



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 04/12/2010

=====

ADDI' 04/12/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO

DELIBERAZIONE N. 557

Oggetto:

Comune di Anguillara Sabazia (Rm). Variante per il recupero del nucleo abusivo in località "Albucceto". Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13.04.1996. Approvazione.





557 - 4 DIC. 2010 *fr*

OGGETTO: Comune di Anguillara Sabazia (Rm).
Variante per il recupero del nucleo abusivo in località "Albucceto".
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13.04.1996.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica.
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 02 maggio 1980, n. 28 artt. 6 e 9 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 Anguillara Sabazia (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3475 del 26.07.1978;
CHE con D.C.C. n. 94 del 21.03.1990 il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha provveduto - ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 28/1980 - ad adottare la perimetrazione del nucleo abusivo in località "Albucceto";
VISTA la deliberazione consiliare n. 37 del 13.04.1996, con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha adottato la Variante finalizzata al recupero del nucleo abusivo in località "Albucceto";
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
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. 165/4 reso nella seduta del 02.07.2009, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**,



ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, e le limitazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 138380 del 16.07.2009 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Anguillara Sabazia (Rm) copia del suddetto voto n. 165/4 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. 35 del 23.12.2009 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 165/4/2009 del C.R.p.T., provvedendo, peraltro con il medesimo atto ad approvare nuovi elaborati progettuali contenenti le modifiche apportate con il più volte citato voto n. 165/4 del 2009;

VISTO il successivo voto n. 182/4 del 17.06.2010, che si allega alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato B, con il quale il Comitato Regionale per il Territorio, a seguito del puntuale adempimento da parte dell'Amministrazione Comunale a quanto richiesto con il sopra riportato voto n. 165/4/2009, ha definitivamente espresso parere favorevole in merito alla Variante di che trattasi;

VISTA la nota n. 38142/D3/06 del 13.03.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 - Servizio 1 ha comunicato che la variante in argomento può avere libero corso in quanto dalla documentazione in atti è emerso che i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico di che trattasi, non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico di Anguillara Sabazia (Rm);

VISTA la nota n. 83888/2S/05 del 22.05.2007 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale" ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 (ex art 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, sulla "Perimetrazione per il recupero del nucleo abusivo in località Albucceto e la Variante speciale di recupero della località Albucceto nel Comune di Anguillara Sabazia, a condizione che:

1. Sia realizzata una nuova captazione così come prescritto nella relazione geologica a pagina 13 e siano delimitate le aree di salvaguardia ai sensi della DGR 5817/99;
2. I lavori siano eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati, in particolare siano rispettate tutte le indicazioni riportate nella indagine geologica e vegetazionale;
3. Tutta l'area di intervento sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di infiltrazione e delle acque di scorrimento superficiale, opportunamente dimensionato in riferimento alle condizioni idrogeologiche e pluviometriche del luogo;
4. L'assetto geologico e i parametri geotecnici riscontrati nel corso delle indagini preliminari dovranno essere confermati ed integrati tramite una idonea campagna geognostica. Tale indagine dovrà essere spinta a profondità



- adeguata al fine della scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche delle diverse strutture da realizzare e alla verifica della eventuale presenza di cavità sotterranee;*
5. *Le fondazioni delle opere d'arte siano attestate su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico, evitando accuratamente di impegnare terreni diversi e aventi risposta sismica diversa e avendo cura di incastrare le strutture in terreni non alterati ed integri;*
 6. *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli sbancamenti dovrà essere adeguatamente sistemato sul posto opportunamente profilato e stabilizzato, mentre quello in esubero dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;*
 7. *Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
 8. *Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
 9. *Siano realizzate lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituiti da specie autoctone;*
 10. *Sia verificata l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di ulivo più rappresentativi;*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota MBAC-SBA-EM n. 8579 del 03.10.2008 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale – ha espresso, in merito alla variante di che trattasi, parere di competenza favorevole, facendo comunque presente, a fine cautelativo, che tutte le attività che implicano movimenti di terra e sbancamenti, in particolare quelle predisposte alle opere di urbanizzazione primaria e alla viabilità e ai parcheggi, dovranno essere precedute da indagini esaustive precedenti alla realizzazione delle singole opere;

RITENUTO di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 165/4 del 02.07.2009 e n. 182/4 del 17.06.2010 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione, rispettivamente quale **Allegato A** e **Allegato B**; **RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA






di approvare la Variante per il recupero del nucleo abusivo in località "Albucceto", adottata dal Comune di Anguillara Sabazia (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 13.04.1996, con le modifiche e le limitazioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con i voti n. 165/4 del 02.07.2009 e 182/4 del 17.06.2010 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione quali Allegato A e Allegato B ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Allegati alla D.C.C. n. 37 del 13.04.1996:

- Tav. 0 Relazione Tecnica esplicativa alle osservazioni della CCE;
- Elaborato unico contenente:
 - Tav. 1 – Indicazioni di P.R.G.;
 - Tav. 2 – Stato di consistenza e profili del terreno;
 - Tav. 3 – Elementi tecnici di piano perimetrazione C.U.I.;
 - Tav. 4 – zonizzazione;
 - Tav. 5 – Planimetria di progetto;
 - Tav. 6 – Viabilità e sezioni stradali;
 - Tav. 7 – Rete fognante – Rete idrica;
 - Tav. 8 – Tipologia edilizia;
- Tav. 9 – Schema di convenzione;
- Tav.10 – Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. 11 – Relazione tecnica.

- Allegati alla D.C.C. n. 35 del 23.12.2009:

- Elaborato unico contenente:
 - Tav. 1 – Indicazioni di P.R.G.: *INQUADRAMENTO URBANISTICO* 
 - Tav. 2 – Stato di consistenza e profili del terreno;
 - Tav. 3 – Elementi tecnici di piano perimetrazione C.U.I.;
 - Tav. 4 – zonizzazione;
 - Tav. 5 – Planimetria di progetto;
 - Tav. 6 – Viabilità e sezioni stradali;
 - Tav. 7 – Rete idrica e fognante;



557 - 4 DIC. 2010 *R*

- Tav. 8 – Tipologie edilizie;

- Tav. 9 – Schema di convenzione;
- Tav.10 – Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. 11 – Relazione tecnica

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

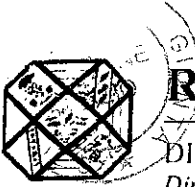


Allegato B

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

ROMA 10 DIC. 2010





REGIONE LAZIO

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO GARINI)

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

ALLEG. alla DELIB. N. 557 ALLEGATO A
- 4 DIC. 2010
DEL

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Adunanza del 2 Luglio 2009
Voto n. 165/4



RELATORE: Arch. Demetrio CARINI

Oggetto: Comune di Anguillara Sabazia (RM).
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e L.662/96 e s.m.i.
in località "Albucceto"
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13-04-1996

IL COMITATO

Vista la nota n. 14891 del 07.10.1999 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alla Variante in oggetto in oggetto;

Vista la nota n. 60845 del 1/4/2009 con la quale l'Area tecnica di questa Direzione ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria prevista dall'art. 14 della L.R. 43/77, gli atti tecnico amministrativi relativi alla Variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.

Sentita la relazione.

PREMESSO

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 13.04.1996 ha adottato la variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

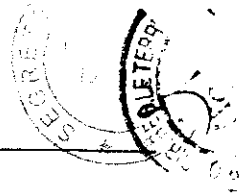
- n. 5 copie conformi all'originale della Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 21.03.1990 con la quale è stata perimetrata l'area oggetto del recupero urbanistico;
- n. 5 copie conformi all'originale della delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13-04-1996, con la quale è stata approvata la variante speciale di recupero ai sensi della legge regionale n. 28 del 2-5-1980;
- n. 5 copie conformi del foglio annunci legali della provincia di Roma;
- n. 5 copie certificazione del Sindaco attestante la mancata presentazione di opposizioni;
- n. 5 copie del manifesto affisso in luoghi di pubblica frequenza;
- n. 5 copie avviso certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune;
- n. 5 copie, di cui una in originale, degli elaborati tecnici progettuali, costituiti da un unico elaborato comprendenti le tavole n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

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



- n. 5 copie certificato di inesistenza vincoli di cui alle leggi 1497/39, 1089/39 e 431/85;
- n. 5 copie certificato inesistenza vincolo di uso e demanio civico;
- n. 1 copia richiesta del Sindaco accertamento natura giuridica dei terreni;

Il Dipartimento Urbanistica e Casa della Regione Lazio, in data 19-04-2002 con prot. n.3262, richiede al Comune di Anguillara di regolarizzare e integrare la documentazione mancante.

Con nota n. 16667 del 24-07-2002, questo Dipartimento Regionale, sollecita il Comune di Anguillara ad integrare e regolarizzare la documentazione mancante con proposta di diniego in caso di insolvenza entro 60 giorni dalla richiesta.

Il Comune di Anguillara Sabazia, con nota n. 16803 del 14-08-2002, risponde alle richieste precedenti della Regione Lazio, che provvederà ad integrare e regolarizzare la documentazione con la successiva seduta consiliare comunale.

Il Comune di Anguillara Sabazia con nota n. 5865 del 28-02-2006 (ns. prot. n. 35439 del 01-03-2006) invia una nuova completa trasmissione della documentazione:

- n. 5 copie conformi all'originale della delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 21-03-1990, esecutiva, ad oggetto "L.R. n. 28 del 2-5-1980 perimetrazione area per recupero urbanistico del nucleo abusivo in località Albucceto";
- n. 5 copie conformi all'originale della delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 13-04-1996, esecutiva, ad oggetto "Approvazione variante speciale e di recupero, legge regionale n. 28 del 2.5.1980 dell'area in località Albucceto";
- n. 5 copie conformi all'originale della delibera di Giunta Comunale n. 257 del 01-08-2002, esecutiva, ad oggetto, "approvazione analisi del territorio terreni interessati dal progetto perimetrazione area di recupero urbanistico del nucleo abusivo in località Albucceto, L.R. n. 28 del 2-5-1980;
- n. 5 copie conformi del foglio annunci legali della provincia di Roma n. 19 del 9.9.1999 sul quale erano stati pubblicati gli avvisi relativi alla perimetrazione ed alla variante speciale de quo;
- n. 5 copie conformi della certificazione del Sindaco pro tempore dott. Antonio Pizzigallo, attestante la mancata presentazione di opposizioni;
- n. 5 copie del manifesto affisso in luoghi di pubblica frequenza;
- n. 5 copie conformi della certificazione del Sindaco pro tempore dott. Antonio Pizzigallo di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio del Comune;
- n. 5 copie conformi della dichiarazione del Sindaco pro tempore dott. Antonio Pizzigallo di inesistenza di vincoli di cui alle leggi n. 1089/39, n. 1497/39, 431/85;
- n. 5 copie della perizia "Analisi del territorio" redatta dal perito demaniale della Regione Lazio arch. Marta Spinarelli;
- n. 5 copie conformi della certificazione del Sindaco pro tempore dott. Antonio Pizzigallo della inesistenza di vincoli di uso civico o demanio civico;
- n. 5 copie conformi della attestazione del Sindaco pro tempore Antonio Pizzigallo che l'intervento non interessa terreni d'uso civico e che l'area interessante le particelle di cui alla perizia del perito demaniale della regione Lazio Marta Spinarelli e di natura privata non gravata da usi civici;
- n. 5 copie Tav. n. 1 Inquadramento urbanistico – perimetrazione area per recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo Albucceto;
- n. 5 copie Tav. n. 2 stato di fatto – perimetrazione area per recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo Albucceto;
- n. 5 copie Tav. n. 3 relazione – perimetrazione area per recupero urbanistico del nucleo edilizio abusivo albucceto;
- n. 5 copie degli elaborati tecnici progettuali delle tavole: n.0 – relazione tecnica esplicativa alle osservazioni della C.C.E.; n.1 indicazioni di P.R.G.; n.2 - stato di consistenza e profili del terreno; n.3 - elementi tecnici di piano e perimetrazione C.U.I.; n.4 – zonizzazione; n.5 – planimetria di progetto; n.6 – viabilità e sezioni stradali; n.7 – rete fognante; n.8 – tipologia edilizia; n.9 – schema di convenzione; n.10 – norme tecniche di attuazione; n.11 – relazione tecnica.



REGIONE LAZIO

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

- n. 5 copie della relazione geologica;
- n. 5 copie della relazione ambientale agropedologica e vegetazionale.

L'Area Amministrativa di supporto di questa Direzione, in data 10 marzo 2006 con protocollo n. 35439, ha richiesto al Comune di Anguillara Sabazia, documentazione integrativa prendendo atto della domanda inoltrata agli Assessorati regionali competenti per il rilascio del parere usi civici e del parere dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 (ex art. 13 L. 64/74) dichiarando che l'istruttoria della variante è rimasta sospesa in attesa della documentazione richiesta.

In data 14 aprile 2006 con protocollo n.11425, (ns. prot. n. 73634 del 4 maggio 2006), il Comune di Anguillara Sabazia, ha inviato alla Regione Lazio il parere usi civici rilasciato dal Dipartimento Economico ed Occupazionale –Direzione Regionale Agricoltura area 06 servizio 1 con prot. n. 38142 del 13 marzo 2006, nel quale si dichiarava che i terreni interessati dalla variante non sono gravati da usi civici, ai sensi dell'art. 7 L.R. 59/1995.

In data 21 novembre 2007 con protocollo n.28933, (ns. prot. 215558 del 20 novembre 2007), il Comune di Anguillara Sabazia, invia alla Regione Lazio il parere geologico rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli area 2A/08, con prot. n. 83888 del 22 maggio 2007, dichiarando il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74).

In data 11 dicembre 2007 con prot. 215558, l'Area Amministrativa di supporto della regione Lazio, ha premesso all'Area 2B/04 della pianificazione urbanistica, gli atti ed elaborati completi della variante in oggetto dichiarandone la regolarità e la completezza.

In data 24 ottobre 2008, con protocollo n. 187160, il Comune di Anguillara Sabazia ha trasmesso il parere favorevole della Soprintendenza per i Beni archeologici.

PREMESSO

La perimetrazione del nucleo edilizio abusivo, redatta in conformità agli articoli 6 e 9 della legge regionale n. 28 del 2-5-1980, riguarda il recupero urbanistico dell'insediamento sorto in località "Albucceto".

Il P.R.G. del Comune di Anguillara è stato approvato con deliberazione della G.R. del Lazio n. 3475 del 26-06-1978, l'area al cui interno è stato individuato il nucleo abusivo ha la destinazione di zona E1 con indice fondiario di 0,05 mc/mq.

Alla data di adozione del Piano di recupero (anno 1996) gli interventi previsti risultavano compatibili con la vincolistica esistente dell'area in oggetto.

Dal rilevamento effettuato per la legge regionale n.28/80, relativa alle costruzioni abusive, risulta una cubatura complessiva realizzata pari a mc. 15.063,22.

Tale cubatura, rapportata alla superficie totale dei lotti su cui è stata realizzata, determina un indice territoriale medio di circa 0,21mq./mc.

Gli edifici del tipo "isolato" hanno caratteristiche costruttive modeste, alcuni esternamente sono ancora allo stato rustico altri completati.

Il numero dei piani fuori terra è generalmente di uno o due con qualche eccezione di tre piani, mentre alcune costruzioni hanno carattere precario.

Le coperture sono, sia a terrazzo che a tetto con falde a più pendenze.

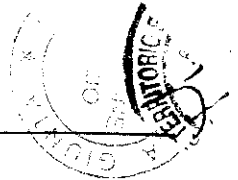
Nel comprensorio esiste la rete dell'energia elettrica per usi civili, la rete idrica, alimentata da un pozzo consortile che serve tutti i lotti e la rete telefonica, mentre non esiste la rete fognante; ogni fabbricato è munito di fossa settica singola e l'impianto di pubblica illuminazione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



E' esistente la rete viaria interna che serve da accesso per tutti i lotti del comprensorio, viabilità allo stato attuale non asfaltata. La larghezza delle strade esistenti è di ml. 6,00 circa, comprese le cunette laterali. I collegamenti alla viabilità esterna comunale sono assicurati dalla strada vicinale di Via di Traiatella; essa permette al comprensorio di collegarsi agevolmente con la Via Braccianese e con i territori limitrofi, permettendo così al nucleo urbano in espansione un razionale inserimento nell'organismo urbano esistente.

Dopo aver preso atto della consistenza edilizia realizzata si è definita la linea d'intervento per la redazione del piano di recupero, tenendo conto della situazione generale di edificazione e delle infrastrutture esistenti ipotizzando esclusivamente di completamento.

Pertanto, il recupero urbanistico di detta zona si rende necessario in considerazione anche dell'aspetto sociale che riveste lo stesso in quanto trattasi di abitazioni destinate ad una residenza stabile, primaria.

L'individuazione di aree da destinare a servizi, la previsione di attività commerciali legate alla residenza, nonché la compatibilità con vincoli di varia natura esistenti nel territorio, consentono un razionale recupero dell'insediamento.

Le aree dei comprensori unitari d'intervento sono quattro, pari ad una superficie complessiva di mq. 27.174,35 per una cubatura di mc. 7.535,63. Tali interventi unitari potranno qualificare l'insieme edilizio, in virtù della loro caratterizzazione tipica dell'edilizia locale.

Le opere di urbanizzazione previste sia nuove che di completamento sono le seguenti:

potenziamento della rete idrica;

allargamento delle sedi stradali, compreso i parcheggi e la pavimentazione in conglomerato bituminoso;

esecuzione dell'intera rete fognante, comprensiva di impianto di depurazione;

esecuzione della pubblica illuminazione;

sistemazione dell'area a verde pubblico attrezzato.

Per tutto ciò riscontrato e premesso, viene prevista una densità territoriale, estesa all'intera area di progetto pari a 0,30 mc./mq., uniformandolo al valore di cui alla zona CII di P.R.G., "zone destinate a nuovi complessi insediativi che risultano parzialmente edificate dove l'esistente non raggiunge i limiti di superficie e densità di cui alla zona B di P.R.G. nello stesso territorio comunale".

Ne consegue che avendo l'area in oggetto una superficie reale complessiva di 152.024 mq, la cubatura massima consentita (comprensiva di tutte le volumetrie esistenti regolari o condonate) sarà di 45.607,20 mc., desunte dal prodotto della superficie reale per una densità territoriale di 0,30 mc/mq.

Per i lotti, dove l'edificato supera l'indice territoriale imposto, non sono ammesse nuove cubature ma soltanto lavori di risanamento conservativo, con la sola esclusione dell'esecuzione della copertura a tetto per gli edifici attualmente coperti a terrazzo.

Altezza massima degli edifici pari a 7,00 ml.

Spazi Pubblici

Il numero degli abitanti, supponendo una dotazione di 100 mc/ab. (in considerazione di volumi strettamente connessi alla residenza, art. 3 del D.M. n. 1444 del 2-4-68 è pari a mc. 45.607,20 - 1201,50 = 44.405,70 mc. da cui $44.405,70/100 = 444$ abitanti per i quali gli standard urbanistici devono essere reperiti.

La dotazione di spazi pubblici, considerata con una certa ampiezza rispetto ai minimi consentiti, risulta superiore ai 32 mq. per ogni abitante da insediare.

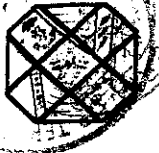
Schema riepilogativo:

- verde pubblico 14,80 mq/ab totale mq. 6.572
- parcheggi 8,25 mq/ab totale mq. 3.663
- attrezzature pubbliche 9,02 mq/ab totale mq. 4.005

Superficie totale per standard urbanistici pari a mq. 14.240

Di cui:

$14.240/444 \text{ ab.} = 32,07 \text{ mq/ab} > 18 \text{ mq/ab.}$



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

CONSIDERATO

Il testo delle norme di attuazione è composto da 2 parti: la parte prima riguarda lo stralcio delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e delle prescrizioni vigenti relative all'area oggetto della variante speciale attuativa a partire dall'art. 6 bis fino all'art. 10.

La seconda parte riguarda la normativa specifica della variante speciale attuativa composto da 26 articoli. Pur se predisposti in forma chiara e corretta, anche in relazione a quanto rappresentato nella premessa, gli articoli normativi sono da integrare o modificare sia per un loro aggiornamento ai criteri di legge sia per migliorare l'attuazione della variante e conseguire una maggiore salvaguardia del territorio.

L'indice territoriale della zona classificata C/2 = mc/mq 0,30 dovrà essere modificato in indice territoriale I.T. = mc/mq 0,20;

Infatti, il comprensorio oggetto di variante, classificato dal vigente P.R.G. come zona E, sottozona E1, si estende su una superficie di 152.024 mq; dagli atti trasmessi e come già detto precedentemente, la volumetria esistente è pari a 15.063,22 mc. mentre la volumetria da realizzare è mc. 30.543,98 per un totale di mc. 45.607,20. Tale parametro è in contrasto con la legge 28/80 e la Legge regionale n. 7 del 13-05-2004 articolo 1, il quale così recita "omissis... il numero degli abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati...omissis".

Pertanto si ritiene che l'indice territoriale di 0,20 mc/mq., pari ad una volumetria totale di mc. 30.405, contro una volumetria richiesta di mc. 45.607, sia rispondente alle reali esigenze insediative nel rispetto dei limiti di densità territoriale fissati con la citata legge del 7/04.

Al riguardo, tenuto conto che il ridimensionamento delle volumetrie determina una proporzionale riduzione degli abitanti insediabili, appare opportuno, attesa la notevole dotazione pro capite di standard prevista (38,07 mq/ab), che tale quantità venga proporzionalmente ridotta.

Al riguardo, l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni, anche al fine di limitare il consumo di suolo, provvederà ad individuare le aree a standard da stralciare, nonché definire le aree edificabili da ridimensionare in relazione alla riduzione proporzionale degli abitanti da insediare, le quali conserveranno pertanto, la destinazione agricola originaria. In sede di Controdeduzione al Voto del CRpT l'Amministrazione Comunale dovrà individuare i Comparti Edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.U. al fine di reperire all'interno degli stessi le necessarie aree per Standard urbanistici".

VERIFICA PAESAGGISTICA

Dalla verifica ambientale e paesaggistica risulta che:

Il comprensorio in esame rispetto al PTP – ambito territoriale n. 3 non risulta vincolato, ma interessato marginalmente dalla presenza dell'acqua pubblica denominata "Fosso della Pertuccia" ai sensi della legge 431/85, art. 1 lettera c.

mentre secondo il PTPR adottato, l'area risulta vincolata paesaggisticamente come "Area agricola identitaria della campagna romana e delle bonifiche agrarie" normata dall'art. 51 della L.R. 38/99 (Tavola A del PTPR). Il comprensorio risulta in parte normato come "paesaggio degli insediamenti urbani" art. n. 27 del PTPR, e in parte "paesaggio agrario di rilevante valore" art. n. 24 del PTPR.

Inoltre l'area è interessata anche dalla presenza di un vincolo archeologico, (art. 41 delle N.T.A. del P.T.P.R.)

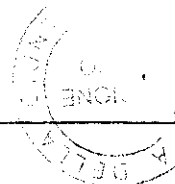
Pertanto, in conclusione possiamo affermare che la zona risulta paesaggisticamente compatibile con il PTPR perché classificata come livello minimo di tutela secondo l'art. 63 del PTPR.

Al riguardo, prima della pubblicazione del Piano dovrà essere acquisito il Nulla Osta sanitario della ASL di competenza territoriale.



REGIONE LAZIO

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



OSSERVAZIONI

Entro i termini di pubblicazione della Variante Speciale in località Albucceto non sono pervenute al Comune osservazioni, come dichiarato dal Sindaco del Comune.

CONCLUSIONI

Il comprensorio per l'espansione residenziale è stato localizzato in un ambito che si presta bene a questo tipo di insediamenti, presenta caratteristiche di facile accessibilità, una consistente presenza di verde ed è servito da attrezzature di interesse pubblico che consente di servire adeguatamente i nuovi insediamenti.

Il dimensionamento degli standard urbanistici è stato effettuato in funzione dello sviluppo previsto e del fabbisogno indotto.

Infatti la dotazione complessiva degli standard delle attrezzature collettive nella dotazione dei servizi, delle infrastrutture e dei collegamenti viari, tende al raggiungimento di un adeguato livello funzionale, più che al rispetto di standard minimi, che comunque risultano soddisfatti.

In relazione a quanto precede, tenuto conto delle limitazioni alle volumetrie previste a completamento, ed introdotte con la presente istruttoria e preso atto che la variante Speciale per il recupero del nucleo abusivo di Albucceto adottata dal Comune di Anguillara Sabazia, è stata redatta in maniera corretta sia al fine urbanistico che paesaggistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detta Variante. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione è del

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

alla variante Speciale del nucleo abusivo in località Albucceto adottata dall'Amministrazione Comunale di Anguillara Sabazia con deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 13.04.1996, da approvarsi con le modifiche introducibili d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 Agosto 1967 n°765.

Il vice Segretario del C.R.p.T.
(arch. Gianni GIANFRANCESCO)

Il vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Daniele MACOVONE)



ALLEG. alla DELIB. N. 55 + 62
- 4 DIC. 2010
DEL

IL DIRETTORE REGIONALE

REGIONE
LAZIO

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

ALLEGATO B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Adunanza del 17 Giugno 2010
Voto n. 182/4



RELATORE: arch. Michele Angelo CARBONI

OGGETTO: Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della
L.R.28/80 e L.552/96 e s.m.i. in località Albucceto
Controdeduzioni Comunali al Voto n.165/4 del 02 Luglio 2009
Delibera Consiliare n. 35 del 23-12-2009

IL COMITATO

Con nota n. 3506 del 08-02-2010, assunta al protocollo di questa Direzione regionale con il n. 41183 in data 16 Febbraio 2010, il Comune di Anguillara Sabazia ha trasmesso la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 23-12-2009 avente per oggetto " Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R.28/80 adottata con DCC n. 37 del 13 Aprile 1996". Determinazioni sul Voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 165/4.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 23-12-2009;
2. Tav. unica dal n.1 al n.8 elaborato grafico;
3. Tav. n. 9 – Schema di convenzione;
4. Tav. n. 10 – Norme Tecniche di Attuazione;
5. Tav. n. 11 – Relazione Tecnica.

A seguito di richiesta verbale, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso con nota n.10156 del 26 Aprile 2010, assunta al protocollo di questa Direzione con n. 106769 in data 27 Aprile 2010 la Relazione Tecnica Integrativa.



**REGIONE
LAZIO**

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

PREMESSO:

Con Voto n. 165/4 del 02 Luglio 2009, il C.R.p.T. ha espresso il parere che la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R.28/80 e L.552/96 in località Albucceto del Comune di Anguillara Sabazia, fosse meritevole di approvazione con le seguenti modifiche da introdursi in sede di controdeduzioni:

- *L'indice territoriale della zona classificata C/2 = mc/mq 0,30 dovrà essere modificato in indice territoriale I.T. = mc/mq 0,20;*
- *Al riguardo, tenuto conto che il ridimensionamento delle volumetrie determina una proporzionale riduzione degli abitanti insediabili, appare opportuno, attesa la notevole dotazione pro capite di standard prevista (38,07 mq/ab), che tale quantità venga proporzionalmente ridotta.*
- *Al riguardo, l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni, anche al fine di limitare il consumo di suolo, provvederà ad individuare le aree "a standard" da stralciare, nonché definire le aree edificabili da ridimensionare in relazione alla riduzione proporzionale degli abitanti da insediare, le quali conserveranno pertanto, la destinazione agricola originaria. In sede di controdeduzioni al Voto del C.R.p.T. l'Amministrazione Comunale dovrà individuare i Comparti Edificatori ai sensi dell'art. 23 della L.U. al fine di reperire all'interno degli stessi le necessarie aree per standard urbanistici.*

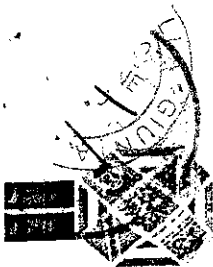
Il Comune di Anguillara Sabazia, con Deliberazione Consiliare n. 35 del 23-12-2009, ha formulato le proprie controdeduzioni in merito, rappresentando di condividere le proposte di modifica regionali.

A seguito di quanto rappresentato, si rende necessario sottoporre le controdeduzioni comunali al Voto n.165/4 del 02 Luglio 2009 al Comitato Tecnico.

CONSIDERATO

Che il Consiglio Comunale, come rappresentato nella Delibera Consiliare n. 35 del 23-12-2009:

- ha preso atto della nota prot. 138380 del 16-07-09 della Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – con la quale viene trasmesso il Voto del Comitato Regionale per il Territorio reso nella seduta del 02-07-2009 n. 165/4 in merito alla Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi in località Albucceto;



- Non ha apportato controdeduzioni a quanto deciso dal Comitato Regionale per il Territorio in merito alla Variante speciale al P.R.G. adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 13-04-1996 di cui al Voto 165/4 del 02-07-2009;
- La Variante Speciale Attuativa del nucleo abusivo denominato "Albuceto", tiene conto delle osservazioni del Comitato Regionale per il Territorio del Lazio, nella quale è stato espresso "Parere Favorevole", con la specifica di riduzione dell'indice territoriale della zona classificata C2 = mc/mq 0,30 a C1 = mc/mq 0,20. Indice più rispondente alle reali esigenze insediative nel rispetto dei limiti di densità territoriali fissati con la L.R. n.7 del 13-05-2004 art. 1.
- Dal rilevamento effettuato per la L.R. n. 28/80, si è avuta la necessità di suddividere l'intera area perimetrata in due zone distinte per quanto concerne le possibilità edificatorie, dovuta alla diversa volumetria realizzata:

Zona A

La zona A perimetra i lotti edificati con volumi superiori alla densità territoriale imposta D.T. = 0,20 mc/mq, ed ha una superficie totale di mq. 19.867.

Non sono ammesse nuove cubature ma si possono eseguire soltanto interventi edilizi ai sensi dell'art. 3 8l) comma b.c.d. del D.P.R. 380/2001 e la sola ammissione dell'esecuzione della copertura a tetto per gli edifici attualmente coperti a terrazza.

Zona B

La zona B perimetra sia i lotti liberi che quelli edificati con volumi inferiori alla densità territoriale imposta, D.T. = 0,20 mc/mq, ed ha una superficie totale di mq. 122.472.

Sono ammesse integrazioni e nuove volumetrie, uniformate al valore di cui alla zona C1 di P.R.G. vigente "zone destinate a nuovi complessi insediativi che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione persistente non raggiunge limiti di superficie e densità di cui alla zona B di P.R.G. nello stesso territorio comunale".

Pur avendo congelato l'area denominata "zona A", per quanto concerne le possibilità edificatorie, viene comunque tenuta in considerazione per il reperimento degli standard urbanistici. Viene prevista una densità territoriale estesa all'intera area oggetto di Variante Speciale Attuativa, pari a 0,20 mc/mq.

Il comprensorio in esame è stato sottoposto ad una stesura digitalizzata, nonché ad un'attenta visura catastale delle singole particelle, dalla quale risulta che la superficie reale complessiva è di 154.173 mq. anziché 152.024 mq. (come dalla



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

V.S.A. per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R.28/80 e L.662/96, in località Albucceto, precedentemente trasmessa con Delibera di Consiglio Comunale n.37 del 13-04-1996).

-Superficie complessiva del nucleo abusivo = mq. 154.173

Ne deriva che tutti i calcoli consequenziali a questo dato sono diversi da quelli precedentemente formulati, tale incongruenza è legata anche alla differenza di indice richiesto (0,20 mc/mq anziché 0,30 mc/mq).

Quindi per una superficie complessiva di 154.173 mq. con un indice pari a 0,20 mc/mq si ha:

-Cubatura massima consentita = mc. 30.834,60

Il numero degli abitanti, supponendo una dotazione di 100 mc/ab. (in considerazione di volumi strettamente connessi alla residenza),è pari:

- mc. 30.834,60 - 896,54 = 29.938,06 mc.

Da cui - **mc. 29.938/100 = 299 abitanti**

Essendo mc. 896,54 la volumetria commerciale consentita con un indice di 0,20 mc/mq per una superficie di mq. 4.200.

L'area commerciale, come anche le altre aree destinate a verde pubblico e a parcheggio, sono reperite in lotti di proprietà del consorzio, per evitare espropri, frazionamenti catastali o disagi di alcun genere ai singoli consorziati.

La superficie degli spazi pubblici risulta superiore a quella utile per il raggiungimento dei 18 mq/ab.

- Interesse comune e istruzione = mq. 4.200
- Verde pubblico = mq. 6.057
- Parcheggi = mq. 1.577

Totale mq. 11.834 pari a 39,58 mq/ab.

Avendo il Comune risposto alle richieste del C.R.p.T. come espresso nel Voto 165/4 del 02-07-2009 come meglio specificato nel considerato

II COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

Che le controdeduzioni Comunali al Voto n.165/4 del 02-07-2009 di approvazione della Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80 e L. 662/96 in località Albucceto del Comune di Anguillara Sabazia, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 16.04-1996, siano meritevoli di approvazione.

Il Segretario del C.R.p.T.
Arch. Gianni Gianfrancesco

Il Presidente del C.R.p.T.
Arch. Demetrio Carini

