



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/03/2010

ADDI' 05/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COFFOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACCNIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COFFOTELLI - DALIA NIERI - PARRONCINI -
TIBALDI - VALENTINI - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 129

Oggetto:

Comune di Valmontone (Rm). Variante al P.R.G. perimetrazione delle aree per insediamenti produttivi, in località "Le Mura". Delibera di Consiglio Comunale n. 185, del 28 Dicembre 2004. Approvazione.



129 = 5 MAR. 2010 M

OGGETTO: Comune di Valmontone (Rm)
Variante al P.R.G. perimetrazione delle aree per insediamenti produttivi, in località "Le Mura".
Delibera di Consiglio Comunale n. 185, del 28 Dicembre 2004.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

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

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

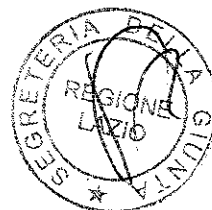
PREMESSO che il Comune di Valmontone (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5806 del 29.10.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 185 del 28.12.2004, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Valmontone (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G. relativa alla perimetrazione delle aree per insediamenti produttivi, in località "Le Mura";

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 23 del 14.03.2005;

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 173/3 reso nella seduta del 03.12.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 263774 del 15.12.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Valmontone (Rm) copia del suddetto voto n.



129 = 5 MAR. 2010 M

173/3 del 2009 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 4 del 18.01.2010 con la quale il Comune di Valmontone (Rm) ha preso atto ed accettato le modifiche apportate con il citato parere n. 173/3/2009 del C.R.p.T. ;

VISTA la nota n. AM/163639 del 27.11.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Qualità e Conservazione del Suolo – Servizio Geologico Regionale, ha espresso – ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 e della D.G.R. n. 2649/99 – parere favorevole alla previsione urbanistica di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. *I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini dovranno essere effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte.*
2. *Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. A tale fine si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;*
3. *In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;*
4. *Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal p.c.;*
5. *Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere in alcun caso considerati quali scarpate autosostenenti;*
6. *Siano eseguite idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche, per evitare che esse scorrano selvaggiamente lungo superfici impermeabilizzate con conseguente rischio di allagamenti a valle;*
7. *La realizzazione delle opere avvenga senza turbare nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;*
8. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 3230 del 4.03.2003, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Beni Archeologici del Lazio, in merito alle indagini archeologiche Consorzio Artigianale Le Mura F. 32 particella 13/P, ha condizionato il proprio parere alle seguenti prescrizioni:

1. *il progetto deve essere modificato per impedire che le strutture moderne possano interessare il tracciato viario antico;*



129 = 5 MAR. 2010 *fn*

2. *la strada può essere reinterrata ma il tracciato dovrà essere documentato con una proiezione della stessa, in superficie, da realizzarsi con pavimentazione da concordare con il funzionario di questo ufficio;*

VISTA la successiva nota n. 3663 del 26.04.2005 con la quale la sopra citata Soprintendenza ha rilasciato, in merito alla proposta di che trattasi, il proprio nulla osta di competenza alla condizione che vengano effettuati saggi archeologici nelle particelle ove la ricognizione ha evidenziato la presenza di frammenti fittili, sotto il controllo di personale tecnico-scientifico, secondo tempi e modalità dettate dalla medesima Soprintendenza;

VISTA la nota n. 3571 del 2.08.2005, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene Pubblica ed Ambiente – Colleferro, ha espresso, in merito alla Variante al P.R.G. per l'ampliamento della zona "D" Insediamenti Produttivi, parere igienico-sanitario favorevole;

VISTA la nota D2/2A/08/164209 del 5.10.2005, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale" – ha espresso – ai soli fini dell'art. 89 del DPR n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), parere favorevole sulla formulazione della Variante al PRG per perimetrazione Zona D in Loc. "Colle delle Mura", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni .

1. *Siano osservate tutte le indicazioni riportate nella relazione del Geol. Francesco Flumeri e del Geol. Aurora Bergamini;*
2. *I parametri geotecnici rilevati e ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative comprensive di sondaggi geognostici a carotaggio continuo da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Durante tali indagini, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiori a quelle significative da un punto di vista fondazionale, dovranno essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, siano eseguite prove geotecniche in situ;*
3. *Le indagini di cui al precedente punto 2, dovranno essere finalizzate alla verifica, per ogni nuova costruzione, delle caratteristiche lito-stratigrafiche, dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico e delle sue variazioni stagionali in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle necessarie opere di sostegno, provvisorie e definitive, dei piani interrati;*
4. *Il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;*



5. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
6. A causa della morfologia pianeggiante e dell'aumento delle superfici impermeabilizzate, dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche per evitare l'insorgere di fenomeni d'infiltrazione diffusa e di erosione areale;
7. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
8. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
9. Sia valutata l'opportunità di creare corridoi biologici di connessione con aree naturali limitrofe;
10. Si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;
11. Nelle aree destinate a verde siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
12. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 137862 del 17.09.2008, con la quale il Dipartimento Economico Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 - Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso parere favorevole alla proposta di variante al P.R.G. del Comune di Valmontone (Vt) a condizione che: il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante 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 Insediamenti Produttivi D, come nella nota stessa individuati. 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;

VISTA la determinazione n. C2359 del 2.10.2008, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo ha:

- autorizzato il Comune di Valmontone al mutamento di destinazione d'uso e all'alienazione delle aree destinate a "Zona D – Attività produttive", censite nel N.C.T. del Comune di Valmontone, al Foglio 32, particelle nn. 331/parte, 355, 362 e 363, per una superficie di Ha. 9.99.06.



129

E 5 MAR. 2010

02

- fissato in € 20,00 al mq. il prezzo base dei terreni che saranno oggetto di alienazione con l'eventuale adeguamento in base agli indici ISTAT.

Il corrispettivo derivante dall'alienazione dovrà essere investito in titoli di debito pubblico, intestati al Comune di Valmontone e vincolati a favore della Regione Lazio per essere destinato, previa autorizzazione della stessa, ad opere permanenti di interesse generale di quella popolazione, in forza delle disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. 27 gennaio 2005, n. 6;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T., che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

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

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. relativa alla perimetrazione delle aree per insediamenti produttivi, in località "Le Mura", adottata dal Comune di Valmontone (Rm) con deliberazione di C.C. n. 185 del 28.12.2004, secondo i motivi e con le prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 173/3 del 3.12.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 185 del 28.12.2004:

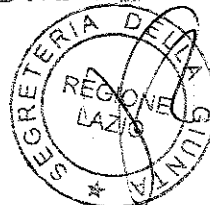
01	Inquadramento Territoriale	scala	Varie
02	Inquadramento urbano	scala	1:10.000
03	Zonizzazione di variante	scala	1: 4.000
04	Relazione e norme tecniche		

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

Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 9 MAR. 2010





REGIONE LAZIO

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

ALLEG. alla DELIB. N. 129
DEL 5 MAR. 2010

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 173/3, del 3 Dicembre 2009.

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

Relatore:
arch. Vittorio Pergolini.

OGGETTO: Comune di VALMONTONE (RM)
Variante al P.R.G. per la perimetrazione delle aree per insediamenti
produttivi, in località "Le Mura".
Delibera di Consiglio Comunale n. 185, del 28 Dicembre 2004.

IL COMITATO



PREMESSO

Con la nota n. 6.876 del 11.04.2005, acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 59.497 del 18.04.2005, il Comune di Valmontone ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alla Variante in oggetto, per l'approvazione della stessa da parte della Giunta Regionale.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Atti ed Elaborati

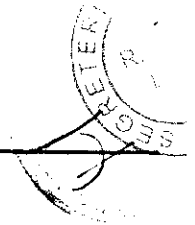
Atti amministrativi:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 185 del 28.12.2004 – *Perimetrazione aree Zona D insediamenti Produttivi in Variante al P.R.G. vigente;*
2. Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 14.03.2005 – *Presa d'atto avvenuta pubblicazione ed eventuali osservazioni e/o opposizioni alla variante al PRG vigente "Perimetrazione aree Zona D insediamenti Produttivi";*
3. Avviso di pubblicazione del 03.01.2005, pubblicato sulla G.U. parte II° - n. 6 del 10.01.2005 ed all'Albo Pretorio dal 10.01.2005 al 10.02.2005;
4. Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14.03.2005 – *Documento preliminare alla redazione del P.R.G. vigente. Individuazione indirizzi programmatici per lo sviluppo del territorio. Relazione generale; tav. 1 – Piano Regolatore Generale vigente; tav. 2 – Individuazione degli interventi in atto; tav. 3 – Individuazione delle linee di sviluppo.*



REGIONE LAZIO

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



Elaborati grafici

n. 1 originale a n. 4 copie

Tav.	Descrizione	scala
01	Inquadramento generale	Varie
02	Inquadramento urbano	1:10.000
03	Zonizzazione di variante	1: 4.000
04	Relazione e norme tecniche	

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. 59497 del 04.05.2005, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

La predetta Area Amministrativa, con la nota n. 11547 del 22.01.2007, ha sollecitato l'Amministrazione Comunale ad inviare la documentazione richiesta.

Con la nota n. 5949 del 14.03.2006, l'Amministrazione Comunale, in riscontro delle due note sopra riportate, ha trasmesso la documentazione richiesta:

- D1 - Parere favorevole del 05.10.2005 prot. n. D2/2 A/08/164209 reso ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 rilasciato dalla Regione Lazio - Direzione Regionale Ambiente;
- D2 - Parere favorevole del 02.08.2005 prot. 3571/B1 reso dalla ASL RMG di Colferro;
- D3 - Nulla osta del 26.04.2005 prot. 3663 rilasciato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio.

Con la nota n. 17984 del 24.07.2008, l'Amministrazione Comunale, ha trasmesso ulteriore documentazione:

- E1 - Parere ai sensi dell'art. 7 lr n. 59/1995 reso dalla Direzione Regionale Agricoltura, Usi Civici e Diritti Collettivi con nota del 17.09.2008 prot. n. 137862/D3/3D703;
- E2 - Parere ai sensi dell'ex art. 13 legge 64/74 e della D.G.R. 2649/99 reso dalla Direzione Regionale Ambiente con nota del 27.11.2001, prot. n. AM 163639;
- E3 - Parere Soprintendenza Beni Archeologici del Lazio rilasciato in data 04.03.2003 prot. 3230;



REGIONE LAZIO

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

Con la nota n. 1402 del 26.01.2009, l'Amministrazione Comunale, ha trasmesso la determina Dirigenziale, Area 3, Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi n. C2359 del 02.10.2008, con la quale si autorizza il mutamento della destinazione d'uso ed alienazione dei terreni di demanio collettivo ricadenti in Zona D in località le Mura.

Il Comune di Valmontone è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5.806 del 29.10.1980, in cui l'area oggetto dell'intervento è classificata:

- Zona E – Agricola, sottozona E2;
- Fascia di rispetto autostradale;
- Fascia di Rispetto viabilità di P.R.G..

Sull'area insiste un vincolo di rispetto per l'elettrodotto dell'alta tensione, imposto ai sensi del D.P.C.M. 23.04.1992, consistente in una fascia di in edificabilità larga 40 m.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 27.04.2001, è stata adottata una Variante puntuale, finalizzata alla realizzazione di un insediamento produttivo da parte del Consart 2020 – *Consorzio Artigianale Valmontone*.

Il Comitato Tecnico dell'Assessorato Urbanistica e Casa, nell'Adunanza del 08.07.2004, con il Voto n. 65/1 ha espresso su tale Variante il proprio Parere negativo, segnalando l'assenza di un quadro di riferimento urbanistico generale, in considerazione che il P.R.G. non fosse più in grado di gestire il territorio, dati i numerosi interventi puntuali posti in essere dall'Amministrazione Comunale. Il citato Comitato Regionale, nel rinviare all'Amministrazione Comunale la Variante in argomento ai sensi dell'art. 1 della legge 765/67, constatata comunque la carenza di aree per attività artigianali, rappresentando fra l'altro che *"la Proposta di Variante potrà essere confermata anche in un ambito più vasto che vada nella direzione di colmare la carenza delle aree produttive sul territorio, volta a soddisfare complessivamente le esigenze attuali e future degli imprenditori"*.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 14.03.2005, avente ad oggetto: *"Documento preliminare alla redazione del P.R.G. vigente. Individuazione indirizzi programmatici per lo sviluppo del territorio"*, è stato approvato il predetto documento nel quale al suo interno sono riportati gli interventi proposti e sono state individuate le linee guida per lo sviluppo del territorio in un più vasto ambito.

Nel predetto *Documento Preliminare*, al n. 13 è inserita l'area da destinare a zona D, in cui oltre al terreno del Consorzio Artigianale Valmontone (Consart 2020), è stata individuata un'area che tenesse conto delle indicazioni del Comitato Tecnico regionale.



REGIONE LAZIO

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



La zona ove sono ubicati i terreni oggetto della presente variante, sono interessati dal progetto definitivo predisposto dalla Regione Lazio per il collegamento viario Cisterna - Valmontone, che interessa il comune di Valmontone con due svincoli, a monte dell'abitato verso il confine di Labico ed a sud nelle adiacenze di Colle delle Mura. Il predetto tracciato viario si sovrappone parzialmente al quello previsto nel vigente P.R.G..

Con Delibera di Giunta Comunale n. 385 del 20.10.2002 è stato approvato il progetto definitivo del collegamento tra lo svincolo autostradale attuale posto sulla SS Ariana e il Polo Turistico Integrato e la SS Casilina. Detto tracciato viario è ubicato a nord dell'asse autostradale e corre parallelamente ad esso.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 185 del 28.12.2004 è stata adottata la presente Variante al P.R.G., che impegna il terreno distinto in catasto al foglio 32 particelle 4, 15/p, 26, 27, 39, 40, 43/p, 65, 66, 67, 68, 160/p, 162/p, 163/p, 254/p, 267/p, 289, 290, 291, 292, 298, 299, dalla 300 alla 313, 316, 318, 319, 320, 321, 331/p, ha una superficie pari a mq. 260.400.

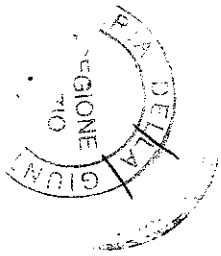
Essenzialmente la Variante consiste nella trasformazione del suddetto terreno da *Zona E - Agricola, sottozona E2*, a *Zona D- Attività Produttive*, con la ulteriore suddivisione nelle seguenti sottozone:

1. Sottozona D3 - Da assegnare al Consorzio Artigianale Valmontone;
2. Sottozona D4 - Piano Insediamenti produttivi (legge 865/71 art. 27);
3. Sottozona D5 - Artigianale Mista.

Alle sottozone vengono attribuiti i seguenti parametri:

- **Sottozona D3**, sono ammesse costruzioni ed attrezzature per le attività artigianali medio/piccole da realizzare tramite Piano di Lottizzazione Convenzionata estesa all'intera sottozona con i seguenti indici e parametri:

Lotto minimo	=	1.000	mq	
Superficie Coperta	Max	25%	di sf	
Altezza massima dei fabbricati	=	10	m	
Numero dei piani	=	1	n	
Distanza minima dai confini	=	7	m	Sui lotti confinanti è data la possibilità di costruire in aderenza
Avc	=	20%	di sf	
Sup. viabilità, parcheggi e verde attrezzato	=	30%	di sf	



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Fascia di Rispetto Autostradale	=	60	m
Elettrodotto	=	20	m

- **Sottozona D4** sono ammessi impianti produttivi nel rispetto delle destinazioni di cui al comma dell'art. 27 della legge 865 del 22.10.1971 e smi, con l'assoluta esclusione di case per abitazione eccetto quelle per il personale di custodia. La realizzazione avverrà tramite Piano Attuativo di cui all'art. 27 delle L. 865/71.

Lotto minimo	=	1.000	mq	
Superficie Coperta	Max	2/5		del lotto minimo
Altezza massima dei capannoni	=	10	m	
Numero dei piani	=	2	n	
Distanza minima dai confini	=	10	m	Sui lotti confinanti è data la possibilità di costruire in aderenza
Distanza dalle strade di Piano	=	15	m	

-**Sottozona D5** sono ammesse costruzioni ed attrezzature per l'artigianato o piccola attività industriale con la possibilità di mantenere l'attuale volumetria residenziale. La superficie residenziale coperta esistente sarà detratta dalla superficie complessiva ottenibile applicando gli indici di copertura previsti.

Tale sottozona sarà realizzata tramite Piano di Lottizzazione Convenzionata nel rispetto dei comparti 1 e 2 perimetrali in cartografia applicando i seguenti indici e parametri di utilizzazione:

Superficie comparto 1: S1 = 15.762 mq

Superficie residenziale coperta esistente SR1 = 759,28 mq

Superficie comparto 2: S2 = 12.529 mq

Superficie residenziale coperta esistente SR2 = 787,08 mq

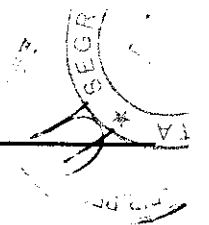
Lotto minimo	=	1.000	mq	
Superficie Copertura	=	1/4		del lotto minimo
Altezza massima dei capannoni	=	7,50	m	
Distanza minima dai confini	=	7,50	m	
Distanza dalle strade di piano	=	7,50	m	

In considerazione di detta Variante urbanistica, e della mancata realizzazione della strada d'interesse regionale (Cisterna - Valmontone), l'Amministrazione Comunale, con le Deliberazioni di Giunta n. 277 del 25.06.2009 e n. 291 del 25.06.2009, ha approvato,



REGIONE LAZIO

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



rispettivamente, sia il progetto per la realizzazione della strada di collegamento tra la SS Ariana e l'area in argomento, che il progetto per la realizzazione del sottopasso autostradale, necessario per il collegamento con l'asse viario comunale posto a nord dell'autostrada.

La Variante proposta scaturisce dalla necessità di dare una risposta organica sia alle richieste degli operatori locali in sintonia con quanto rappresentato dal Comitato Tecnico Regionale, che come già detto con il Voto n. 65/1 dell'Adunanza del 08.07.2004, ha segnalato che *"la Proposta di Variante potrà essere confermata anche in un ambito più vasto che vada nella direzione di colmare la carenza delle aree produttive sul territorio, volta a soddisfare complessivamente le esigenze attuali e future degli imprenditori"*.

CONSIDERATO

L'area oggetto dell'intervento in argomento, prima dell'adozione del P.T.P.R., non risultava sottoposta al vincolo paesaggistico, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004. Con l'adozione dello stesso, avvenuto con le Deliberazioni della Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007, n. 1025 del 21 dicembre 2007 e pubblicato in data 14.02.2008, parte dell'area oggetto della presente Variante, che costeggia l'autostrada, è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1, lett c) del Dlgs 42/2004 (Vincolo ricognitivo di piano), per la presenza del *bene lineare, 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*, individuato con il codice di repertorio tl_0307 - *Via le Mura*.

Alla parte dell'area di intervento, sottoposta al vincolo, viene attribuita, ai fini della tutela, la seguente norma:

"(...)

Art. 41 - *Protezione Aree di Interesse Archeologico.*

Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento per le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) *sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del D.P.R. 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo Parere della Soprintendenza Archeologica;*



REGIONE LAZIO

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

- b) per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti al di fuori della sagoma esistente, compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo Parere della Soprintendenza Archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; L'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del Parere della competente Soprintendenza Archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

(...)"

Alla zona d'intervento, vengono attribuiti, i seguenti paesaggi:

Art. 26 - Paesaggio Agrario di Continuità

La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città- campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.

Nella tabella delle azioni al punto 4.4 - Strutture Produttive Industriali, punto 4.4.2 — nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%, si evince che è consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturali e contigue ad aree già edificate. In ogni caso l'edificazione è subordinata a SIP che deve contenere elementi di valutazione di compatibilità paesistica nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti.

Art. 27 - Paesaggio degli insediamenti urbani

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie



REGIONE LAZIO

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

SECRETARIA
[Handwritten signature]

architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Nella tabella delle azioni al punto 4.4 - *Strutture Produttive Industriali*; 4.4.2 - *Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%*, si evince che le nuove realizzazioni e gli ampliamenti superiori al 20% sono consentiti solo in ambiti individuati negli strumenti urbanistici come adibiti ad attività produttive previo SIP. Il Sip in particolare dovrà fornire gli elementi di valutazione sull'inserimento nel contesto urbano ed in relazione al trattamento dei margini con i tessuti urbani e i paesaggi circostanti. Il Piano deve prevedere adeguate misure di mitigazione degli effetti ineliminabili sul paesaggio circostante.

Alla predetta area di intervento, come sopra riportato, rientrante nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, non si applica la norma di tutela contenuta nel paesaggio di riferimento, ma viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico, previo Parere della Soprintendenza Archeologica.

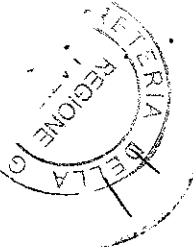
La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota prot. 3663 del 26.04.2005, ha rilasciato il Nulla Osta di competenza alla condizione che vengano effettuati saggi archeologici, in quanto, seppure non sono state evidenziate strutture visibili, sono state rilevate cospicue presenze di frammenti di epoca romana.

RITENUTO

Che il vigente P.R.G. ha previsto *zone D* con destinazione produttiva; attualmente queste per una parte sono da considerarsi esaurite, altre sono interessate da fenomeni di abusivismo edilizio che ne impediscono l'attuazione.

Le Imprese locali, in carenza, nell'immediato, di aree adeguatamente capaci di insediare attività produttive, hanno sollecitato l'Amministrazione Comunale ad attivare dei provvedimenti finalizzati all'individuazione di ulteriori aree per attività industriali.

L'Amministrazione Comunale, constatando che le imprese locali continuano la loro progressiva crescita, e sensibile al problema occupazionale, ha deciso di individuare per loro nuovi spazi in relazione al crescente sviluppo. La Variante proposta è volta quindi a colmare tale carenza sul territorio comunale di aree idonee a soddisfare le esigenze attuali e future degli artigiani. L'area individuata, ha un'estensione complessiva di mq 260.400, la consistenza è stata determinata prendendo a base il parametro della



REGIONE LAZIO

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

superficie dei lotti, necessaria per un corretto insediamento edilizio (capannone industriale) a cui sono aggiunte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'area, è ubicata in località "Colle le Mura", situata in un comprensorio delimitato dall'autostrada Roma - Napoli, dalla futura arteria di collegamento Cisterna - Valmontone e dalla linea ferroviaria dell'alta velocità. E' posta lontana dal centro abitato, in prossimità del casello autostradale, inoltre con la realizzazione dei collegamenti stradali approvati con le Delibere di Giunta Comunale sopra citate, è servita dalla grande viabilità, risulta pertanto avere una posizione ottimale per una destinazione produttiva.

Si ritiene di poter condividere le motivazioni addotte dall'Amministrazione Comunale per la scelta localizzativa dell'intervento in esame, anche in riferimento alla norma di tutela paesaggistica che non preclude l'insediamento di *strutture produttive industriali*.

A seguito della pubblicazione della presente Variante, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 2 osservazioni. L'Amministrazione ha controdedotto alle stesse con la Deliberazione consiliare n. 23 del 14.03.2005. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo: la prima è stata respinta, la seconda è stata accolta.

In particolare, la prima osservazione, sinteticamente, lamenta che la presente Variante non è stata adottata nel rispetto di quanto previsto dal Comitato Tecnico con il Voto n. 65/1 del 08.07.2004. L'Amministrazione al contrario sostiene che *"è stata soddisfatta l'esigenza di fondo del Comitato, tesa ad evitare l'episodicità delle Varianti precedenti e a ricondurre la Variante delle zone D all'interno di un disegno generale"*.

La seconda osservazione, sinteticamente chiede di scorporare dalla Variante le due aree, distinte in catasto al foglio 32 particelle 318/p, 319/p, 320/p, 290, 291/p, 292 e 289, intercluse tra la sottozona D3 (Consart) e la sottozona D4 (PIP), in quanto di modesta entità e interessanti insediamenti a carattere misto (residenziale ed artigianale). Ed inoltre di scorporare le aree limitrofe alla linea dell'alta velocità (particelle 331/p, 267/p), in quanto gravate da uso civico e non ricomprese nella convenzione stipulata tra l'Università Agraria e l'Amministrazione Comunale, con conseguente riduzione della superficie territoriale interessata. L'Amministrazione, argomentando con vari punti ha accolto la predetta osservazione.

Al riguardo questo Comitato condivide quanto deliberato dal Consiglio Comunale in merito alla prima osservazione, mentre per la seconda ritiene di confermare la destinazione urbanistica della sottozona D5, con l'esclusione della possibilità di mantenere l'attuale volumetria residenziale, condividendo inoltre la riduzione del



REGIONE LAZIO

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



perimetro della zona D, attraverso la rimozione delle particelle 331/p, 267/p, confinati con la linea dell'alta velocità.

In riferimento al Parere reso dalla Direzione Regionale Agricoltura, Usi Civici e Diritti Collettivi con nota del 17.09.2008 prot. n. 137862/D3/3D703, ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 59/1995, in cui viene condizionato lo stesso, all'ottenimento delle autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L n. 1766/1927; Si prende atto che la predetta condizione, è stata assolta con la determina Dirigenziale della Direzione Regionale Agricoltura, Area 3, Ufficio usi civici e diritti collettivi n. C2359 del 02.10.2008, con la quale è stato autorizzato il mutamento della destinazione d'uso e l'alienazione dei terreni di demanio collettivo ricadenti in Zona D in località le Mura.

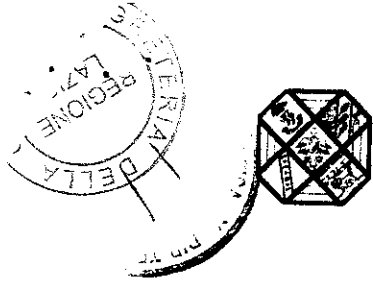
Si precisa che il mutamento di destinazione d'uso e l'alienazione dei terreni di demanio civico, riguarda le due sottozone D3 e D4. Analoga procedura di mutamento della destinazione d'uso e alienazione dei terreni di demanio collettivo dovrà essere posta in atto, anche per la sottozona D5, prima dell'approvazione del relativo Piano Attuativo.

Tutto ciò premesso e considerato, con le prescrizioni che i redigenti Piani Attuativi rispettino:

- le disposizioni della Legge n. 13/89 e s.m.i. riguardante il superamento delle barriere architettoniche;
- le prescrizioni di natura paesaggistica previste per la *Protezione Aree di Interesse Archeologico*;
- il Parere ai sensi dell'ex art. 13 Legge 64/74 e della D.G.R. 2649/99 reso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con nota del 05.10.2005, prot. D2/2 A/08/164209;
- le disposizioni del DPCM 23.04.1992, che ha imposto il vincolo di rispetto per l'elettrodotto dell'alta tensione, consistente in una fascia di in edificabilità larga 40 m.;
- escludano la possibilità d'insediamenti residenziali di qualsiasi natura.

Inoltre, per la viabilità pubblica come previsto con le Deliberazioni di Giunta Comunale n. 277 del 25.06.2009 e n. 291 del 25.06.2009, da realizzarsi fuori dal complesso in argomento, la stessa dovrà essere approvata con atto proprio delle opere pubbliche, prima dell'approvazione dei rispettivi Piani Attuativi.

Infine, considerando che l'area in argomento nella sua interezza, assumerà la classificazione: *Zona D- Attività Produttive*, di cui è prevista sin d'ora l'attuazione, attraverso la redazione di specifici Piani per ogni sottozona, si precisa che, al fine di organizzare e razionalizzare le infrastrutture e le aree per gli standard, si dovrà



REGIONE LAZIO

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

prevedere l'impianto della rete infrastrutturale, degli standard e dei servizi, esteso all'intera zona D, da realizzarsi anche per stralci.

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la *Variante al P.R.G.* adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Valmontone n. 185, del 28 Dicembre 2004, sia meritevole d'approvazione, così come deciso sulle osservazioni e con le prescrizioni sopra riportate, ai sensi dell'art. 3, della L. 765/67.

Di conseguenza, le tavole del vigente P.R.G. e le relative N.T.A., dovranno essere aggiornate.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Ceppini)

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

(arch. Daniele Iacovone)

