



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 01/08/2008

=====

ADDI' 01/08/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
MONTINO	Katerino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Maric	"
COPPOCELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
GALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Maric	"	SARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZUOLI

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI CARLO - MANCINI - NIERI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 573

Oggetto:

Comune di Valmontone (Rm) - Piano di Zona in localita' "Colle della vecchia", in variante al P.R.G. - Delibera Consiglio Comunale n. 92 del 23.02.2006. Approvazione.





573 - 1 AGO. 2008

lm

OGGETTO: Comune di Valmontone (Rm) – Piano di Zona in località “Colle della Vecchia”, in variante al P.R.G. – Delibera Consiglio Comunale n. 32 del 23.02.2006

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

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

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Valmontone (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRL n. 5806 del 29.10.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 32 del 23.02.2006 con la quale il Comune di Valmontone (Rm), ha adottato il Piano di Zona, in località “Colle della Vecchia” in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio relativo al Piano in argomento sono state presentate n. 2 osservazioni;

CHE a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 10 osservazioni/opposizioni, in ordine alle quali il Comune di Valmontone (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 30.05.2006;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

VISTA la relazione n. 212482/2007 del 30.04.2008, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona in variante al vigente P.R.G. da zona “E1 – Zone Agricole” a zona “C5 - Espansione”, sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

VISTA la nota n. 23931 del 22.11.2007 con la quale il Comune di Valmontone (Rm), sulla scorta dell'analisi territoriale approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 143/2007, ha attestato che il terreno, interessato dalla proposta urbanistica in argomento, non risulta ricadere all'interno del demanio collettivo di uso civico e libero, pertanto, da diritti di usi civici ;





573 - 1 AGO. 2008

ly

VISTA la nota n. D2/2S/05/186064 del 23.10.2007 con la quale il Dipartimento Territorio D2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale - ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, dell'art. 13 della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/99, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

- A. Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate dal geologo Leonardo Romboli.
- B. Ogni intervento dovrà essere preceduto da puntuali indagini geognostiche, da utilizzare per ^{la} definizione delle più idonee tipologie fondazionali, in ottemperanza del D.M. 11.03.1988.
- C. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta e deflusso.
- D. Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Daniele Turco.
- E. Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica e edifica.
- F. Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde.
- G. Realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone.
- H. Sia salvaguardata, dove possibile, la vegetazione arborea presente anche con elementi isolati, mantenendosi ad opportuna distanza durante la fase di cantierizzazione.
- I. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme vigenti per le costruzioni in zona sismica;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5 con relazione n. 212482/2007 del 30.04.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

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

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

Di approvare il Piano di Zona in località "Colle della Vecchia" in variante al P.R.G. da zona "E1 – Zone Agricole" a zona "C5 - Espansione", adottato dal Comune di Valmontone (Rm) con deliberazione consiliare n. 32 del 23.02.2006, secondo i motivi contenuti nella relazione n. 212482/2007 del 30.04.2008 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato.





573 = 1 AGO. 2008 *lu*

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A;

Il progetto è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 0 Elenco elaborati
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico PRG vigente – Preliminare Variante al PRG – Piano territoriale Paesistico
- Tav. 1a Inquadramento urbanistico PRG vigente – Zonizzazione di Variante
- Tav. 2 Perimetro del piano di zona su base catastale
- Tav. 3 Sistema della mobilità su aerofotogrammetrico - Sezioni stradali tipo
- Tav. 4 Partizione e modalità d'uso delle aree - Zonizzazione
- Tav. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti Regolamento per l'edificazione
- Tav. 6 Planimetria quotata – Profili Indicativi
- Tav. 7 Planimetria rete illuminazione pubblica
- Tav. 8 Planimetria impianto fognario
- Tav. 9 Planimetria sistema degli spazi pubblici e del verde
- Tav. 10 Esemplificazione Planivolumetrica
- Tav. A Relazione illustrativa
- Tav. B Norme tecniche di attuazione
- Tav. C Elenco ditte da espropriare
- Tav. D Indagine geologica e vegetazionale
- Tav. E Relazione finanziaria
- Tav. F Regolamento assegnazione aree P.E.E.P.
- Tav. G Documentazione fotografica
- Tav. H Esemplificazione volumetrica – viste prospettiche

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE : F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO : F.to Domenico Antonio CUZZUPI

7 AGO. 2008





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 573

DEL 1 AGO 2008

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEGATO A

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

IL DIRETTORE

(Arch. Daniele Iacovone)

Roma, li 8 APR 2008

PROT N° 212482/2007

Oggetto: Comune di VALMONTONE (RM) – Piano di Zona in località “Colle della Vecchia” – Delibera adozione Consiglio Comunale n° 32 del 23/02/2006
Legge n° 167 del 18/04/1962 art. 8 – Legge Regionale n° 36 del 2/07/1987 art. 4
Parere urbanistico e paesaggistico

RELAZIONE ISTRUTTORIA

L'Area Amministrativa di supporto, con prot. n° 212482 del 12/12/2007, ha trasmesso la documentazione relativa al Piano di Zona ai sensi della Legge n° 167/62 in oggetto inviata dal Comune di Roma a questa Direzione Regionale per l'approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n° 36/87 e s.m.i..

Il Comune di Valmontone, con nota n° 23931 del 22/11/2007, ha certificato l'inesistenza di gravame uso civico sulle aree interessate dall'intervento. Tale attestazione, come da nota n° 85831/03 del 25/06/2007 del Dipartimento Economico e Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo, sostituisce il parere ex art. 7 LR n° 59/95 in assenza di diritti di uso civico.

Il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, con nota n° 186064 del 23/10/2007, ai sensi della D.G.R.L. n° 2649/99, ha espresso il parere favorevole a condizioni sull'area in questione.

PREMESSO

Il piano di zona 167 “Colle della Vecchia”, è stato adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 23/02/2006. Il piano in questione è dimensionato su una superficie di 12,06 Ha per 1.223 abitanti con una densità territoriale di 101 ab/Ha; la cubatura residenziale prevista è di 97.900 mc, quella non residenziale è di 11.100 mc. Gli atti allegati alla delibera sono i seguenti:

Tav. 0	Elenco elaborati	
Tav. 1	Inquadramento urbanistico PRG vigente – Preliminare Variante Generale al PRG – Piano territoriale Paesistico	
Tav. 1a	Inquadramento urbanistico PRG vigente – Zonizzazione Variante	rapp. 1:4.000
Tav. 2	Perimetro del piano di zona su base catastale	rapp. 1:10.000
Tav. 3	Sistema della mobilità e spazi pubblici su aerofotogrammetrico Sezioni stradali tipo	rapp. 1:1.000/1:100
Tav. 4	Partizione e modalità d'uso delle aree - Zonizzazione	rapp. 1:1.000
Tav. 5	Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti	





Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

	Regolamento per l'edificazione	rapp. 1:1.000
Tav. 6	Planimetria quotata – Profili Indicativi	rapp. 1:1.000/1:100
Tav. 7	Planimetria rete illuminazione pubblica	rapp. 1:1.000
Tav. 8	Planimetria impianto fognario	rapp. 1:1.000
Tav. 9	Planimetria sistema degli spazi pubblici e del verde	rapp. 1:1.000
Tav. 10	Esemplificazione Planivolumetrica	rapp. 1:1.000
Tav. A	Relazione illustrativa	
Tav. B	Norme tecniche di attuazione	
Tav. C	Elenco ditte da espropriare	
Tav. D	Indagine geologica e vegetazionale	
Tav. E	Relazione finanziaria	
Tav. F	Regolamento assegnazione aree P.E.E.P.	
Tav. G	Documentazione fotografica	
Tav. H	Esemplificazione volumetrica	

Durante il periodo di pubblicazione secondo i termini di legge e nel periodo di pubblicazione relativo all'apposizione del periodo preordinato all'esproprio, sono state presentate complessivamente n° 12 (dodici) osservazioni/opposizione avverso il piano di zona. La delibera di C.C. n° 52 del 30/05/2006 contiene le controdeduzioni alle osservazioni presentate, che di fatto non hanno modificato il perimetro del piano.

STATO ATTUALE

Il Comune di Valmontone è dotato di PRG generale vigente approvato con DGRL n° 5806 del 29/10/1980. Nel 1990 è stata adottata una variante generale aggiornata al 1992, che il Comitato Tecnico Regionale, con voto n° 38/6 del 21/07/2003 ha ritenuto non meritevole di approvazione in quanto "(...) in tempi successivi all'adozione e alla trasmissione della Variante Generale alla Regione, l'Amministrazione Comunale di Valmontone ha effettivamente proposto importanti ed innovative scelte urbanistiche in variante allo strumento urbanistico vigente e a quello adottato". Inoltre, "(...) la restituzione della variante generale è stata quindi basata dalla ormai sopraggiunta incompatibilità con gli interventi in atto sul territorio".

Il nuovo Piano di Zona "Colle della Vecchia" è previsto su un'area localizzata ad est rispetto al centro del paese, in prossimità del casello autostradale e adiacente all'edificato piano di zona TR/4 "Colle Tocciarelo" su un'area agricola con assenza di impianti o infrastrutture agricole.

L'area si sviluppa longitudinalmente tra le zone densamente edificate a ovest ed il Polo Turistico Integrato ad est, su terreni con giacitura prevalentemente pianeggiante con andamento altimetrico degradante verso sud, con variazioni altimetriche da 280,00 m s.l.m. a 265,00 m. s.l.m.. Attualmente l'area è attraversata da una strada interpoderale di limitata sezione, e sono presenti alcune essenze arboree di alto fusto quali querce, castagni, acacie e noci. All'interno del perimetro sono presenti alcune tipologie edilizie prevalentemente monofamiliari.



Area 2B.5
Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

Il nuovo insediamento è diviso in due comparti: quello definito "A" costituito dalle aree interessate direttamente dalla realizzazione del piano, e quello definito "B" costituito dalle aree intercluse o perimetrali su cui insistono edifici esistenti. Tale comparto "B" è escluso dal presente progetto di espansione ed avrà una pianificazione nella variante generale al PRG in fase di elaborazione.

L'area è accessibile direttamente da Via della Pace, situata a sud del nuovo insediamento edilizio verso l'autostrada A1 Roma Napoli, su cui è previsto l'inserimento di una rotatoria. Un altro accesso è situato a sud ovest su Via Baltasar, non collegata direttamente con la stessa Via della Pace.

Dal punto di vista urbanistico il PRG vigente prevede per l'area la destinazione a zona E1 "Zone agricole". Dal punto di vista paesaggistico, l'area interessata dall'intervento non risulta vincolata, così come risulta dalla tavola E/1.4 del PTP Ambito Territoriale n° 8, confermato dal PTPR adottato con DGRL n° 556 del 25/07/2007.

CONSIDERAZIONI

Lo strumento urbanistico generale, risalente al 1980, risulta saturo e non prevede nuove aree di espansione. Anche l'adiacente piano di zona TR/4 "Colle Tocciarello" è stato completamente edificato. L'Amministrazione Comunale ha avviato pertanto la redazione della variante generale anche per l'adeguamento alle trasformazioni urbanistiche che nel corso degli anni hanno trasformato radicalmente l'assetto del territorio comunale.

Tale variante, di cui fa parte il "Documento preliminare alla redazione della variante al piano regolatore generale - tavola 3 Individuazione delle linee di sviluppo" allegata, già destina l'area interessata dal piano di zona come aree a destinazione urbana di espansione.

Il dimensionamento del Piano di Zona è stato calcolato in base all'aumento decennale della popolazione residente, cresciuta anche a causa del trasferimento di popolazione da Roma, ed in base a questo dato è stata calcolata, secondo le disposizioni di legge, la quota di edilizia residenziale pubblica compresa tra il 40% ed il 70% di tale fabbisogno.

Dalla relazione tecnica si evince che il fabbisogno generale, nel quale è stato inserito quello relativo al superamento delle coabitazioni, quello sostitutivo, quello per rinnovo e quello futuro è pari a 2.149 abitanti. Il dimensionamento del piano è pari al 57% di tale fabbisogno corrispondente a 1.223 abitanti da insediare per una cubatura di 97.900 mc residenziale e 11.100 mc non residenziale.

Si concorda con l'Amministrazione Comunale per la localizzazione dell'area dove non sono presenti attività agricole organizzate e adiacente alla urbanizzazione del tessuto edilizio consolidato che si sviluppa verso il centro cittadino sulla parte occidentale e al nuovo polo integrato esistente sulla parte orientale.

La dotazione degli spazi pubblici di standard risulta superiore ai minimi dettati dal DM 1444/68, con la presenza di parcheggi pubblici elevata, e servizi tra cui la Chiesa, il mercato



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

rionale, il centro sociale, un anfiteatro polifunzionale con annesso comando dei VV.UU. in quantità nella norma.

La viabilità interna al piano consente un'adeguata mobilità, come risultano ben localizzati i parcheggi pubblici, distribuiti secondo le reali necessità pubbliche; l'accessibilità sicuramente potrà migliorare in futuro grazie alla rotonda di accesso da Via della Pace, e dalle rotonde poste sulla parte occidentale del nuovo insediamento verso il tessuto consolidato.

Per quanto riguarda le osservazioni/opposizioni presentate durante il periodo di pubblicazione della delibera di adozione, si concorda con le controdeduzioni formulate dall'Amministrazione Comunale.

PARERE

Per quanto sopra esposto si esprime parere favorevole al **Piano di Zona TR/5 "Colle della Vecchia"** adottato con delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 23/02/2006 e controdedotto con la delibera del Consiglio Comunale n° 52 del 30/05/2006.

In particolare si esprime parere favorevole alle varianti urbanistiche da "E1 - Zone Agricole" a zona "C5 - Espansione" con le prescrizioni contenute nel parere di cui al DGRL n° 2649/99 espresso dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con nota n° 186064 del 23/10/2007.

L'istruttore

Arch. Maurizio GALIMBERTI

Il Direttore

Arch. Daniele IACOVONE

