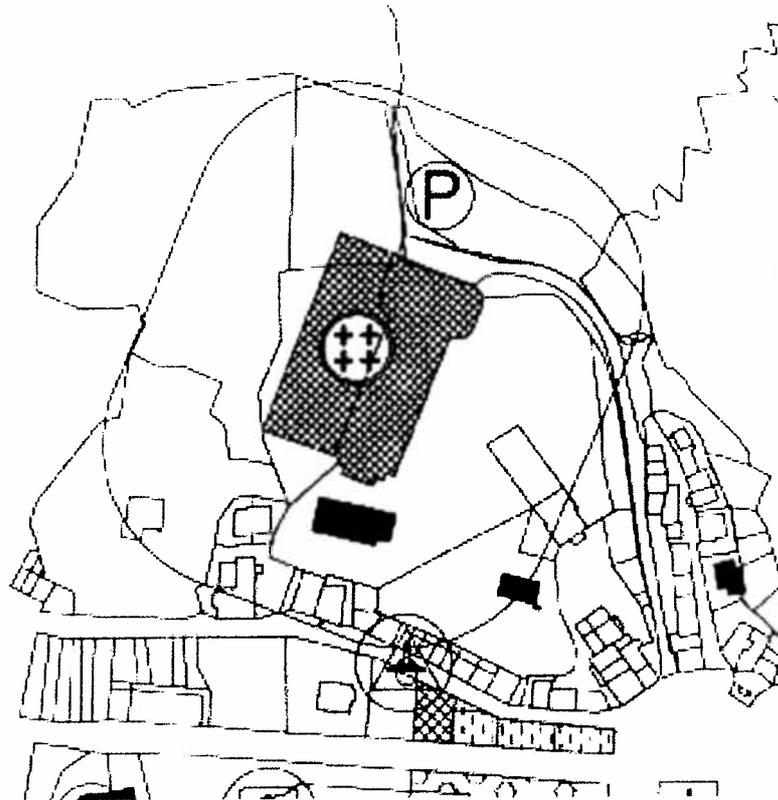
D3

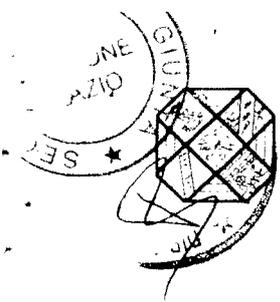




D4 - Servizi Pubblici. Ampliamento dei due cimiteri di Capranica P. e di Guadagnolo;

D4 Cimitero Capranica Prenestina

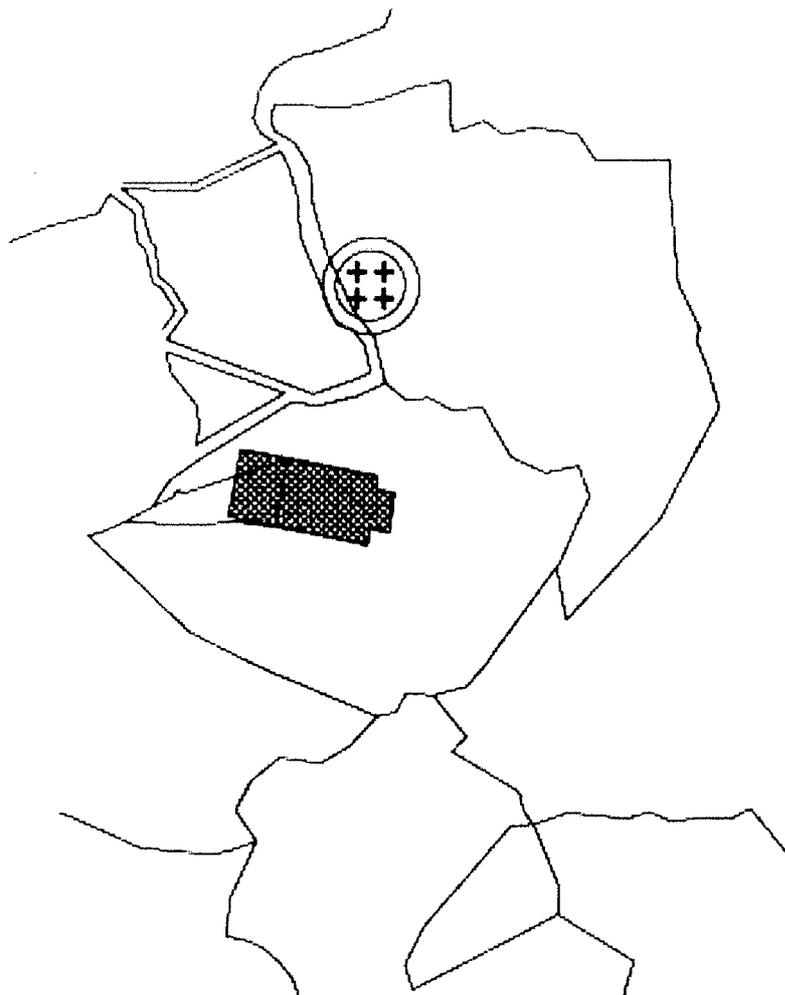


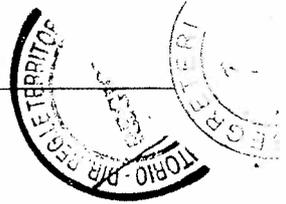


REGIONE LAZIO

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

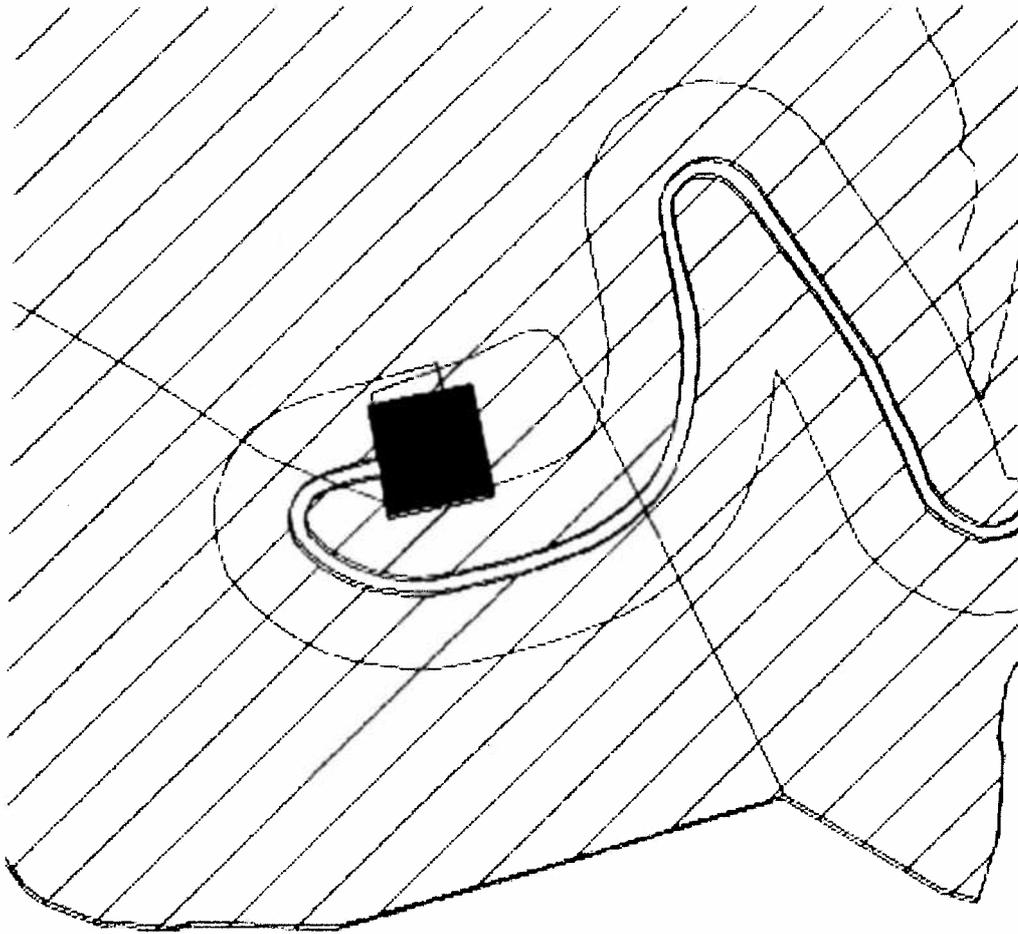
D4 Cimitero Guadagnolo

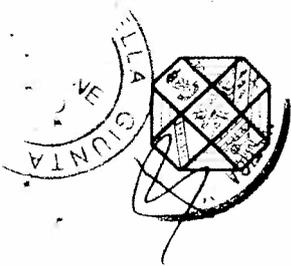




D5 - Servizi Tecnologici. Individuazione di due aree per impianti ricetrasmittenti, una in Capranica P, località Colle Anfagione per il ripetitore dell'Enel e l'altra in Guadagnolo, località Monte Cerella per ospitare le antenne televisivi;

D5 Capranica Prenestina località Colle Anfagione





REGIONE LAZIO

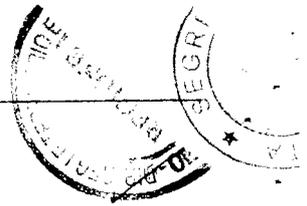
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

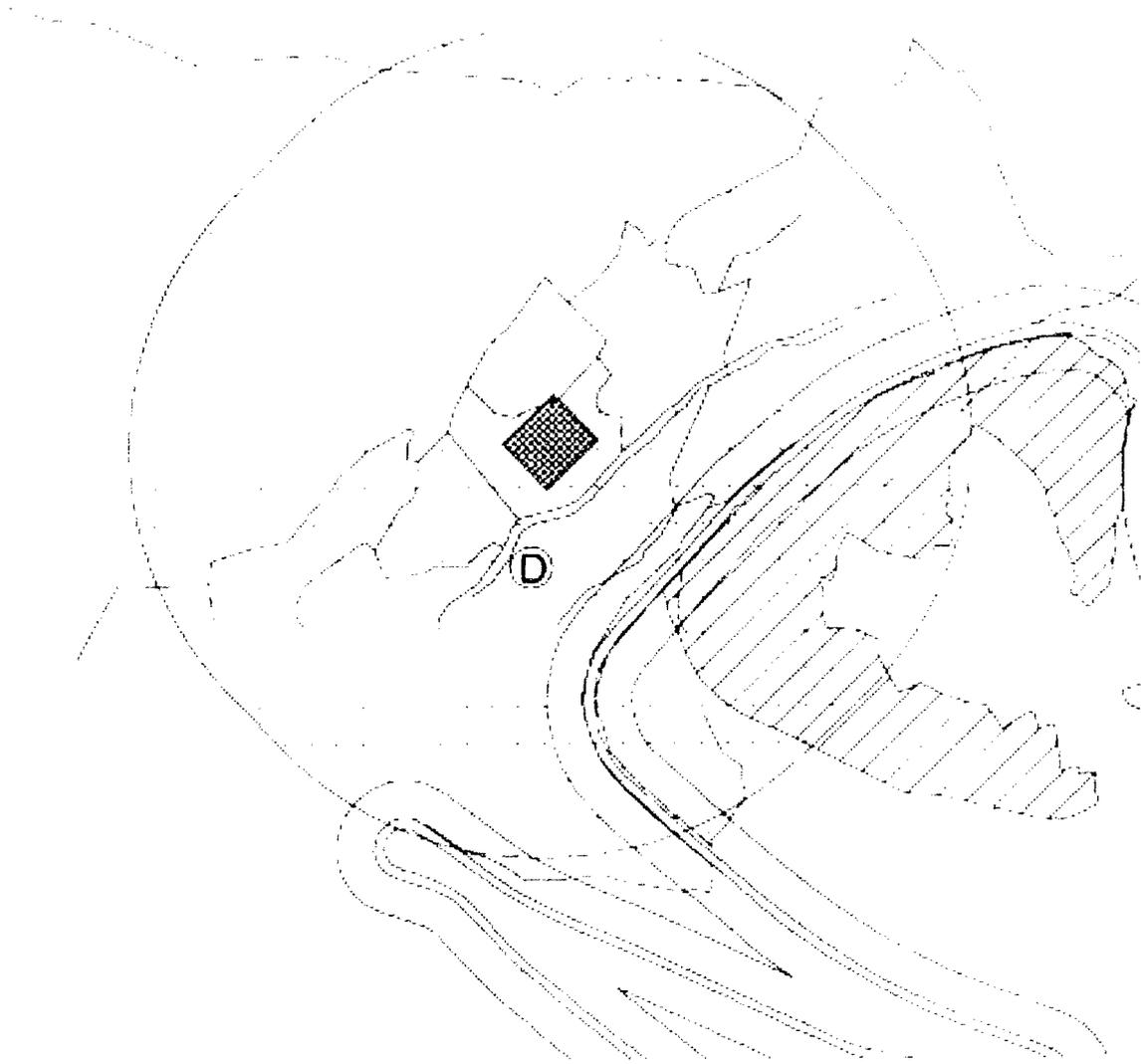
D5 Guagnolo località Monte Cerella

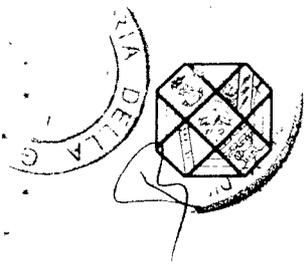




D5 - Servizi Pubblici. Individuazione di un'area per il depuratore di Guadagnolo.

D5 Depuratore Guadagnolo





REGIONE LAZIO

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

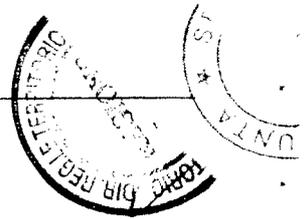
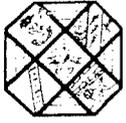
Ad oggi il vigente piano risulta attuato nel seguente modo:

Zona A

La predetta zona interessa sia il centro storico del Capoluogo che della Frazione. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 22.11.1989 è stato approvato il *Piano Particolareggiato dei Centri Storici del Capoluogo e della Frazione (Parere ai sensi della Legge 1497/39 contenuto nella Deliberazione della Giunta Regione Lazio n. 796 del 16.02.1988; Conformità urbanistica ai sensi dell'art. 1 della lr 36/87 esplicitata con la nota n. 4372 del 19.10.1987 del Settore Vigilanza dell'Assessorato Urbanistica Regionale)*

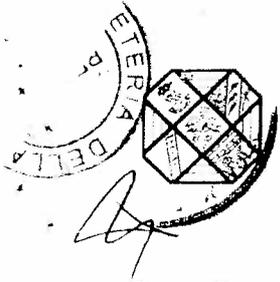
Centro Storico Capranica Prenestina





Centro Storico Guadagnolo





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

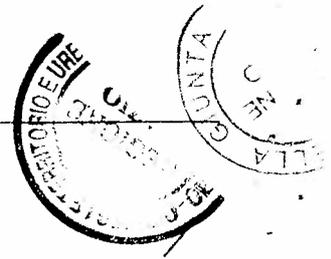
Zona B (corrispondenti alle zone C del DM 1444/68)

La predetta zona, come sopra riportato, comprende le seguenti sottozone:

Zona B2 a) tra il verde pubblico attrezzato (attuale e previsto) e la strada per Guadagnolo;

Zona B2 a)

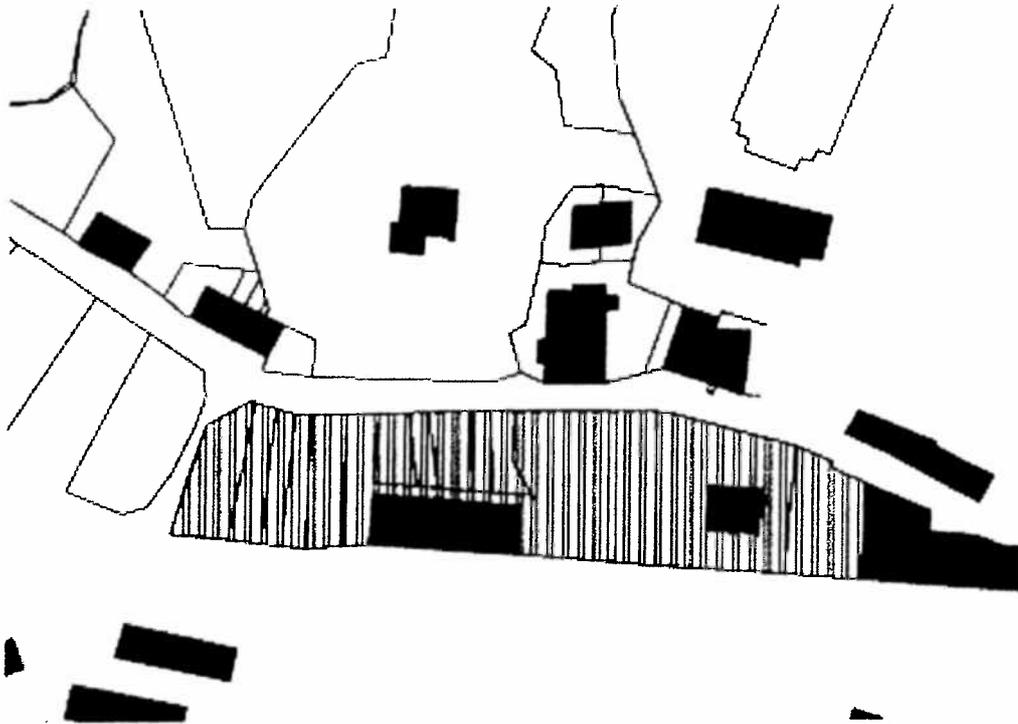




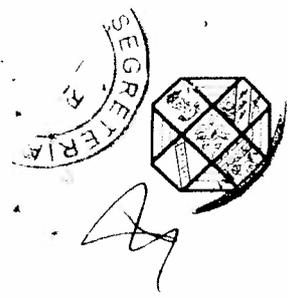
La presente zona B2 a) è stata attuata per la quasi totalità attraverso il rilascio di concessioni edilizie individuali.

- b) tra le strade per Guadagnolo e Palestrina, compresa tra la caserma dei Carabinieri e la scalinata di collegamento tra le due strade;

Zona B2 b)



Nella zona B2 b), in riferimento alla norma che congela i volumi, sono stati eseguiti soltanto lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e consolidamento statico.



REGIONE LAZIO

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

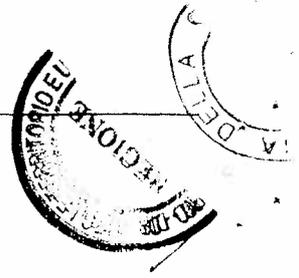
c) Albereto Poggio

Zona B2 c)



La zona B2 c) Albereto Poggio, non è stata ancora attuata.





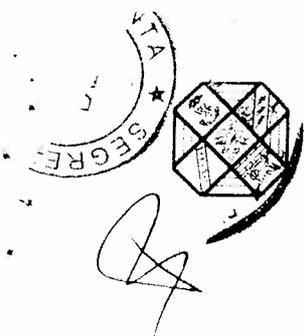
Zona B3 - Prata Cigliano

Zona B3 Prata Cigliano



La zona B3 – Prata Cigliano, è stata attuata con l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, ad oggi ultimata.





REGIONE LAZIO

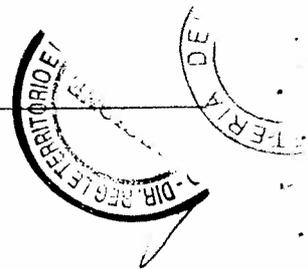
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- Valle Scardella

Zona B3 Valle Scardella



La presente zona B3 – Valle Scardella, non è stata attuata.

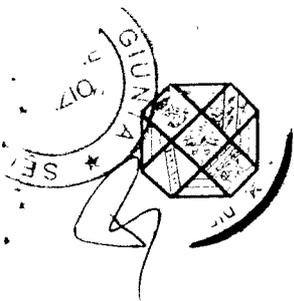


- Madonna Piedi

Zona B3 Madonna Piedi



La presente zona B2 d) Madonna Piedi, non è stata ancora attuata.

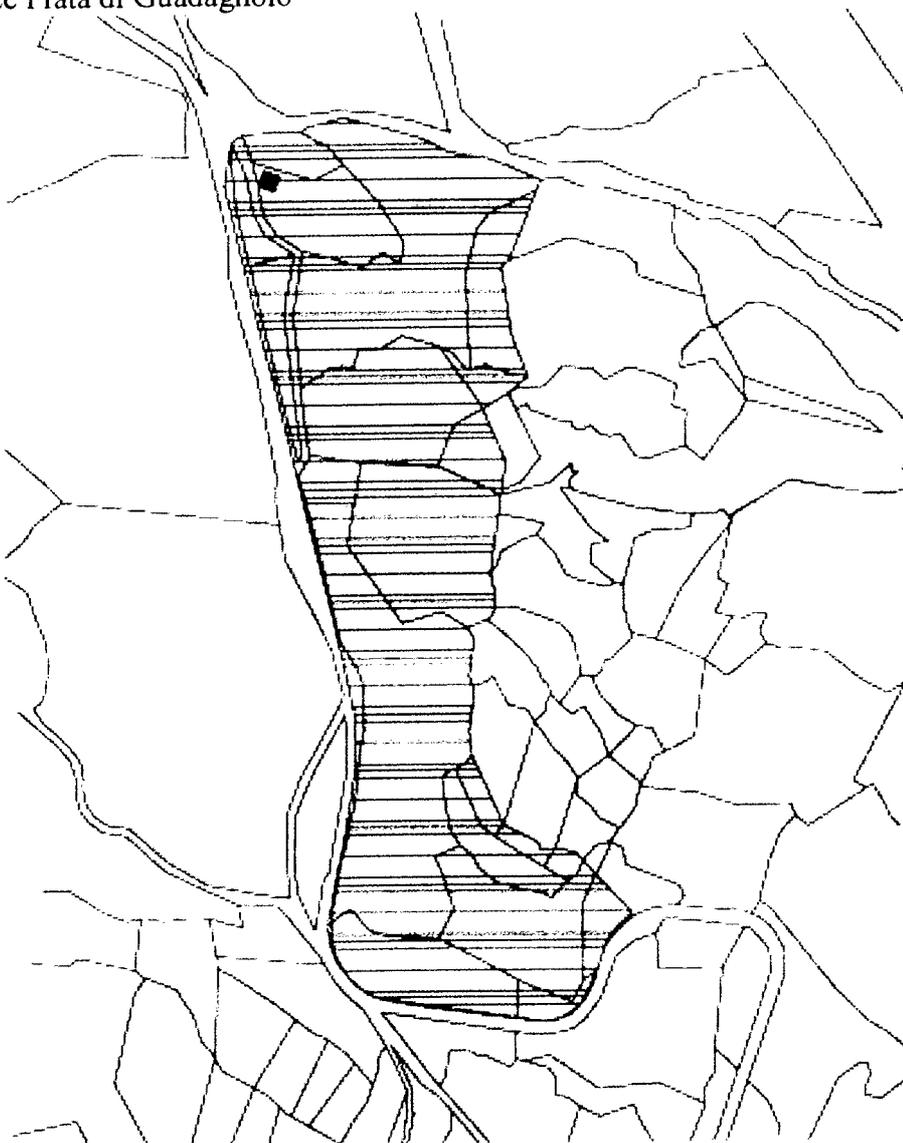


REGIONE LAZIO

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

- Le Prata di Guadagnolo

Zona B3 Le Prata di Guadagnolo

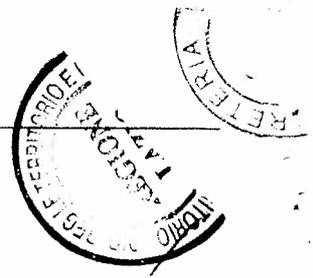


La presente zona B3 –Le Prata di Guadagnolo, non è stata attuata.



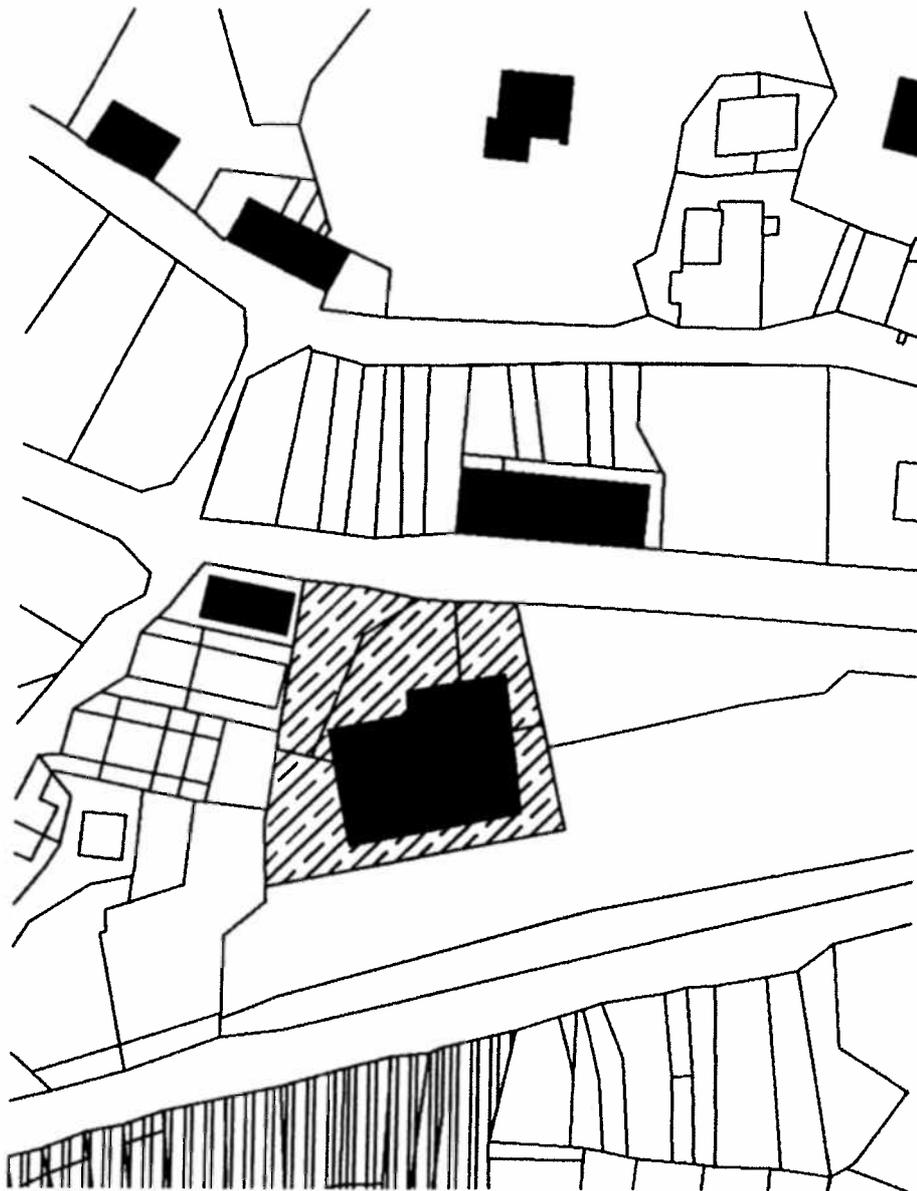
REGIONE LAZIO

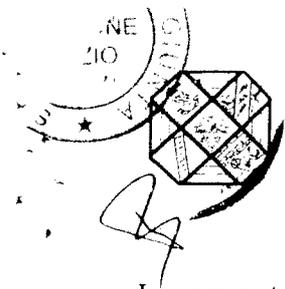
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Zona BM - Via di Palestrina;

Zona BM Via di Palestrina





REGIONE LAZIO

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

La presente zona BM via di Palestrina, è stata attuata con l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata, ad oggi in fase di ultimazione.

Zona C (corrispondenti alle zone E del DM 1444/68)

La predetta zona, comprende le zone agricole, in essa, sono state realizzate soltanto alcune costruzioni effettivamente destinate all'agricoltura.

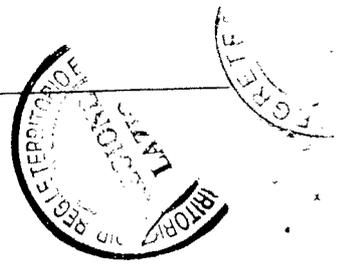
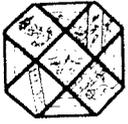
Zona D (corrispondenti alle zone F del DM 1444/68)

La predetta zona, comprende le aree per servizi, in essa, sono state realizzate le seguenti opere:

1. ampliamenti dei cimiteri di Capranica P e Guadagnolo;
2. Parcheggi Pubblici;
3. Depuratori sia di Capranica che di Guadagnolo, attualmente in fase di costruzione;
4. Area per ripetitori (Enel);
5. Impianto sportivo (Colle Pantone)
6. Nuova sede Comunale in costruzione.

Abusivismo edilizio

L'abusivismo edilizio, che possa individuare dei nuclei edilizi sorti spontaneamente, è assente. Nel territorio comunale, sono state realizzate pochissime strutture, mentre è presente la lieve difformità edilizia, ossia parziali scostamenti nella realizzazione dei lavori dall'autorizzazione.



La Variante al P.R.G.

La variante generale in argomento, è stata adottata con l'intenzione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di predisporre un "programma minimo di intervento" che contenesse da una parte il rispetto delle previsioni del piano sovraordinato rappresentato dal piano paesistico, e dall'altra di permettere interventi coerenti e finalizzati alla riqualificazione dell'esistente e alla definizione di una contenuta espansione per una crescita compatibile.

Gli obiettivi urbanistici generali sono i seguenti:

- a) revisione generale, adeguamenti e correttivi, su una cartografia di base attuale e certa, che garantisca, anche se trattasi di comune di estensione e potenzialità minime, una più corretta urbanizzazione delle risorse del territorio;
- b) confermata espansione edilizia compatibile, rapportata alle reali esigenze, ed in connessione con le aree già dotate di opere di urbanizzazione;
- c) razionalizzazione della viabilità attraverso la creazione di un raccordo esterno al fine di evitare l'attraversamento del centro urbano per il traffico veicolare verso Guadagnolo;
- d) reperimento degli standard urbanistici, soprattutto in relazione alle aree da destinare a parcheggio per le zone di completamento e per il centro storico.
- e) adeguamento alle previsioni della pianificazione sovraordinata (prescrizioni e disciplina del PTP n.9) per il più assoluto rispetto e salvaguardia dei valori paesistico-ambientali e delle vocazioni agricole - boschive caratterizzanti la gran parte del territorio comunale;

In riferimento ai sopra citati obiettivi, il territorio è stato suddiviso in zone, come previsto dal citato DM 1444/68.

ZONA A - Centro Storico

ZONA B - Edilizia di completamento articolata nelle sottozone B1 e B2)

ZONA C - Espansione residenziale (articolata nelle sottozone C1, C2 e C3)

ZONA D - Impianti artigianali

ZONA E - Attività agricole (articolata nelle sottozone E1, E2 ed E3)

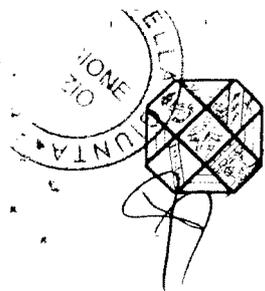
ZONA F - Attrezzature ed impianti di interesse generale pubblici e privati (articolata nelle sottozone F1 ed F2)

ZONA G - Verde pubblico e privato (articolata nelle sottozone G1 e G2)

ZONA H - Aree per impianti di emittenza radio televisiva

Zona A - Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico, architettonico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti, e che sono destinati ad essere conservati nel loro aspetto unitario originario.

I suddetti nuclei sono quelli individuati e perimetrati sugli elaborati grafici di P.R.G. e sono disciplinati dal Piano Particolareggiato dei Centri Storici (Zona A) del Capoluogo e della Frazione già redatto dall'Amministrazione comunale ed attualmente vigente.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Zona B - Riguarda le aree edificate in tutto o in parte, diverse, per caratteristiche storico-ambientali, dalla zona A.

La zona " B " è suddivisa nelle sottozone " B1 " e " B2 "

Sottozona " B1 " - Conservazione dei volumi (ZS) Zone sature

Sottozona " B2 " - Completamento (SPE) Zone parzialmente edificate

Zona C - Comprende le parti del territorio destinate a nuova espansione che risultano ancora inedificate o con edificazione esistente al di sotto dei limiti di densità e superficie stabiliti per le zone B dal D.I. 1444/68.

Tale zona è suddivisa nelle sottozone C1, C2 e C3. La realizzazione dei nuovi nuclei abitativi avverrà tramite strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata (P.P. o P.di L.), estesi agli interi perimetri di zona individuati nelle tavole di piano.

Sottozona " C1 " - Intensivo

Sottozona " C2 " - Estensivo

Sottozona " C3 " - Turistico Ricettivo

Zona D - Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi e di trasformazione dei prodotti naturali locali.

Qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione dei relativi piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (P. P., P.I.P., P. di L.) e sono estesi a tutta l'area zonizzata.

Zona E - La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica, silvo-pastorale e ad attività comunque connesse con l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona omogenea si distinguono le sottozone " E1", " E2" ed " E3"

Sottozona " E1 " Agricola Normale

Sottozona " E2 " Agricola per attività silvo – agro – pastorali

E2/1 - (quelle geologicamente instabili)

E2/2 - (quelle geologicamente stabili)

Sottozona " E3 " Zone Boscate

Zona F - Servizi pubblici e privati. Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, le cui aree di questi ultimi sono state reperite in funzione delle prescrizioni del D.I. 1444/68.

La zona " F " si divide nelle sottozone " F1 " ed " F2 "

Sottozona " F1 " - Servizi Generali Pubblici

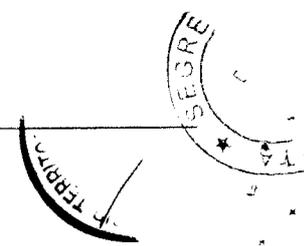
1.scuole materne e asili, scuole dell'obbligo: elementari e medie inferiori;

2.centri di culto e relativi annessi;



REGIONE LAZIO

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



3. mercati e centri commerciali;
4. centri locali destinati ad attività sociali, sanitarie assistenziali e amministrative;
5. scuole superiori;
6. centri destinati ad attività culturali e ricreative;
7. attrezzature ed impianti anonari e tecnologici (impianti di depurazione, ecc.);
8. installazioni e attività speciali (autoveicoli, comunali, cimiteriali, militari, ecc.).

(1) Gli impianti di depurazione e aree cimiteriali, sono individuate in planimetria in modo univoco.

Sottozona " F2 " - Servizi generali privati

Zona G - Comprende le aree destinate alla creazione di spazi mantenuti a verde ovvero di spazi pubblici attrezzati a parco e/o per attività ricreative e sportive e aree destinate a verde di proprietà privata.

L'intera zona omogenea " G " è suddivisa nelle relative sottozone " G1 " e " G2 "

Sottozona " G1 " - Verde pubblico attrezzato o sportivo

Sottozona " G2 " - Verde privato vincolato

Aree sottoposte a vincolo di rispetto

- a) Vincolo paesaggistico;
- b) Vincolo cimiteriale;
- c) Vincolo di rispetto stradale;
- d) Vincolo di rispetto di elettrodotti ed acquedotti e pozzi idrici;
- e) Vincolo idrogeologico;
- f) Vincolo di rispetto per impianti di depurazione.

Zona H - Le suddette aree sono destinate ad ospitare gli insediamenti radiotelevisivi in cui ubicare gli apparati necessari per la emissione di onde elettromagnetiche nello spazio, compresi gli eventuali tralicci di supporto e manufatti di servizio.

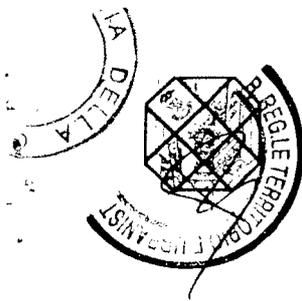
Zona L - Tale zona è destinata a complessi ricettivi campeggistici, la cui attuazione viene disciplinata da quanto stabilito dalla legge regionale 3 maggio 1985, n. 59 e dal successivo regolamento di attuazione.

Allineamento tra la zonizzazione del vigente PRG e la Variante

La predetta variante, ha attribuito alle aree omogenee la denominazione contenuta nel più volte citato DM 1444/68.

La zona A - Centro storico, che comprende gli abitati di Capranica P e Guadagnolo, è rimasta invariata, e per essa continua ad essere cogenti le norme contenute nel Piano Particolareggiato approvato.





REGIONE LAZIO

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

La zona B suddivisa in due sottozone, B1 e B2, ricomprende:

1. Sottozona " B1 " - Conservazione dei volumi (ZS) Zone sature
Nell'attuale PRG corrispondenti:
 - Zona B2 a)
 - Zona B2 b)
 - Nuova zona sita in via di Palestrina, in
continuazione della Zona B2 b)

2. Sottozona " B2 " - Completamento (SPE) Zone parzialmente edificate
Nell'attuale PRG corrispondenti:
 - Zona B2 c) Albereto Poggio, la parte che
costeggia via di Palestrina ove sono ubicati i manufatti esistenti.

La zona C suddivisa in tre sottozone C1, C2 e C3, ricomprende:

1. Sottozona " C1 " - Intensivo
Nell'attuale PRG corrispondenti:
 - Zona B3 - Prata Cigliano;
- Zona BM via di Palestrina
- Madonna Piedi
- Nuova zona lungo la strada Capranica P - Guadagnolo in
prossimità del Campo Sportivo;

2. Sottozona " C2 " - Estensivo
Nell'attuale PRG corrispondenti:
 - Zona B2 c) - Albereto Poggio, la parte che costeggia via di Rocca di Cave
 - Zona B3 - Valle Scardella

3. Sottozona " C3 " - Turistico Ricettivo
Nell'attuale PRG corrispondenti:
 - Zona B3 - Valle Scardella
 - Nuova zona lungo la strada di Fontana a Valle.

La zona D, che come abbiamo visto comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi e di trasformazione dei prodotti naturali locali, non è presente nel vigente PRG.

- La variante generale individua quindi una nuova area lungo la strada di Fontana tana a Valle a ciò destinata.

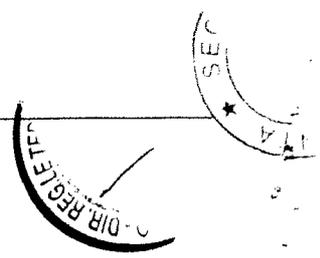
La Zona E - suddivisa in tre sottozone, E1, E2 ed E3, ricomprende:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



1. Sottozona " E1 " – Agricola Normale
Nell'attuale PRG corrispondenti:
- Zona C - Attività Agricole

2. Sottozona " E2 " – Agricola per attività silvo – agro – pastorali
Le predette sottozone sono individuate nelle carte geologiche.

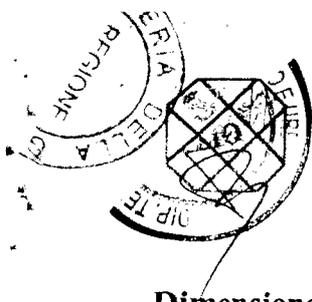
3. Sottozona " E3 " - Zone Boscate
Nell'attuale PRG corrispondenti:
- Zona D1 - Riserve naturali destinate a salvaguardare il paesaggio;

La Zona F - suddivisa in due sottozone, ricomprende:

1. Sottozona " F1 " – Servizi Generali Pubblici
Nell'attuale PRG corrispondenti:
D2 – Parchi pubblici;
D3 – Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport;
D4 – Servizi pubblici;
D5 – Impianti di depurazione;
D3 - Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport, in località Colle Pantone;
D4 - Servizi Pubblici. Ampliamento dei due cimiteri di Capranica P e di Guadagnolo;
D5 -Servizi Tecnologici. Individuazione di due aree per impianti ricetrasmittenti, una in Capranica P, località Colle Anfagione per il ripetitore dell'Enel e l'altra in Guadagnolo, località Monte Cerella per ospitare le antenne televisivi;
D5 -Servizi Pubblici. Individuazione di un'area per il depuratore di Guadagnolo.

2. Sottozona " F2 " - Servizi generali privati. Trattasi delle stesse aree individuate nella zonizzazione F1 che in relazione alle tipologie dei servizi, potranno essere realizzate dai privati.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzioni Regionali Territoriali e Statistica
Comuni, Province, Città del Capo

Dimensionamento della Variante

L'incremento previsto dalla Variante generale risulta essere complessivamente di 220 unità, pari al 60% della popolazione censita al 2001 che risulta pari a 358 abitanti, (dati comunali) in rapporto all'arco temporale di 10 anni (2001 - 2011) tale dimensionamento si basa, data la dimensione minima del comune, non già su rigidi calcoli convenzionali basati unicamente sulla dinamica demografica, anche se si è registrato, dal 91 al 2001 un saldo positivo, ma complessivamente tenuto conto delle seguenti considerazioni:

- a) Il fabbisogno sostitutivo, dovuto allo stato di fatiscenza e di utilizzazione improprie delle abitazioni costruite prima del 1945 (per risanamento igienico e strutturale) è stato stimato nell'ordine del 10%;
- b) Il numero delle abitazioni costruite tra il 1945 ed il 1991, che necessitano di interventi di ristrutturazione ed ammodernamento;
- c) L'opportunità di potenziare lo sviluppo del settore residenziale - turistico per far fronte ad una consistente domanda di residenze stagionali.

Conseguentemente a ciò, le aree destinate dalla variante generale alla edificazione, sono state commisurate alla necessità di realizzare n. 220 nuove stanze/ab, (escluse quelle relative al segmento turistico residenziale che risultano pari a 85) per una volumetria residenziale complessiva paria a mc 22.000 (considerata 80 + 20 mc/ab la cubatura da assegnare ad ogni abitante).

Verifica

La verifica generale a fronte di una popolazione complessiva prevista nell'arco temporale decennale (2001 - 2011) pari a 578 (358 + 220) unità/abitante, dovrebbe prevedere complessivamente una superficie paria mq 10.404 al fine di assicurare una dotazione minima per gli standard urbanistici (D.M. 1444/68)

Questi sarebbero così ripartiti:

a) Aree per l'istruzione	mq	4,50/ab =	mq	2.601
b) Aree per il verde pubblico	mq	9,00/ab =	mq	5.202
c) Aree per servizi, di interesse comune	mq	2,00/ab =	mq	1.156
d) Aree per parcheggi pubblici	mq	2,50/ab =	mq	1.445
	totale	18,00/ab	mq	10.404

Aggregando i dati analitici si ottengono i seguenti valori:

	V. PRG	D.M.	
		1444/68	
a) Aree per Istruzione, Servizi, Interesse comune	mq 31.240 >	mq 3.757 pari a	mq 54,00/ab ÷
b) Verde	mq 14.720 >	mq 5.202 pari a	mq 25,00/ab ÷

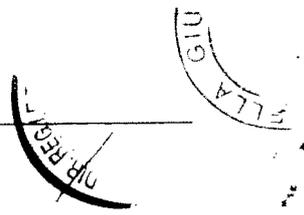


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

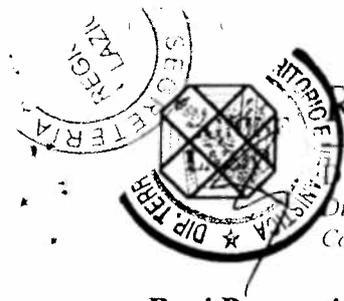


c) Parcheggi

$\frac{\text{mq } 11.939}{\text{totale mq } 57.899}$	$>$	$\frac{\text{mq } 1.445}{\text{mq } 10.404}$	pari a	$\frac{\text{mq } 20.00/\text{ab}}{\text{mq } 99,00/\text{ab}}$	\div
--	-----	--	--------	---	--------

Dalla tabella sopra riportata, la dotazione di standard risulta abbondantemente assicurata in quanto ad ogni abitante sono assegnati 99,00 mq al di sopra dei rituali 18,00 mq.

Il dimensionamento della variante risulta come si vedrà successivamente ridimensionato a seguito della verifica paesistica con la quale si evidenziano alcune incompatibilità che danno luogo alla proposta di stralciare alcune zone.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Beni Paesaggistici

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per il territorio comunale di Capranica Prenestina, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti sul territorio comunale.

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

(lr 37/83, art. 14 lr 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04)

Vincoli Dichiarativi

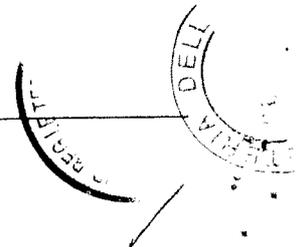
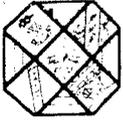
- **cd058_001** lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04
 - cd058_069 Capranica Prenestina: Frazione Guadagnolo e zona della Mentorella D.M. 02.06.1967;
 - cd058_070 Capranica Prenestina: Circonvallazione e terreni circostanti D.M. 17.07.1967;

Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

Vincoli Ricognitivi di legge

- **c058_001** c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
 - c058_0315 - Fiume Tolero, Sacco
 - c058_0302 - Fosso del Pantano e di Cave
 - c058_0220 - Fosso di Casape
- **d058** d) montagne sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 Dlvo 490/99 - L.R. 17/08/83 n.37) art. 8 L.R. 24/9
 - d058_013 – Guadagnolo rocce
 - d058_014 – Guadagnolo centro abitato
 - d058_015 – Monte Cerella
- **g058** g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98 n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
 - g058 – Vasto territorio
- **h058_001** h) università agrarie e uso civico n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato
 - h058_001 – Università Agraria di Guadagnolo
 - g058_002 – Private Gravate



Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

Vincoli Ricognitivi di Piano

- **cs_001** 2) insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri artt. 59 e 60 L.R. 38/99 L.R. 27/2001
 - cs_169 – Capranica Prenestina
- **tp_001** 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98
 - tp058_0703 – Guadagnolo
- **tl_001** 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98
 - tl_0038 – Capranica Prenestina
 - tl_0055 – Guadagnolo
- **tg_001** 6) beni puntuali e lineari diffusi, testimonianza dei caratteri identitari vegetazionali, geomorfologici e carsico- pogeio con fascia di rispetto di 50 metri l.r. 20/99
 - tg_116 – Guadagnolo

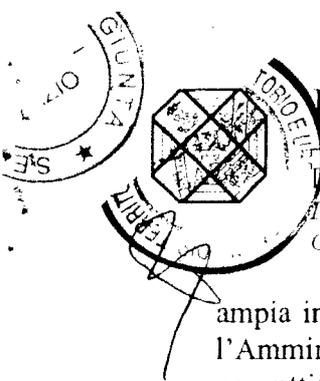
La Tavola A, del predetto P.T.P.R., classifica le aree vincolate, ai fini della tutela, con i seguenti paesaggi.

- Paesaggio naturale;
- Paesaggio Naturale di Continuità;
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione;
- Paesaggio agrario di valore;
- Paesaggio degli insediamenti urbani
- Paesaggio dei centri e nuclei storici
- Aree o punti di visuali
- Aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Le previsioni della variante generale interessano le aree vincolate nel seguente modo:

- *Zona A – Centro storico di Capranica Prenestina.* E' classificata e normata dal *Paesaggio dei centri e nuclei storici*, che prevede la predisposizione dei piani urbanistici attuativi. Per questa zona, come più volte detto, è stato redatto il Piano particolareggiato del centro Storico, lo stesso ha riportato la conformità paesaggistica con delibera di Giunta regionale n. 796 del 16.02.1988. Il presente piano particolareggiato, soddisfa anche la vigente norma di tutela. In riferimento alla fascia di rispetto, riportata nelle tavole del PTPR, questa risulta essere più





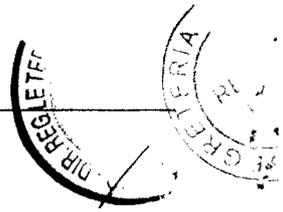
REGIONE LAZIO

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

ampia in quanto non si è tenuto conto dell'effettivo perimetro del centro storico. Al riguardo l'Amministrazione comunale ha proposto una osservazione ai sensi dell'art. 23 della l.r. 24/98 per rettificare detta graficizzazione, tenendo conto del perimetro del centro storico. Inoltre in riferimento alla norma di tutela, in cui la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere mantenuta integra ed in edificabile per una profondità di metri 150, la presente variante prevede, intorno al centro storico, la sottozona G2 – Verde privato vincolato, la cui normativa prevede: *il vincolo di inedificabilità assoluta e obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente.*

- *Zona B1 - Conservazione dei volumi (ZS) Zone sature.* Questa zona ricade nella fascia di rispetto del centro storico, e nella fascia di rispetto del bene lineare (tl_0038). Al riguardo l'Amministrazione comunale ha proposto una osservazione ai sensi dell'art. 23 della l.r. 24/98 per rettificare detta graficizzazione, tenendo conto del perimetro del centro storico, ed inoltre, al fine di riposizionare il bene lineare sul tracciato antico Capranica P. – Guadagnolo, ben oltre il centro abitato di Capranica P. La norma di tutela non è cogente in quanto le aree risultano urbanizzate così individuate dal PTPR, a cui, in questo caso corrisponde il paesaggio degli insediamenti urbani.
- *Zona B2 - Completamento (ZPE) Zone parzialmente edificate.* Questa zona ricade nella fascia di rispetto del centro storico, e della nella fascia di rispetto del bene lineare (tl_0038). Anche questa zona è interessata dall'osservazione al PRPR sopra descritta. La norma di tutela non è cogente in quanto sono aree urbanizzate individuate dal PTPR, per le quali si applica la normativa del paesaggio degli insediamenti urbani.
- *Zone C – Sottozona “ C1 “ – Intensivo.* Queste zone, come sopra riportato, comprendono le zone di espansione denominate Prata Cigliano, Zona BM via di Palestrina, Madonna Piedi e la Nuova zona lungo la strada Capranica P – Guadagnolo in prossimità del Campo Sportivo. Le prime due sono già state attuate. Madonna Piedi è interessata per la sua totalità da un'area boscata, mentre l'altra, solo marginalmente. In riferimento all'area ove è ubicata la sottozona Madonna Piedi, l'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 058019_P02) chiedendo di riclassificare il comprensorio a ovest del centro abitato che il PTP ha classificato “zona 9” per la presenza del bosco. Questa osservazione è stata accolta parzialmente, nello specifico, per l'area interessata dalla sottozona in argomento, la stessa è stata respinta. **La predetta sottozona, non compatibile con le norme di tutela, è pertanto stralciata, la nuova zonizzazione risulterà la seguente: la parte coperta da bosco, assumerà la classificazione: Zona E, Sottozona E3 - Zone Boscate, la restante: Zona E, Sottozona E1 – Agricola Normale.** La nuova sottozona lungo la strada Capranica P – Guadagnolo, contiene al suo interno, due aree boscate, la norma di tutela assegna alle stesse il *paesaggio naturale*, mentre alla restante area, pur non sottoposta al vincolo, assegna il *paesaggio naturale di continuità*, inoltre è presente la fascia “*salvaguardia delle visuali*”. **I rispettivi gradi di tutela, non consentono interventi di insediamenti abitativi, al riguardo non appare ammissibile quanto proposto nella variante. La predetta sottozona, è pertanto stralciata. La nuova zonizzazione risulterà pertanto la seguente: la parte coperta da bosco, assumerà la classificazione: Zona E, Sottozona E3 - Zone Boscate, la restante: Zona E, Sottozona E1 – Agricola Normale.**
- *Zone C – Sottozona “ C2 “ – Estensivo.* Questa zona ricade marginalmente nella fascia di rispetto del centro storico, e della nella fascia di rispetto del bene lineare (tl_0038).



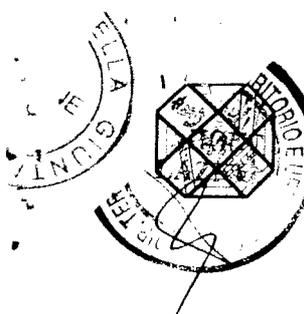


l'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 058019_P02) chiedendo di riclassificare il comprensorio a ovest del centro abitato che il PTP ha classificato zona 9 per la presenza di bosco. Questa osservazione è stata accolta parzialmente, nello specifico, per l'area interessata dalla sottozona in argomento, l'osservazione è stata accolta. La norma di tutela, non è cogente in quanto sono aree urbanizzate individuate dal PTPR, alle quali corrisponde il paesaggio degli insediamenti urbani.

- **Zone C – Sottozona “ C3 “ – Turistico Ricettivo.** Questa zona ricade nella fascia di rispetto del bene lineare (tl_0038) ed è interessata marginalmente da un'area boscata. l'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 058019_P03) chiedendo di riclassificare il comprensorio tenendo conto della previsione della variante generale. Questa osservazione è stata accolta parzialmente, nello specifico, la parte ricoperta da bosco è stata respinta. **La predetta sottozona, non compatibile con le norme di tutela, per la parte coperta da bosco, assumerà pertanto la classificazione: Zona E, Sottozona E3 - Zone Boscate, la restante area manterrà l'attuale destinazione Sottozona C3.**
- **Zone D – Impianti Artigianali.** Questa zona ricade nella fascia di rispetto del bene lineare (tl_0038) ed è interessata marginalmente da un'area boscata. l'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 058019_P04) chiedendo di riclassificare il comprensorio tenendo conto della previsione della variante generale. Questa osservazione è stata accolta parzialmente, nello specifico, la parte ricoperta da bosco è stata respinta. **La predetta sottozona, non compatibile con le norme di tutela, per la parte coperta da bosco, assumerà pertanto la classificazione: Zona E, Sottozona E3 - Zone Boscate, la restante manterrà l'attuale destinazione Zona D.**
- **Zone E - Attività agricole.**
 - **Sottozona E1 - Agricola Normale.** Queste zone ricadono sostanzialmente in aree non boscate o marginalmente boscate come previsto dal PTPR. Appare idonea la loro ubicazione.
 - **Sottozona “ E3 “ Zone Boscate.** Queste zone ricadono sostanzialmente in aree boscate come previsto dal PTPR. Appare idonea la loro ubicazione.

Si mantengono le zonizzazioni E1 ed E3 in quanto rappresentate anche negli elaborati grafici. Ferma restando l'introduzione della specifica normativa come di seguito specificato.

- **ZONA G - Verde pubblico e privato.**
 - **Sottozona G1 - Verde pubblico attrezzato o sportivo;**
 - **Sottozona G2 - Verde privato vincolato.** Questa zona ricade nella fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150. A questa fascia di rispetto, è assegnato il **Paesaggio dei centri e nuclei storici**. La norma urbanistica di detta zona, che prevede il **vincolo di inedificabilità assoluta e obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente**, soddisfa il grado di tutela. Relativamente alla parte della norma che prevede la **trasformazione dei preesistenti edifici non residenziali in abitazioni o altre destinazioni strettamente**



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

connesse o pertinenziali alle residenze, compreso il reperimento dei servizi, la stessa non appare pertinente, si propone una modifica alle NTA, in particolare per mantenere la consistenza immobiliare esistente escludendo il cambio di destinazione d'uso degli immobili.

- **ZONA L - Complessi ricettivi e campeggistici.** In relazione al parere reso dalla Direzione Regionale Agricoltura con la nota n. 41232 del 28.03.2007, la proposta zona L – Complessi ricettivi e campeggistici, va stralciata e ricondotta a zona E Agricola, sottozona E3 Boscata, come la limitrofa area.

Aspetti Urbanistici: Considerazioni

Tenuto conto delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le zonizzazioni proposte siano condivisibili ad esclusione delle situazioni già rappresentate e quelle di cui si dirà successivamente.

La riduzione per incompatibilità di natura paesaggistica delle previsioni insediative determina conseguentemente una diminuzione degli abitanti previsti in incremento. Tale riduzione consente un riallineamento con le prescrizioni circa lo sviluppo demografico decennale contenute nella legge regionale n. 72/75.

Le proposte di modifica da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L.765/67 sono tali da non comportare variazioni da mutare la struttura della stessa variante generale ed i relativi criteri d'impostazione.

Le suddette modifiche sono finalizzate esclusivamente a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e la sua compatibilità con gli interventi proposti.

- Le zonizzazioni per le nuove espansioni sono ammissibili in quanto, come già detto, vanno a completare le aree urbanizzate.
- Per quanto riguarda le aree agricole, la variante suddivide il territorio in n. 3 sottozone, con riferimento alla natura culturale e vocazionale delle stesse ai fini dell'utilizzazione agricola. Gli art. 17, 18, 19 e 20 delle N.T.A. devono essere integrati dal testo della normativa regionale in materia, introdotto dalla legge regionale 22.12.1999 n. 38 e s.m.i. La citata normativa introdotta nella variante deve intendersi soppressa laddove risulti in contrasto con la legge regionale in materia.

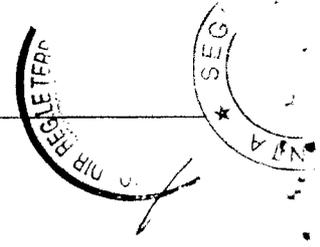
Relativamente alla viabilità generale, occorre rilevare che per quella esistente, la variante, nel confermare i tracciati, ne potenzia le interazioni con nuovi e modesti collegamenti, mentre per quella di progetto, la variante propone tre tracciati, il primo collega la strada Provinciale Palestrina – Capranica P. in località Ponte Vecchio, alla strada Provinciale Capranica P. – Rocca di Cave, il secondo tracciato collega la strada Provinciale Capranica P. – Rocca di Cave, a quella provinciale per San Vito Romano, mentre il terzo, collega sempre la strada provinciale Capranica P – San Vito Romano, a quella per Guadagnolo.

Detti nuovi tracciati, hanno lo scopo di decongestionare il traffico dell'abitato di Capranica P. Tale viabilità dovrà essere riconfermata con specifici progetti propri delle opere pubbliche che



REGIONE LAZIO

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



l'Amministrazione provvederà ad adottare.

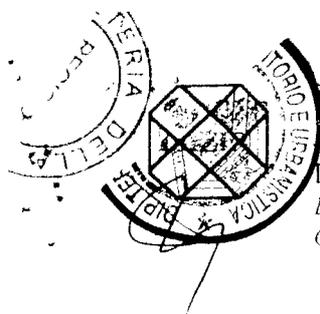
Confronto fra le previsioni urbanistiche vigenti, quelle introdotte dalla variante e le proposte di modifica introdotte d'ufficio.

Vigente PRG

Zona		Superficie	indice	mc	abitanti	Attuata		Stralciate
						Si	No	
B2a	Via di Guadagnolo	10.200	0,8	8.160	82	82	0	
B2b	Via di Palestrina	3.820	0,8	3.056	31	31	0	
B2c	Albereto Poggio	13.210	0,8	10.568	106	0	106	
						0	0	
BM	Via di Palestrina	1.710	1,5	2.565	26	26	0	
B3	Prata Cigliano	23.750	0,7	16.625	166	166	0	
B3	Valle Scardella	27.150	0,7	19.005	190	0	190	
B3	Madonna Piedi	9.090	0,7	6.363	64	0	64	
B3	Le Prata	58.685	0,7	41.080	411	0	411	
		147.615		107.422	1.074	304	770	

Variante PRG

Zona								
B1 Conservazione ZS								
B2a		10.200	0,8	8.160	82	82	0	
B2b		3.820	0,8	3.056	31	31	0	
B2 Completamento								
B2c		9.282	1,5	13.923	139	0	139	
	Via di nuova Palestrina	857	1,5	1.286	13	0	13	
C1 Intensivo								
BM	Via di Palestrina	1.710	1,5	2.565	26	26	0	
B3	Prata Cigliano	23.750	0,7	16.625	166	166	0	
B3	Madonna Piedi	9.090	0,8	7.272	73	0	73	73
B3	Cap - Guad	52.900	0,8	42.320	423	0	423	423
C2 Intensivo								
B3	Valle Scardella	21.250	0,5	10.625	106	0	106	
		132.859		105.832	1.058	304	754	496



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

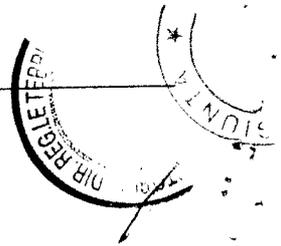
Tabella riassuntiva

	Previsti (a)	Insedati (b)	Da insediare (c)	Stralciati (d)	Differenza (c - d) (e)	Insedabili (b + e) (f)
abitanti	1.058	304	754	496	258	562

Tenuto conto dello stato d'attuazione delle prescrizioni urbanistiche contenute nel vigente PRG, confrontate con le nuove prescrizioni e tenuto degli stralci proposti, come modifiche d'ufficio, a seguito delle riscontrate incompatibilità paesaggistiche si rileva, con riferimento agli abitanti insediati ed insediabili, quanto segue.

Gli abitanti complessivamente previsti, sono pari a 1.058, la quota parte che attiene alle aree già realizzate, è pari a 304 ab., con una differenza di 754 ab. per la parte delle previsioni non attuate.

Gli stralci intervenuti, decurtano complessivamente 496 ab. per una differenza di 258 ab. che sommata a quella attuata pari a 304 ab. determina un numero di abitanti pari 562 ab. che è pressoché corrispondente alle previsioni di dimensionamento previsto nella variante in esame (358 abitanti residenti + 220 abitanti incremento = 578 abitanti insediabili).



Modifica alle N.T.A.

La normativa proposta, risulta redatta correttamente e tale da consentire l'attuazione della presente variante urbanistica. Comunque al fine di recepire il contenuto dei pareri endoprocedimentali acquisiti e formulati dalle Direzioni Regionali ed al fine di recepire la vigente legislazione regionale in materia le norme stesse devono essere integrate come di seguito.

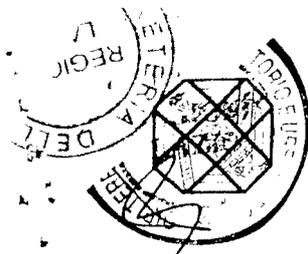
Introdurre:

Art. 29 – Usi Civici

Si introduce d'ufficio la normativa relativa agli Usi civici contenuta nella presente relazione, come disposto con della Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, con il parere rilasciato con nota prot. n. 164752/D3/3D/03 del 13.11.2007

Art. 17, 18, 19 e 20 – Zone Agricole

La normativa è integrata. Il riferimento normativo per l'edificazione, in assenza di PUOCG, è costituito dagli artt. 55 e seguenti della legge regionale n. 38/99 e s.m.i..



REGIONE LAZIO

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

Osservazioni

A seguito della pubblicazione della Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 28.12.2001, di adozione della Variante al P.R.G. risultano pervenute **n. 9 osservazioni nei termini.**

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n.	data	n.	data	
1	21.02.2002	529	21.02.2002	Tosoni Aldo, Piovesan Flora, Galanti Ferdinando, Vergari Daniela
2	25.02.2002	587	25.02.2002	Scacco Vittorio
3	25.02.2002	588	25.02.2002	Scacco Vittorio
4	25.02.2002	598	25.02.2002	Cosentino Maria Grazia
5	28.02.2002	626	28.02.2002	Istituto Interdiocesano per il Sostentamento del Clero
6	28.02.2002	628	28.02.2002	Galanti Alberto, Galanti Ferdinando
7	28.02.2002	630	28.02.2002	Lucci Pietro, Lucci Paolo
8	28.02.2002	639	28.02.2002	Lena Giovanni
9	28.02.2002	640	28.02.2002	Di Michele Giovanni (Consigliere Comunale)

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 9 del 27.04.2004. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

n.	esito	nota
1	Non accolta	In quanto la stessa andrebbe a stravolgere l'impostazione originaria della variante al PRG vanificando gli obiettivi perseguiti in sede di stesura della stessa.
2	Accolta	
3	Non accolta	In quanto la stessa andrebbe a stravolgere l'impostazione originaria della variante al PRG vanificando gli obiettivi perseguiti in sede di stesura della stessa.
4	Accolta	
5	Non accolta	In quanto le particelle richiamate nell'osservazione non sono state assolutamente interessate alla variante generale al PRG di che trattasi ne quantomeno destinate a zona F1.
6	Accolta	
7	Non Accolta	In quanto la stessa andrebbe a stravolgere l'impostazione originaria della variante al PRG vanificando gli obiettivi perseguiti in sede di stesura della stessa.
8	Accolta	
9	a Accolta	
	b Accolta	
	c Accolta	
	d Accolta	
	e Accolta	

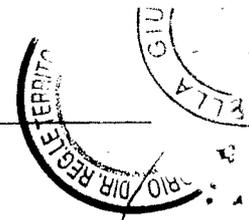


REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

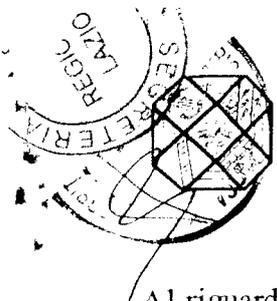
Comitato Regionale per il Territorio



f	Accolta	
g	Accolta	

al riguardo si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale per le osservazioni n. 1, 3, 4, 5, 8, mentre per le numero 2, 6, 9 si rappresenta quanto segue:

- Osservazione n. 2: L'osservazione non risulta accoglibile in quanto, viene introdotta una edificabilità, in zona agricola, pari a mc/mq 0,25 per attività di tipo agrituristiche in contrasto sia con la legge regionale n. 38/99 che con la legge regionale n. 14 del 02.11.2006 - *Norme in materia di agriturismo e turismo rurale*;
- Osservazione n. 6: La stessa, a seguito dell'intervenuto accoglimento da parte del comune, dovrà essere classificata come sottozona B2, con il rispetto dell'ulteriore parametro dell'inclinata nel rapporto 1 a 1;
- Osservazione n. 9, si articolata in vari punti contraddistinti con le lettere da a) a g), al riguardo si rappresenta riportato in delibera:
 - lettera a)
 - Proposta: cambio di zonizzazione da Sottozona E2 – *Attività silvo-agro-pastorale* a Sottozona C3 – *Turistico ricettivo*.
 - Lettera b)
 - Proposta: cambio di destinazione da Sottozona E2 – *Attività silvo-agro-pastorale* a Sottozona F1 – *Servizi Pubblici generali* (esclusiva destinazione ad impianti per la telecomunicazione).
 - Lettera c)
 - Proposta: cambio di zonizzazione da Sottozona C1 – *Espansione edilizia* a Sottozona E2 – *Attività silvo-agro-pastorale*.
 - Lettera d)
 - Proposta: stralcio simbologia specifica di “Edificio comunale” con mantenimento di zona F1 – *Servizi pubblici generali*.
 - Lettera e)
 - Proposta: adeguare l'art. 22 delle NTA come segue: secondo capoverso dopo le parole “in queste sottozone” eliminare la frase “e solo in esse”. Ultimo capoverso: dopo le parole “le aree individuate” aggiungere la frase “in detta sottozona”.
 - Lettera f)
 - Proposta: cambio di zonizzazione da Zona H – *Impianti remittenza R.T.* a zona F1 – *Servizi pubblici generali*.
 - Lettera g)
 - Proposta: cambio di zonizzazione da Zona F1 – *Servizi pubblici generali*, con simbologia attrezzature sportive a zona L – *Aree per campeggi*.



REGIONE LAZIO

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

Al riguardo questo Ufficio, esamina le stesse e ritiene di pronunciarsi nel seguente modo:

Lettera a): La richiesta non risulta ammissibile in quanto la zona turistico ricettiva, andrebbe a variare la sottozona E2 – Agricola collocata all'interno di una zona ZPS, in posizione estremamente periferica ai centri urbani, in totale assenza di infrastrutture;

Lettera b): La richiesta non risulta ammissibile in quanto la zona è classificata boscata sia dal PTPR che dalla variante in esame.

Lettera c): La richiesta è in questo caso raccogliibile in sintonia con quanto contenuto nella presente istruttoria.

Lettera d): L'osservazione risulta ammissibile.

Lettera e): L'osservazione risulta ammissibile.

Lettera f): L'osservazione non risulta ammissibile, tenuto conto che la materia è regolamentata dal Piano Regionale delle Emittenze.

Lettera g): L'osservazione non risulta ammissibile in presenza di un impianto sportivo pubblico esistente.

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

Sono pervenute direttamente a questa Amministrazione le seguenti osservazioni:

n.	Protocollo Ente		Protocollo Direzione regionale		Proponenti osservazioni
	n.	data	n.	data	
1	143	28.10.2005			Università Agraria di Guadagnolo
2			145976	05.09.2006	Cialdea Margherita
3			198803	09.11.2006	Panzironi Silvano ed altri
4			104590	22.06.2007	Tomasino Laura
5			184147	19.10.2007	Tosoni + altri

Tali osservazioni, potranno essere valutate dall'Amministrazione comunale, in sede di Controdeduzioni al presente Voto e pertanto vengono allegate in copia, solo successivamente, saranno, se del caso, determinate da questo Comitato.

L'Amministrazione comunale, sarà inoltre tenuta a conformare la Variante Generale adottata, alla Variante al "Piano Territoriale di Coordinamento per la localizzazione degli impianti di emittenza in attuazione del piano nazionale di assegnazione delle frequenze per il sistema televisivo regionale", la quale, prevede una nuova localizzazione in località "Colle Sterparo", in sostituzione di quella precedentemente definita in località "Colle Anfagione" e, per quanto concerne il "Sito di Interesse Comunitario" di "Monte Guadagnolo", dovrà essere prevista la specifica "Valutazione di Incidenza", relativa ad ogni Piano o Progetto che possa incidere su tale area.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Tutto ciò premesso e considerato il “Comitato Regionale per il Territorio” è del

PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Capranica Prenestina, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 28.12.2001, sia meritevole di approvazione, con le riportate modifiche, integrazioni e prescrizioni, introdotte d’Ufficio ai sensi dell’art. 3, della Legge 6 Agosto 1967 n. 765.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Luejo Zappini)

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

(arch. Danigle Iacovone)



Per copie in formato
ELETTRONICO

.....

