



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2010

=====

ADDI' 07/08/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA DELLA PISANA 1301 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGICA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZAPPALA'	Stefano	"
CRITICA	Stefano	"	ZEZZA	Maria	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO

DELIBERAZIONE N. 364

Oggetto:

Comune di Allumiere (Rm). Piano Particolareggiato in variante al vigente P.R.G per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in località "Poggio della Stella". Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 29.12.2008. Approvazione.





364 -7 AGO. 2010. *nr*

**OGGETTO:** Comune di Allumiere (Rm).

Piano Particolareggiato in variante al vigente P.R.G per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in località "Poggio della Stella".

Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 29.12.2008.

**Approvazione.**

### LA GIUNTA REGIONALE

**Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

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

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

**VISTA** la legge regionale 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;

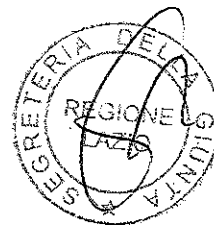
**PREMESSO** che il Comune di Allumiere (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 1610 del 03.04.1984;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 60 del 29.12.2008, con la quale il Comune di Allumiere (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in località "Poggio della Stella";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla Delibera consiliare n. 14 del 08.04.2009;

**VISTA** la nota n. 157686 del 12.08.2009, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area D2/2S/24 - Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, effettuata la procedura di Valutazione d'Incidenza, ex art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e ss. mm. e ii., in relazione all'entità dell'intervento di che trattasi e alle situazioni ambientali e territoriali, ha espresso parere favorevole nel rispetto delle sottoelencate condizioni:

1. *gli interventi devono essere realizzati secondo i parametri e le modalità riportate negli elaborati progettuali presentati a seguito del preavviso di parere negativo del 10/06/2009;*



364 - 7 AGO. 2010. M



2. si scelgano nell'ambito della superficie indicata negli elaborati come Area a verde, delle porzioni vegetate preferibilmente distanziate dai fabbricati (o nei pressi dell'Area per attività sportive...'), da lasciare all'evoluzione spontanea;
3. le aree di cantiere dovranno essere localizzate in posizione contigua alla zona di ubicazione degli edificati progettuali, e dovrà essere adeguatamente delimitata. Tutte le operazioni di cantiere e lo stoccaggio dei materiali dovranno avvenire all'interno dell'area stessa;
4. per quanto riguarda la salvaguardia della fauna presumibilmente maggiormente concentrata in prossimità dell'ambiente umido rappresentato dal fosso "Pian Ceraso - Caldano", nei periodi di massima portata e all'inizio della stagione primaverile, si limiti, anche attraverso l'apposizione di recinzioni e di cartelli informativi, il potenziale disturbo derivante dalla presenza turistica;
5. per quanto riguarda la salvaguardia dell'avifauna e gli impianti di illuminazione esterna, si impieghino le lampade al vapore di sodio a bassa pressione, proposte a pag. 56 della Valutazione di Incidenza, collocandole strettamente adiacenti ai fabbricati, adeguatamente schermate e con fascio luminoso rivolto verso il basso;
6. i movimenti di terra dovranno riguardare esclusivamente il settore di destinazione dei fabbricati senza interessare ulteriori porzioni di territorio circostante. I materiali di scavo dovranno essere utilizzati o smaltiti secondo la normativa vigente;
7. si eviti l'impermeabilizzazione di superfici non espressamente previste dagli interventi progettuali;
8. per il trasporto dei materiali dovranno utilizzarsi i percorsi stradali già esistenti, limitando allo stretto necessario il transito dei mezzi motorizzati di cantiere ed il periodo di deposito dei materiali;
9. i lavori dovranno essere eseguiti nel minor tempo possibile al fine di ridurre per l'avifauna il tempo di esposizione a disturbi da rumore e di presenza umana;
10. nessun rifiuto di cantiere dovrà essere abbandonato sul territorio ed il materiale di risulta dovrà essere smaltito secondo le norme di legge.

VISTA la nota n. 206270 del 16.10.2009 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, al Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del Comune di Allumiere (Rm), a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

1) Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del Dott. Geol. D. Tufoni, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:

Opere Edili:

- Verificare la consistenza e lo spessore del livello alterato, al fine di contrastare le eventuali disomogeneità, si dovranno adottare soluzioni strutturali di fondazione.



364 - 7 AGO. 2010. *FR*

- In queste zone a permeabilità medio-alta, le condotte fognarie debbono garantire un elevato grado di sicurezza, prevedere eventuali camice di protezione flessibili, per assecondare eventuali assestamenti.
- Particolare riguardo deve essere posto alla regimazione delle acque meteoriche, le quali debbono essere incanalate o intubate fino alle linee di deflusso naturali, impluvi, fossi, torrenti.
- Al fine di limitare le aree impermeabili, sono da escludere nelle corti e nella viabilità interna i lastricati e i bitumi; sono invece da preferire, coperture drenanti, beton elle, basolati, mantellate, macadam o similari.

In queste aree è vietato realizzare in particolare:

- Stazzi e allevamenti di bestiame anche se da cortile;
  - Realizzare opere di smaltimento dei reflui nel sottosuolo;
  - Insediare depositi, per lo stoccaggio o la distribuzione di prodotti petroliferi liquidi e chimici;
  - Realizzare colture intensive, nelle quali si abusi di chimica agraria, concimi etc.;
- L'eventuale escavazione di pozzi, dovrà essere realizzata dietro presentazione di relazione idro-geologica che comprenda il progetto preliminare, nel quale siano elencate: le metodologie di intervento, le opere di salvaguardia igienico sanitarie, le previsioni di intercetto. A captazione avvenuta, deve essere redatto un rapporto tecnico, con la descrizione della stratigrafia, delle opere, delle aree di tutela e di salvaguardia, delle caratteristiche idro-chimiche e fisiche, nonché la portata emunta.

Scavi:

- Le opere di movimentazione di terra, debbono prevedere fasi intervento abbinate alla regimazione delle acque, cunette di guardia e scannafosso. Deve essere evitato il convogliamento di acque in zone depresse, in trappole idrogeologiche o all'interno delle opere eseguite. Gli scavi e le superfici nude, debbono prevedere adeguate opere di protezione, al fine di non innescare il decadimento geomeccanico dei litotipi.
  - Le opere di contenimento, al fine di ledere al minimo gli equilibri naturali, debbono garantire l'integrazione idrogeologica ed ambientale nei luoghi di intervento. Debbono essere del tipo flessibile con le metodologie della geingegneria.
- 2) siano adottati tutti gli interventi necessari alla salvaguardia dell'acquifero idrotermale che, a valle dell'area, alimenta la sorgente del Bagnarello;
  - 3) nell'eventualità che il pozzo nell'area (Tav. 3) sia utilizzato come acquedotto pubblico, dovranno essere individuate le aree di salvaguardia, secondo le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99; in attesa della definizione delle aree di salvaguardia, siano rispettate, in corrispondenza del pozzo utilizzato a scopo idropotabile, per un raggio di 200 metri, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n° 152/06;



364 - 7 AGO. 2010. R

- 4) siano eseguite tutte le indagini geognostiche necessarie ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni;
- 5) siano realizzate adeguate opere di sostegno del rilevato del parcheggio, precedute dalle necessarie verifiche di stabilità previste dalla normativa tecnica vigente, e con fondazioni che dovranno raggiungere i terreni più compatti;
- 6) l'eventuale realizzazione di fabbricati nell'area dovrà prevedere opere fondazionali spinte in profondità a superare i terreni di riporto fino ad incontrare le formazioni geologiche in posto;
- 7) i proponenti dovranno verificare inoltre se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Dirett. 85/377/CEE e succ. modif.;
- 8) qualora gli interventi proposti ricadano all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- 9) siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Stefano Natalizi;
- 10) siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;
- 11) nelle aree destinate a verde siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- 12) tutti gli elementi di vegetazione arborea di interesse forestale, dovranno essere salvaguardati;
- 13) nelle fasce prossime ad eventuali rotture di pendio (orlo della scarpata) il terreno dovrà essere rinverdito solo mediante utilizzo di specie erbacee evitando impianti di essenze arboree e/o arbustive;
- 14) durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- 15) l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
- 16) nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
- 17) dovranno essere idoneamente regimate le acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate in previsione di un eventuale recupero per l'irrigazione;
- 18) il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa



364 - 7 AGO. 2010, *R*

vigente (art. 186 del D. Lgs. 152/06 e sue modificazioni di cui al Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);

- 19) ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle 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 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la Determinazione n. B6660 del 23.12.2009 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo, ha concesso Nulla Osta, ai soli fini del R.D.L. n° 3267/23 (vincolo idrogeologico), per movimenti di terra necessari alla realizzazione del piano di insediamento turistico-ricettivo in località "Poggio della Stella" nel Comune di Allumiere (Rm) a condizione che:

- i lavori siano realizzati in conformità degli elaborati tecnici presentati e non in contrasto con le prescrizioni indicate nella relazione geologica redatta dal Dott. Dario Tufoni;
- 1) La realizzazione di nuovi edifici (edificio ricettivo - n° 22 e i due manufatti - n° 15 e n° 16 destinati a ricovero mezzi agricoli e spogliatoio per attività sportive) e la ristrutturazione dei 2 manufatti (per abitazione del custode) e i lavori di ampliamento degli edifici esistenti, dovranno essere preceduti da indagini geognostiche dettagliate finalizzate alla scelta delle opere fondazionali, che dovranno essere spinte in profondità a superare i terreni di riporto fino ad incontrare le formazioni geologiche in posto;
  - 2) nel corso delle indagini geognostiche, siano verificati la consistenza e lo spessore del livello alterato dei terreni affioranti e, per contrastare le eventuali disomogeneità, siano adottate idonee soluzioni fondazionali;
  - 3) nelle zone dove affiorano terreni a permeabilità medio-alta, le condotte fognarie debbono garantire un elevato grado di sicurezza, prevedere eventuali camice di protezione flessibili, per assecondare eventuali assestamenti;
  - 4) gli interventi siano eseguiti a distanza di sicurezza dall'alveo del fosso di Caldano;
  - 5) particolare riguardo deve essere posto alla regimazione delle acque meteoriche, le quali debbono essere adeguatamente incanalate o intubate fino alle linee di deflusso naturali, impluvi, fossi, torrenti;
  - 6) al fine di limitare le aree impermeabili, sono da escludere, nelle corti e nella viabilità interna, i lastricati e i bitumi; sono invece da preferire, coperture drenanti, betonelle, basolati, mantellate, macadam o similari;
  - 7) in queste aree, in particolare, è vietato realizzare: stazzi e allevamenti di bestiame anche se da cortile; realizzare opere di smaltimento dei reflui nel sottosuolo; insediare depositi, per lo stoccaggio o la distribuzione di prodotti petroliferi liquidi e chimici; realizzare colture intensive, nelle quali si abusano di chimica agraria, concimi etc.;
  - 8) Le opere di movimentazione di terra, debbono prevedere interventi di regimazione delle acque, quali: cunette di guardia e scannafosso. Deve essere evitato il



convogliamento di acque in zone depresse, in trappole idrogeologiche o all'interno delle opere eseguite. Gli scavi e le superfici nude, debbono prevedere adeguate opere di protezione, al fine di non innescare il decadimento geomeccanico dei litotipi.

- 9) siano adottati tutti gli interventi necessari alla salvaguardia dell'acquifero idrotermale che, a valle dell'area, alimenta la sorgente del Bagnarello; —
- 10) nell'eventualità che il pozzo nell'area (Tav. 3) sia utilizzato come acquedotto pubblico, dovranno essere individuate le aree di salvaguardia, secondo le procedure previste dalla D.G.R. n° 5817/99; in attesa della definizione delle aree di salvaguardia, siano rispettate, in corrispondenza del pozzo utilizzato a scopo idropotabile, per un raggio di 200 metri, le norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 21 del D.L.V. n° 152/06;
- 11) l'eventuale escavazione di nuovi pozzi, potrà essere avviata solo dopo aver conseguito il necessario nulla osta idrogeologico, dietro presentazione di relazione idro-geologica che comprenda il progetto preliminare, nel quale siano elencate: le metodologie di intervento, le opere di salvaguardia igienico sanitarie, le previsioni di intercetto. A captazione avvenuta, deve essere redatto un rapporto tecnico, con la descrizione della stratigrafia, delle opere, delle aree di tutela e di salvaguardia, delle caratteristiche idro-chimiche e fisiche, nonché la portata emunta;
- 12) siano realizzate adeguate opere di sostegno, del tipo flessibile con le metodologie della geo-ingegneria, precedute dalle necessarie verifiche di stabilità previste dalla normativa tecnica vigente, e con fondazioni che dovranno raggiungere i terreni più compatti;
- 13) i proponenti dovranno verificare inoltre se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Dirett. 85/377/CEE e succ. modif.;
- 14) qualora gli interventi proposti ricadano all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- 15) nelle aree destinate a verde, siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico, e privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- 16) tutti gli elementi di vegetazione arborea di interesse forestale, dovranno essere salvaguardati;
- 17) nelle fasce prossime ad eventuali rotture di pendio (orlo della scarpata) il terreno dovrà essere rinverdito solo mediante utilizzo di specie erbacee evitando impianti di essenze arboree e/o arbustive;
- 18) durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente



- edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- 19) l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
  - 20) nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
  - 21) dovranno essere idoneamente regimate le acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate in previsione di un eventuale recupero per l'irrigazione;
  - 22) il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (art. 186 del D. Lgs. 152/6 e sue modificazioni di cui al Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art.23 della L.R. del 28/12/2007 n. 26);
  - 23) ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle 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 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.

VISTA la nota n.3051 del 12.04.2010, con la quale il Responsabile Area Lavori Pubblici ed Urbanistica del Comune di Allumiere (Rm) ha attestato l'inesistenza di usi civici sulle aree interessate dal Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. di che trattasi;

**CONSIDERATO** che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, all'esame dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n.45489/09 del 12.05.2010 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato in variante al vigente P.R.G., per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in loc. "Poggio della Stella", sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

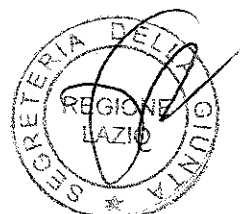
**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

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

**All'Unanimità**

### DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato in Variante al vigente P.R.G. per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in località "Poggio della Stella",



364 -7 AGO. 2010 M

adottato dal Comune di Allumiere (Rm) con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 29.12.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 45489/09 del 12.05.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

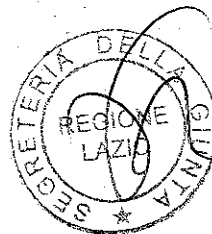
- Tav. 01 Inquadramento
- Tav. 02- bis Calcolo volumetrie – Calcolo superfici lorde – Dotazione area a parcheggio
- Tav. 7 Elaborato riepilogativo delle volumetrie
- Relazione finanziaria
- Schema di convenzione
- La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA il 1 AGO. 2010



REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

ALLEGATO A

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici

(Prov. di Roma - FR - LT)

Il Dirigente

Arch. Demetrio Carini

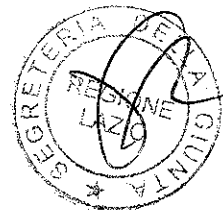
12 MAG. 2010

Prot. n. 45489/09

Oggetto: Comune di Allumiere (RM)

Piano Particolareggiato in Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in loc. "Poggio della Stella" adottato con D.C.C. n.60 del 29/12/2008.

Legge Regionale n.36/87, art.4



### PARERE DELL'AREA TECNICA PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Vista la nota n.1234 del 12/02/2010 pervenuta a questa Direzione il 16/2/2010 ed assunta al protocollo n. 102652 del 22/02/2010 con la quale il Comune di Allumiere ha trasmesso gli atti e gli elaborati grafici relativi all'oggetto per l'esame ai sensi della L.R. n.36/87.

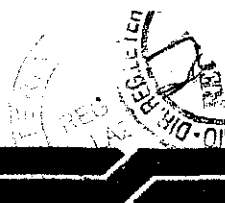
Vista la successiva nota n. 3138 del 14.04.2010, pervenuta a questa Direzione il 15/04/2010 ed assunta al protocollo n. 1104664 del 23/04/2010 con la quale l'Amministrazione Comunale ha integrato la documentazione precedentemente trasmessa;

Vista la nota n.104664 del 27/04/2010 con la quale l'Area Amministrativa di supporto ha trasmesso alla scrivente Area tutti gli atti e gli elaborati grafici per il parere di competenza.

Visto che, ai sensi del 1° comma dell'art.4 della L.R. n.36/87 le determinazioni della Giunta Regionale in merito sono assunte in deroga a quanto stabilito dall'art.2 4° comma, numeri 2, 3, 4 della L.R. n.43/77, previo parere del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio.

La documentazione inviata dal comune per gli adempimenti di competenza è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Copia D.C.C. n.60 del 29/12/2008 di adozione del Piano Particolareggiato
2. Copia avviso pubblico;
3. Certificato di avvenuta pubblicazione e di mancanza di osservazioni;
4. Copia D.C.C. n.14 del 08/04/2009 di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni al piano;



**DIPARTIMENTO TERRITORIO**  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
**05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT**

Elaborati grafici costituiti da:

- Tav. 1 Inquadramento;
- Tav. 2bis Calcolo volumetrie, calcolo superfici lorde, dotazioni area a parcheggio;
- Tav. 7 Elaborato riepilogativo delle volumetrie;
- Relazione Finanziaria;
- Schema di convenzione;
  
- Parere favorevole con prescrizioni prot.206270 del 16/10/2009 rilasciato ai sensi dell'art.89 DPR. n.380/01 e DGR. n.2649/99 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;
- Pronuncia di Valutazione d'Incidenza prot.157686 del 12/08/2009 rilasciato ai sensi dell'art5 del DPR n.357/97 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;
- Nulla Osta vincolo idrogeologico rilasciato ai sensi R.D.L. n.3267/23 e R.D. n.1126/26 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;
- Certificato del Responsabile Area Lavori pubblici e Urbanistica del Comune di Allumiere di inesistenza di usi civici sull'area interessata dal Piano;

**PREMESSO**

Il Comune di Allumiere è dotato di PRG. approvato con D.G.R. n°1610 del 06/04/1984 e con D.C.C. n.60 del 29/12/2008 ha adottato un Piano Particolareggiato in Variante al PRG vigente avverso il quale non sono state presentate osservazioni-opposizioni così come risulta dalla D.C.C. n.14 del 08/04/2009 di presa d'atto delle osservazioni.

L'area individuata dall'A.C. per la realizzazione del Piano in oggetto si estende a est del territorio comunale ai limiti con il territorio del comune di Tolfa e facilmente raggiungibile dalla S.P. Santa Severa-Tolfa, totalmente in zona agricola e distinta al Catasto terreni al Fg.35 p.lle 30-31-32-33-34-35-36-37-38 per una superficie totale di 32940 mq.

La porzione di terreno in questione è già stata individuata nella Variante Generale del PRG di Allumiere, adottata con Del.12 del 19/05/2005 ed a tutt'oggi in corso di definizione, come zona F1 - Servizi Pubblici e Privati pertanto la realizzazione del suddetto piano, ancorchè in variante al PRG vigente, risulta essere conforme alla previsione contenuta nella Variante Generale adottata.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Inoltre sull'area oggetto del piano insistono delle costruzioni già destinate a servizi ed attività ricreative come foresterie, sala ristoro, magazzini, piscine, campo da tennis, campo di calcetto per cui è stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n.9971 del 04/12/1999

Il piano tende sostanzialmente a riqualificare, ristrutturare ed ampliare i fabbricati esistenti, migliorando e rendendo funzionale una struttura già in essere, nonché ad assegnare una destinazione urbanistica certa ed appropriata su di un area dove esiste un'attività già precedentemente legittimata con una concessione edilizia in sanatoria.

**Compatibilità paesaggistica:**

L'area oggetto dell'intervento, non risulta essere vincolata ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. n.42/04, tuttavia considerato che l'intervento ricade una zona di protezione speciale (ZPS) denominata "Comprensorio Meridionale Monti della Tolfa" e in un sito di interesse comunitario (SIC) denominato "Boschi Mesofili di Allumiere", la realizzazione delle nuove strutture dovranno tenere conto dell'alto valore paesaggistico, naturale e ambientale, impiegando materiali tipici della zona ed evitando gli elementi estranei all'edilizia tradizionale dei luoghi ;

### **CONSIDERATO**

Dall'analisi della situazione attuale emerge che sull'area interessata dal piano:

- esiste già una struttura turistica, di ristoro con annesso attrezzature sportive e ricreative;
- detta struttura è stata già precedentemente legittimata con una concessione edilizia in sanatoria n.9971 del 04/12/1999.
- di fatto la suddetta struttura ricade in sede impropria essendo l'area in questione destinata dal PRG vigente come zona Agricola;
- il piano così proposto risulta essere conforme alla previsione contenuta nella Variante Generale al PRG vigente adottata con Del.12 del 19/05/2005 e precisamente come zona F sottozona F1 -Servizi pubblici e privati-.

### **RITENUTO**

Con il presente parere vengono richiamate e fatte proprie le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni contenute nei:

- Parere favorevole con prescrizioni prot.206270 del 16/10/2009 rilasciato ai sensi dell'art.89 DPR. n.380/01 e DGR. n.2649/99 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;



REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

- Pronuncia di Valutazione d'Incidenza prot.157686 del 12/08/2009 rilasciato ai sensi dell'art5 del DPR n.357/97 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;
- Nulla Osta vincolo idrogeologico rilasciato ai sensi R.D.L. n.3267/23 e R.D. n.1126/26 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli;

Si prende atto altresì che l'area interessata dal Piano non risulta gravata da usi civici, così come attestato nel certificato a firma del Responsabile Area Lavori pubblici e Urbanistica del Comune di Allumiere di inesistenza di usi civici;

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato in Variante al PRG vigente e conforme a quello adottato è stato redatto in maniera corretta, ammissibile dal punto di vista urbanistico ed ambientale e meglio rispondente alle reali necessità della collettività si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione

Tutto ciò premesso e considerato l'Area Urbanistica e Beni paesaggistici Province di Roma, Latina e Frosinone è del

### PARERE

Che il Piano Particolareggiato in Variante al PRG per la realizzazione di un insediamento turistico ricettivo in loc. "Poggio della Stella" adottato con D.C.C. n.60 del 29/12/2008 sia meritevole di approvazione per le motivazioni e con le prescrizioni espresse nei precedenti considerato.

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
(Arch. Demetrio Cafini)

IL DIRETTORE REGIONALE  
(Arch. Daniele Iacovone)

