



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/08/2012

=====

ADDI' 06/08/2012 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 Presidente	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: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 389

Oggetto:

Comune di Allumiere (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.05.2005. Approvazione.



Oggetto: Comune di Allumiere (Rm).

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.05.2005.

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 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 Allumiere (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1610 del 03.04.1984;

VISTA la deliberazione consiliare n. 12 del 19.05.2005 con la quale il Comune di Allumiere (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 19 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 5 del 30.01.2006;

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. 189/3 reso nella seduta del 10.03.2011, 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.306081 del 11.07.2011 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Allumiere (Rm) copia del suddetto voto n.



189/3 del 2011 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. 34 del 10.10.2011 con la quale il Comune di Allumiere (Rm) ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 189/3/2011 del C.R.p.T., provvedendo inoltre, come da specifica richiesta del medesimo Consesso, ad adottare alcune tavole integrative;

VISTA la nota n. 539559 del 03.02.2012 con la quale, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Provincia di Roma, a seguito dell'esame di dette tavole integrative, ha specificato che le stesse consistono nella completa accettazione delle modifiche introdotte d'ufficio con il Voto n. 189/3/2011 ma che ^{NON} dovranno essere oggetto di approvazione regionale in quanto rappresentano la sola anticipazione della trasposizione sintetica di tutte le modifiche e raccomandazioni contenute nel sopra richiamato Voto;

VISTA la nota n. 2977 del 08.11.2006, con la quale l'Azienda U.S.L. RMF - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - ha espresso, per quanto di competenza, parere igienico sanitario favorevole, alla Variante generale di che trattasi, a condizione che prima di autorizzare eventuali concessioni edilizie vengano effettuate opere di urbanizzazione primaria;

VISTA la nota n. 32694 del 02.03.2009 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale Credito - Ufficio A - Usi Civici e Diritti Collettivi - , ha espresso parere favorevole, alla proposta di Variante Generale al P.R.G. del comune di Allumiere (Rm), a condizione che:

1. venga inserito, all'interno delle N.T.A., l'articolo appresso riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI

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

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

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per



l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge. 1766 del 1927.

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

Qualora, sempre, ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o dall'Università Agraria, o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005.

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

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parche e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della legge Regionale n. 6 del 27.01.2005.

- 2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
- 3. l'Università Agraria di Allumiere ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante Generale al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della Legge 16.06.27 n. 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dall'Ente Agrario stesso, destinati a servizi di pubblico interesse FI - servizi pubblici e privati, Si - impianti di depurazione e G4 - Aree Verdi campeggio. Per le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, risultanti abusivamente occupate da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla loro sistemazione mediante reintegra o legittimazione.*
- 4. i terreni aventi destinazione urbanistica G3 - recupero ambientale, attualmente occupati, debbono essere stralciati dalla previsione urbanistica.*



Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo sia essi appartenenti al Comune o all'Università Agraria di Allumiere, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all' articolo. 8 della Legge Regionale n. 6 del 27.01.2005.

Per i fondi privati gravati da usi civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005 ed il rilascio di eventuali permessi a costruire da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici.

VISTA la determinazione n. C0664 del 31.03.2009 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale e Credito ha:

- autorizzato l'Università Agraria di Allumiere (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblica utilità aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:

Foglio 21, particelle n. 29/parte - 31/parte, Foglio 24, particella n. 36/parte, Foglio 28, particelle n. 494/parte - 426/parte con destinazione a "Servizi pubblici e privati F1" e Foglio 28, particelle n. 510/parte - 240/parte - 241/parte con destinazione a "Servizi impianti depurazione Si", per una superficie complessiva di Ha. 2.20.38;

- ribadito che per i terreni di demanio collettivo gestiti dall'Università Agraria, la previsione ad uso edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n° 6/2005, di cui al citato parere prot. n° 32694/2009.

I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.

Qualora l'Ente Agrario intendesse procedere all'alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n° 6 del 27/01/2005;

VISTA la nota n.130511 del 08.07.2009 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. n. 2649/99, alla Variante Generale 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) Si dovrà tenere conto delle tavole 1-7 in scala 1:5000, di Idoneità territoriale contenute nello studio integrativo del dott. Tufoni (novembre 2008), che sostituiscono le Tav. 10A e 10B e riportano la divisione in classi di Idoneità (Ab aree boscate; NI Non idoneo; IP Idoneo con prescrizioni; Aree Idonee):



- 2) Come indicato nella relazione geologica del dott. Tufoni, in tutto il territorio comunale, siano escluse dagli interventi le aree di **non idoneità** dello studio, comprendenti le zone classificate a rischio elevato per frana delle Carte del P.A.I. dell'Autorità dei Bacini Regionali, le zone a forte acclività - scarpate sub-verticali e aree con pendenze superiori a 45% (vedi carta delle acclività), le zone interessate da dissesti in atto, quiescenti, frane storiche, aree denudate prive di vegetazione soggette a fenomeni erosivi spinti, riporti (vedi le carte 2A -2B geologica e 3A-3B geomorfologica), aree alluvionabili (prossime all'alveo del f. Mignone), settori estrattivi abbandonati (cave di Alhume), che rappresentano zone di manifestata instabilità geomorfologica;
- 3) Nelle tavole di Idoneità, con il colore bianco, sono indicate le aree **Idonee** senza particolari prescrizioni; in queste aree, non essendo presenti vincoli di natura geoambientale, la situazione geologica geomorfologica ed idrogeologica non presenta fattori destabilizzanti a carico degli interventi urbanistici previsti, ma sono comunque necessarie indagini geologico tecniche di dettaglio previste dalle normative tecniche vigenti;
- 4) Nella gran parte del territorio esaminato, comprendente aree classificate come **Idonee con prescrizioni**, in base alle condizioni geomorfologiche e stratigrafiche del territorio comunale, dovranno essere adottate le seguenti prescrizioni:

Opere edili:

- Nei luoghi dove affiorano le seguenti litologie: detritiche, sedimentarie e flyscioidi, sarà opportuno verificarne la consistenza e lo spessore adottando soluzioni strutturali idonee; le opere di fondazione dovranno contemplare soluzioni strutturali del tipo Indiretto. E' prioritario appurare inoltre la presenza delle tipiche percolazioni idrauliche, conoscerne l'entità e la direzione di flusso delle stesse. In queste zone, a permeabilità medio alta, le condotte fognarie debbono garantire un elevato grado di sicurezza, prevedere eventuali canice di protezione flessibili, per assecondare eventuali assestamenti.
- Particolare riguardo deve essere posto alla regimazione delle acque meteoriche, le quali debbono essere incanalate o intubate nelle 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, betonelle, basolati, mantellate, macadam o similari.
- Nelle aree soggette a potenziali alluvionamenti, non si dovranno realizzare locali interrati, e cisterne, ecc. L'impianto di strutture in elevazione tipo Silos deve essere analizzato sotto il profilo geologico ambientale ed idraulico.
- Le aree IP, dove gli insediamenti di sviluppo urbanistico insistano al limite delle aree NI (non idonee), dovranno adottare una fascia di rispetto di 20 m.

Scavi:

- Le opere di movimentazione terra, l'apertura di sbancamenti, trincee, e splateamenti, in particolare nei versanti esposti a Sud e Sud-Ovest, debbono prevedere fasi di 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 nei luoghi di intervento. Debbono essere del tipo flessibile, avere una altezza compresa tra 1.5/2.0 m e realizzate con le metodologie della geo-ingegneria: muri a secco, massicciate ciclopiche, dreni portanti, dreni inversi, palizzate, gabbionate, muri in terra armata.

- La ricerca e la captazione di livelli idrici ad uso domestico debbono essere preceduti, da una relazione idrogeologica con progetto di perforazione che descriva le metodologie e le fasi operative. A captazione avvenuta deve essere allegata una relazione consuntiva con la descrizione delle opere di salvaguardia e delle caratteristiche chimico fisiche delle acque captate.

Mitigazione ed interventi di salvaguardia/bonifica:

- Al fine di abbassare la soglia di rischio nei luoghi già edificati ed interessati da "dislocazioni" (movimenti franosi) in atto, nelle aree morfologicamente attive, ora perimetrate con la Fascia A e definite come aree non idonee NI, (in particolare nelle aree limitrofe al centro urbano Via della Farnesiana via comunale del Cimitero, via del Trattore), sono da prevedere esclusivamente interventi di risanamento e bonifica, mediante la realizzazione di opere con tecniche di geo-ingegneria abbinate all'impianto di essenze vegetali ed arboree indigene.

- La progettazione di qualsiasi intervento nell'ambito del territorio comunale (opere di urbanizzazione primarie e secondarie, interventi edili estensivi e singoli, modificazione dei versanti terrazzamenti o riporti, realizzazione di pozzi, captazione e smaltimento di acque) dovrà essere preceduta da un attento ed approfondito studio idrogeologico ambientale ed ai sensi delle vigenti leggi.

5) Prescrizioni generali, valide in tutto il territorio:

- ✓ Interventi ubicati in zone caratterizzate da pendenze elevate e da forte erosione, dove affiorano terreni argillosi detritici, in quelle classificate come aree di attenzione del P.A.L., dovranno essere previsti preliminarmente analisi di stabilità, il monitoraggio di eventuali movimenti (p.e. con inclinometri), e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari e l'adozione di fondazioni adeguate, che dovranno garantire la stabilità dei rilevati realizzando opere di regimazione in grado di prevenire fenomeni erosivi;
- ✓ Nelle aree dove sia accertata la presenza di falda acquifera superficiale e di terreni aventi mediocri caratteristiche geotecniche, è da evitare la realizzazione di piani interrati;
- ✓ Non si autorizzano interventi sui versanti fortemente acclivi e boscati presenti, e non deve in alcun modo essere danneggiata o alterata la formazione boschiva presente sul posto che assicura la stabilità dei versanti;
- ✓ Per le eventuali nuove strade comunali, per i lavori e le opere d'adeguamento, di ampliamento e di miglitoria, il parere definitivo sarà rimesso a seguito di



presentazione di progettazione di dettaglio, in quanto non è possibile valutare allo stato attuale gli effetti che la realizzazione delle strade stesse comporterà all'ambiente geomorfologico;

- ✓ Per le aree ubicate in prossimità del centro storico sia verificata l'eventuale presenza di cavità sotterranee, attraverso indagini dirette e indirette, realizzando successivamente gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;
- ✓ Siano rispettate le prescrizioni contenute nella Circolare della Regione Lazio n. 769 del 23.11.82, che riporta il divieto di costruire: a) a ridosso di scarpate naturali ed artificiali ed a distanza dal ciglio dei dirupi o pendii scoscesi inferiore al doppio dell'altezza, fino ad un massimo di 30 metri; tale distanza dovrà essere aumentata in particolari situazioni geomorfologiche e/o progettuali; b) al piede di pendici ove si notino masse rocciose e detritiche in precarie condizioni di stabilità a seguito di terremoti;
- ✓ Nella fase esecutiva di realizzazione di nuovi interventi si dovrà procedere preliminarmente all'esecuzione di sondaggi meccanici, che dovranno essere ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati dalle nuove opere; dovranno essere eseguite indagini geotecniche di dettaglio nei singoli spiccati per verificare la distribuzione delle facies litologiche, al fine di adottare tipologie fondazionali adeguate;
- ✓ Le indagini geognostiche dovranno 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 interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni;
- ✓ In relazione alle caratteristiche di sismicità del territorio, il piano di posa delle fondazioni degli edifici, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere impostato sulle litologie più competenti, evitando le linee di contatto stratigrafico e di natura tettonica, tra le diverse formazioni litologiche e ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico; dovranno inoltre essere asportate le coperture di terreno argillificato ed alterato;
- ✓ Sia lasciata una fascia di rispetto di almeno 10 metri per parte dalle sponde dei fossi, delle incisioni e dei corsi d'acqua ai sensi dell'articolo 96 punto F del R.D. 25.7.1904 n° 523;
- ✓ Nel caso in cui siano previste opere di particolare rilevanza sotto il profilo ingegneristico e socio-economico siano eseguiti specifici accertamenti puntuali di carattere geologico - geotecnico;
- ✓ Dove necessario siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di ristagno e/o erosioni accelerate;
- ✓ Nella realizzazione degli scavi per la realizzazione degli edifici, con maggiore riguardo nelle zone interessate da acclività più accentuata e da scarpate e rotture del pendio, dovranno essere adottati provvedimenti che assicurino la stabilità degli scavi e dei versanti;



- ✓ Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari presenti nel territorio e alla situazione igienico sanitaria;
 - ✓ Per tutti i piani attuativi (piani di lottizzazione convenzionata, piani particolareggiati, piani di riqualificazione, piani di recupero, e nuova viabilità....) sia richiesto ulteriore parere, ai sensi ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art.13 della L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli - Area Difesa del suolo della Regione Lazio;
 - ✓ 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.
 - ✓ 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.
 - ✓ 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. 152/06 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);
 - ✓ Siano rispettate, le aree di salvaguardia dei pozzi utilizzati a scopo idropotabile eventualmente presenti nel territorio del Comune di Allumiere, in relazione alle norme transitorie previste dalla D.G.R. n° 5817/99 che prevedono il divieto di intraprendere attività in contrasto con l'Art. 94 del D.Lgs. n°152/06;
 - ✓ Tutti pozzi, utilizzati da privati, per l'approvvigionamento idrico dovranno essere progettati, realizzati, condotti e dismessi in modo da impedire qualsiasi forma di inquinamento delle falde;
- 6) Nel dettaglio siano rispettate le prescrizioni di seguito riportate, distinte per le varie tavole di P.R.G.:
- Le due Tavole 1P e 2P di zonizzazione urbanistica, a scala 1:10.000, dovranno essere modificate con le indicazioni contenute nelle Tavole di Idoneità Territoriale;
 - Nella Tav. 3P dove sono previsti alcuni interventi in prossimità della stazione di Farnesiana dovranno essere adottate le prescrizioni previste nelle aree IP;
 - Nella Tav. 4P, che attualmente, non prevede interventi, ogni futura edificazione dovrà prevedere le prescrizioni delle aree IP;
 - Nella Tav. 5P, nell'intervento di tipo "industriale" previsto a valle si dovrà tener conto della perimetrazione delle aree boscate;
 - Nella Tav. 6P l'intervento (distributore carburante), in parte ubicato in zona a pendenza elevata e forte erosione, dovrà essere ridimensionato verso valle, ed il progetto dovrà prevedere analisi di stabilità e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari; l'area del campeggio, ubicata in zona a pendenza media, denudata e soggetta ad erosione, dovranno essere adottate, per i manufatti previsti, tutte le opportune indagini preliminari e fondazioni adeguate, che



dovranno garantire la stabilità dei rilevati realizzando opere di regimazione in grado di prevenire fenomeni erosivi;

- o La Tav. 7P dovrà essere interamente modificata soprattutto nelle aree poste a valle del centro abitato, riportando le aree NI delle Tavole del dott. Tufoni (Perimetrazione PAI) e le zone di colore rosso relative alle aree in frana segnalate nello studio geologico (Tav. 2A geologia e 3A geomorfologia); nella Tavola di zonizzazione inoltre si dovrà tener conto delle prescrizioni delle aree boscate (Relazione vegetazionale); si esprime parere contrario ai nuovi tracciati stradali previsti viste le molte problematiche geomorfologiche che presentano legate all'acclività e la forte pendenza, soprattutto la "circonvallazione" prevista alla Bianca dovrà essere interamente rivista;
 - o Le Tav. 8P e 9P non presentano particolari problematiche non prevedendo interventi;
 - o La Tav. 10P nell'intervento ubicato in loc. Colle di Mezzo dovranno essere adottate le prescrizioni previste nelle zone IP;
 - o La Tav. 11P non presenta particolari problemi;
 - o La Tav. 12P in scala 1:2000 dovrà essere interamente rivista con le prescrizioni delle aree NI e le aree indicate in rosso delle Tavole di Idoneità territoriale;
- 7) Prescrizioni generali agro-vegetazionali:
- siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Claudio Bigelli;
 - nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
 - siano salvaguardate tutte le formazioni boscate;
 - tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, vegetazione lungo i fossi, dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati;
 - nell'area ove sono previsti insediamenti di tipo artigianale ed industriale si dovrà provvedere all'impianto di quinte arboree svolgenti funzioni di mascheratura e di assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;
 - nella fase di attuazione del Piano (piani attuativi) si consiglia l'elaborazione di specifici progetti di sistemazione del verde tra loro organicamente legati per dare una fisionomia unitaria al verde urbano;
 - 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 edifica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
 - 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;



- *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;*
 - *Dovrà essere salvaguardata la funzione drenante dei fossi e migliorata la qualità biologica complessiva delle sponde dei fossi mediante l'utilizzo di tecniche dell'ingegneria naturalistica;*
 - *In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggior valore naturalistico rispetto alle attuali presenze;*
 - *Durante la realizzazione del cantiere e delle opere è necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale. Gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzi un cantiere in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati, sono l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto a petto d'uomo) o al limite con l'area d'incidenza della chioma. All'interno di tale zona non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, la zona dovrà essere segnalata e recintata.*
 - *Nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: a) evitare la ricarica del terreno per non causare costipamento dello stesso; b) deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del livello del terreno; c) i lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo le piccole radici in modo netto e rispettando le radici più grandi, gli scavi devono restare aperti il meno possibile; d) si devono evitare assolutamente il deposito e lo scarico dei materiali;*
 - *Nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti. Si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante a rischio;*
- 8) **Prescrizioni specifiche agro-vegetazionali:**
- *Casale Spizzicatore (Tav. A/1): considerata la vicina presenza di un'area boscata dovranno essere poste in atto tutte le necessarie precauzioni per evitare impatti sul bosco anche in fase di cantierizzazione;*
 - *La Farnesiana (Tav. A/3): Siano salvaguardati gli alberi di alto fusto presenti nell'area d'intervento (leccio, cipresso, cerro, roverella, eucalipto);*
 - *Passo di Scalabrino (Tav. A/5): evitare impatti sulle aree boscate limitrofe, salvaguardare le essenze arboree di alto fusto isolate;*
 - *Allumiere paese (Tav. A/6): salvaguardare le essenze arboree di alto fusto con particolare attenzione per quelle più vetuste;*
 - *La Bianca (Tav. A/7): evitare gli impatti sulle aree boscate anche in fase di cantierizzazione, realizzare quinte arboree per migliorare l'inserimento ambientale delle aree artigianali.*



- 9) 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:
- 10) D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;
 - D.G.R. n°2649 del 18.05.99
 - D.G.R. n°766/03 (riclassificazione sismica).
 - Riclassificazione sismica D.G.R. n. 387 del 22.05.2009.

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 189/3 del 10.03.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

all'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione di approvare la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Allumiere (Rm) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 19.05.2005 con le modifiche e le limitazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 189/3 del 10.03.2011, 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.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.

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

- Elab. RG relazione generale
- Elab. NTA norme tecniche di attuazione
- Elab. 1A aereofotogrammetria Foglio A
- Elab. 1B aereofotogrammetria Foglio B
- Elab. 2. inquadramento territoriale



- Elab. 3A copertura del suolo Foglio A
- Elab. 3B copertura del suolo Foglio B
- Elab. 4A carta agropedologica Foglio A
- Elab. 4B carta agropedologica Foglio B
- Elab. 5A zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85 Foglio A
- Elab. 5B zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85 Foglio B
- Elab. 6A aree di particolare importanza naturalistica Foglio A
- Elab. 6B aree di particolare importanza naturalistica Foglio B
- Elab. 7A principali caratteri geomorfologici del territorio Foglio A
- Elab. 7B principali caratteri geomorfologici del territorio Foglio B
- Elab. 8A zone in via di dissesto idrogeologico (frane- calamità - erosioni) Foglio A
- Elab. 8B zone in via di dissesto idrogeologico (frane- calamità - erosioni) Foglio B
- Elab. 9A aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, aree di proprietà dell'università agraria, enti di sviluppo ed altri enti Foglio A
- Elab. 9B aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, aree di proprietà dell'università agraria, enti di sviluppo ed altri enti Foglio B
- Elab. 01P zonizzazione Foglio A
- Elab. 02P zonizzazione Foglio B
- Elab. 03P zonizzazione Foglio 1
- Elab. 04P zonizzazione Foglio 2
- Elab. 05P zonizzazione Foglio 3
- Elab. 06P zonizzazione Foglio 4
- Elab. 07P zonizzazione Foglio 5
- Elab. 08P zonizzazione Foglio 6
- Elab. 09P zonizzazione Foglio 7
- Elab. 10P zonizzazione Foglio 8
- Tav. 11P zonizzazione Foglio 9
- Elab. 12P zonizzazione

e nelle Tavv. numerate dalla 1 alla 7 denominate "Idoneità Territoriale" contenute all'interno dell'elaborato "Integrazione alla variante di P.R.G. del Comune di Allumiere" di cui alla nota n. 130511 del 08.07.2009 del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli.

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

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

ROMA 6/8 AGO. 2012



Il presente atto si compone di
n. 18 pagine compresa la presente

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Delia Carini

REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

ALLEG. alla DELIB. N. 389

DEL 6 AGO 2012

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 189/3, del 10 marzo 2011.

ALLEGATO A

Il Relatore
Geom. Stefano Lo Fazio

OGGETTO: **Comune di Allumiere (Rm)**
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.
Adozione: D.C.C. n.12 del 19/05/2005.
Controdeduzione: D.C.C. n.5 del 30/01/2006.

IL COMITATO

Vista la nota n°199845 del 27/10/2010 con la quale l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province Roma, LT, FR) ha trasmesso, corredati dalla relazione istruttoria, gli atti tecnico-amministrativi relativi alla variante di che trattasi.

Esaminati gli atti ed elaborati.
Sentito il relatore.

PRESO ATTO CHE

Il Piano Regolatore del Comune di Allumiere è stato presentato, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 31/10/2006, ed assunta al protocollo con n.193473 del 02/11/2006.

Gli atti amministrativi, relativi alla procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni ed esame delle stesse, sia sotto il profilo formale che sostanziale, sono stati ritenuti regolari dalla competente ex Area Amministrativa di Supporto, oggi Ufficio di Staff tecnico-amministrativo di supporto e Controllo di Gestione, che ha trasmesso la variante all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici (Province Roma, LT, FR) per il seguito di competenza in data 09/11/2009.

Il Comune di Allumiere, dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n.1610 del 03/04/1984, ha adottato la variante generale del P.R.G. oggetto della presente istruttoria con D.C.C. n.12 del 19/05/2005.

Avverso il suddetto Piano sono state presentate n.19 (diciannove) osservazioni nei termini, nei confronti delle quali il Consiglio Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione n.5 del 30/01/2006.



Il Comune di Allumiere con successive note ed in ultimo con la nota n.7280 del 02/09/2009, pervenuta in data 03/09/2009 prot.169354, ha integrato la documentazione tecnica.

Nella seduta del 13/05/2010 Ordine del Giorno n.180 è stata esaminata da questo Comitato, la variante generale al PRG del comune di Allumiere.

Durante la discussione, oltre ad altre problematiche, è stata affrontata la questione del reperimento degli standards urbanistici ed è emerso che, nel suddetto piano, sono state reperite delle aree destinate a "servizi pubblici e privati" senza però individuare quali fossero le aree sottoposte a vincolo espropriativo o meno.

Dopo un'attenta valutazione questo Comitato è giunto alla conclusione che, il comune di Allumiere avrebbe dovuto provvedere alla riadozione delle aree soggette a vincolo espropriativo (pertanto destinate a standards urbanistici) a meno che i servizi pubblici presenti nel PRG vigente non avessero soddisfatto il fabbisogno di standards urbanistici anche per l'incremento di abitanti previsto nella Variante Generale (1223 unità).

In riferimento a quanto stabilito, il Comune ha fatto pervenire con nota n.7010 del 31/08/2010 assunta al ns. prot.199845 del 03/09/2010, una esatta ricognizione degli standards urbanistici esistenti, da cui si evince che nel territorio di Allumiere i servizi pubblici esistenti, già realizzati e di proprietà comunale, sono comunque presenti in quantità tale da soddisfare i limiti legislativi di cui all'art.3 del D.M. n.1444/68 anche considerando l'incremento di popolazione decennale.

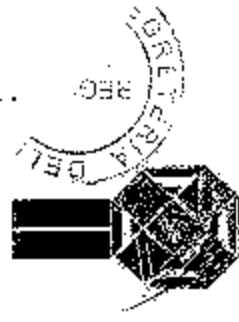
Dai calcoli forniti a chiarimento, dall'Amministrazione comunale con tabelle e graficizzazione su mappa degli standards esistenti, evidenziano numericamente:

a) Spazi pubblici esistenti per l'istruzione	14.244 mq
b) Spazi pubblici esistenti per attrezzature comuni	68.237 mq
c) Spazi pubblici esistenti per il verde pubblico	80.852 mq
d) Spazi pubblici esistenti per i parcheggi	13.886 mq

Totale standard già disponibili 177.219 mq

Tale dotazione equivale, a 42,52 mq/ab per una popolazione attualmente residente di 4.168 ab., mentre la stessa nel decennio futuro sarà pari a 33,09 mq/ab per una popolazione di 5356 ab

Si evidenzia, pertanto, che le aree a servizi pubblici già esistenti e nella disponibilità del Comune sono sufficienti a garantire quantitativamente il soddisfacimento dei minimi previsti dalla legge.



Inoltre è stato stabilito, nell'ambito della stessa seduta, che il Piano in questione rispetti le seguenti prescrizioni:

1. Rispetto perimetro centro storico sulla base del PTPR;
2. Per la B/6 verificare il rispetto dei parametri D.M. n.1444/68;
3. Inscrivere la certificazione al mutamento delle aree soggette ad usi civici;

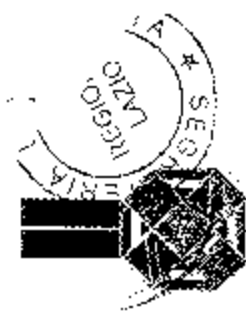
Acclarato quanto sopra, occorre comunque specificare che nelle zone classificate F- "Servizi di interesse comune ed attrezzature pubbliche e private", sono consentiti interventi con destinazioni d'uso di cui al corrispondente art.16 delle N.T.A., ma non sono computate ai fini del calcolo degli "standards urbanistici" e pertanto non soggette a procedura d'esproprio, ad esclusione delle aree destinate a servizi pubblici esistenti, già realizzati e di proprietà comunale, evidenziate dall'Amministrazione Comunale nella tavola integrativa "Verifica standards urbanistici".

A seguito delle modifiche di cui sopra si stralciano gli ultimi due capoversi dell'art.16-sottozona FI-

PREMESSO

Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale trasmesso, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.12 del 19/05/2005 di adozione della Variante al Piano Regolatore Generale;
- Avviso di deposito,
- Certificato avvenuta pubblicazione dell'avviso all'albo pretorio;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- copia stralcio della G.U. del 21/06/2005;
- certificato avvenuto deposito atti progettuali in libera visione e delle osservazioni presentate;
- registro di protocollo delle osservazioni;
- osservazioni in originale ed in copia;
- D.C.C. n.5 del 30/01/2006 avente ad oggetto: "variante generale al P.R.G-esame osservazioni e opposizioni-".



Elaborati tecnici di progetto

- Tav RG relazione generale
- Tav NTA norme tecniche di attuazione
- Tav 1A aereofotogrammetria
- Tav 1B aereofotogrammetria
- Tav 2 inquadramento territoriale
- Tav 3A copertura del suolo
- Tav 3B copertura del suolo
- Tav 4A carta agropedologica
- Tav 4B carta agropedologica
- Tav 5A zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85
- Tav 5B zone sottoposte a vincolo idrogeologico e a vincoli di cui alle leggi 1497/39 e 431/85
- Tav 6A aree di particolare importanza naturalistica
- Tav 6B aree di particolare importanza naturalistica
- Tav 7A principali caratteri geomorfologici del territorio
- Tav 7B principali caratteri geomorfologici del territorio
- Tav 8A zone in via di dissesto idrogeologico
- Tav 8B zone in via di dissesto idrogeologico
- Tav 9A aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, aree di proprietà dell'università agraria, enti di sviluppo ed altri enti
- Tav 9B aree ed immobili di proprietà comunale, demaniale, aree di proprietà dell'università agraria, enti di sviluppo ed altri enti
- Tav.01P zonizzazione Foglio A 1:10.000
- Tav.01P zonizzazione Foglio A con oss. accolte 1: 5.000
- Tav.02P zonizzazione Foglio B 1: 5.000
- Tav.03P zonizzazione Foglio 1 1: 5.000
- Tav.04P zonizzazione Foglio 2 1: 5.000
- Tav.05P zonizzazione Foglio 3 1: 5.000
- Tav.06P zonizzazione Foglio 4 1: 5.000
- Tav.07P zonizzazione Foglio 5 1: 5.000
- Tav.07P zonizzazione Foglio 5 con oss. accolte 1: 5.000
- Tav.08P zonizzazione Foglio 6 1: 5.000
- Tav.09P zonizzazione Foglio 7 1: 5.000
- Tav.10P zonizzazione Foglio 8 1: 5.000
- Tav.11P zonizzazione Foglio 9 1: 5.000
- Tav.12P zonizzazione 1: 2.000
- Tav.12P zonizzazione con oss. accolte 1: 2.000



Pareri acquisiti

- Parere in merito alla natura geomorfologica dei luoghi espresso ai sensi ex art 89 del D.P.R. n.380/2001 e D.G.R. n.2649/99, dal Dipartimento Territorio della Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area2S/05, in data 08/07/2009 prot. 130511 fasc.6048.
- Nota dell'autorità dei Bacini Regionali prot.143539/25/06 del 19/09/2006 nella quale si attesta che il parere relativo alla Variante generale al PRG vigente di Allumiere non è previsto;
- Parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici, espresso ai sensi dell'art.7 della L.R. n.6/2005 dal Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Arca 06, in data 02/03/2009, prot. n.32694.
- Parere igienico sanitario espresso dalla Azienda U.S.L. Roma F in data 08/11/2006 prot. n.2977.

Obiettivi e principi di formazione della Variante al P.R.G.

La variante generale al P.R.G. tende, in breve, ai seguenti obiettivi:

- lo sviluppo del territorio con il mantenimento e la tutela delle vocazioni naturali ed antropiche consolidate dello stesso;
- riqualificazione del tessuto edilizio attuale con interventi diretti e mirati al risanamento architettonico dei luoghi
- inserimento di aree ove svolgere attività produttive per un rilancio della vita socio-economica del comune tenendo conto delle medesime destinazioni d'uso dei comuni limitrofi
- il reperimento di aree a servizi, quali gli standard, ricorrendo al minimo al sistema dell'imposizione di vincoli espropriativi;
- la individuazione delle aree destinate al verde ed ai servizi pubblici, insieme ai parcheggi, come sistemi integrati con le altre funzioni urbane e le altre infrastrutture;
- la revisione completa di tutta la viabilità con particolare attenzione a quella di accesso, con la creazione di nuove infrastrutture stradali.

Dati generali e dimensionamento

Il comune di Allumiere confina con i comuni di Tolfa, S.Marinella, Civitavecchia, Tarquinia e si sviluppa a 10 Km. dalla costa fino alle propaggini dei Monti della Tolfa. Queste formazioni nonostante la loro modesta elevazione presentano notevoli elementi di caratterizzazione e riconoscibilità rispetto alla zona circostante della maremma ed elevate caratteristiche di pregio ambientale, infatti circa il 70% del territorio comunale è coperto da boschi e l'ambiente con un più alto valore naturalistico è situato verso i

comuni di Tolfa e S. Marinella mentre a ridosso dei comuni di Tarquinia e Civitavecchia il terreno è quasi pianeggiante e privo di boschi.

Il Comune è raggiungibile da una delle tre direttrici che attraversano il territorio laziale ossia dalla Autostrada A12 con uscita direzione Tolfa, dalla S.S. Aurelia e dalla S.P. Braccianese-Claudia.

Il comune di Allumiere, come facilmente intuibile dal nome, nasce come centro minerario e in particolar modo come estrazione dell'allume e dell'anulite. La prima struttura insediativa risale intorno al XVI secolo nei dintorni dell'attuale piazza.

Anche se il territorio risulta essere molto ampio Allumiere presenta soltanto un agglomerato urbano denominato "Frazione La Bianca", mentre il centro storico e nucleo urbano adiacente risulta essere notevole e questa situazione è dovuta essenzialmente alla natura geologica dei terreni, alle caratteristiche ambientali e alla grande presenza su territorio di usi civici.

L'estensione del territorio comunale è di 9236 Ha.

Nel territorio comunale risulta insediata una popolazione di 4168 residenti (dati 2001). La densità territoriale è pari a 2,22 ab/Ha, sono presenti 1618 famiglie con una composizione media di 2,57 componenti per famiglia.

Il progetto di variante utilizza i dati anagrafici al 2001 che stabilivano la popolazione residente in 4168 abitanti, più la presenza di 442 abitazioni (censimento istat 2001) occupate da 1105 abitanti non residenti ed il patrimonio edilizio risultava pari a 413280 mc, con una dotazione storica media di 99 mc/ab circa. L'andamento demografico nel periodo 1991 - 2006, risulta praticamente stazionario.

Il progetto di variante generale ipotizza una espansione nel decennio per una cubatura aggiuntiva di 122343 mc, rispetto a quella esistente di 413280 mc, portando il fabbisogno decennale totale a 535.623 mc.

Adottando quindi una dotazione di 100 mc/ab, il fabbisogno edilizio decennale produrrebbe 1223 nuovi abitanti in aggiunta ai 4168 abitanti residenti, pertanto la valutazione del fabbisogno residenziale risulta, conforme al dettato della Legge Regionale 12/06/1975 n.72, in quanto produce una stima definitiva nel decennio di 5356 ab. con un incremento pari a circa il 29,3%.

Il nuovo piano è stato calibrato su un incremento della popolazione pari al 29% dell'attuale; per fare ciò sono state recepite alcune zone C di espansione del vecchio piano (loc. via del Trattore) e ne sono state individuate di nuove. Le precedenti zone C già edificate sono state trasformate in zone B a completamento, mentre la nuova perimetrazione delle zone B vigenti è stata eseguita seguendo i confini dei lotti attualmente edificati non lasciando quindi lotti liberi salvo rari casi di lotti interclusi.

Le aree destinate alla residenza, che derivano in gran parte dalla riconferma delle previsioni insediative del P.R.G. vigente, sono individuate:

nella zona A di centro storico, suddivisa in sottozona A1 a A2;

nella zona B, di completamento, suddivisa in sottozona da B1 a B5 ove è previsto l'intervento diretto e sottozona B6 ove l'attuazione prevede il P.U.A.

nelle zone C1, C2, C3, C4 C5 ove è previsto il P.U.A.;

Oltre a ciò, la variante prevede:

- aree da destinare prevalentemente ad attività produttive, definite come **zona D** suddivisa in sottozona da D1 a D4 con P.U.A e D5 ad intervento diretto;
- la utilizzazione del territorio agricolo sulla base della previsione di **zona E**;
- aree per attrezzature e servizi pubblici e privati, impianti sportivi, definite come **zone F** nelle rispettive sottozone F1 e F2;
- aree definite **zone G** da destinare a verde pubblico (G1), verde privato (G2), zone di recupero ambientale (G3) e zone per campeggi (G4)
- aree coperte da boschi definite come **zone H**
- un testo di norme tecniche di attuazione composto da 23 articoli;

Dai nuovi calcoli effettuati, il comune Allumiere dispone di mq. 177.219 standards urbanistici, quindi ogni abitante ha attualmente a disposizione 42.52 mq. di superficie a standards e pertanto ampiamente superiore inferiore il limite previsto dal D.M. 1444/68.

Per la dotazione di progetto, vengono confermate tutte le aree precedentemente destinate a standards, già realizzate e di proprietà comunale, considerato quindi che gli abitanti insediabili saranno complessivamente 5356 il valore standars/abitante si attesterà intorno ai 33.09 mq/ab.

I nuovi standard, apportati dalla variante in esame, sono così suddivisi:

SERVIZI	STANDARD	NECESSARI	ESISTENTI	CONFERMATI (di proprietà comunale)
Istruzione	4,50 X 5356	24.102 mq.	14.244 mq.	14.244 mq.
Int. comune	2,00 X 5356	10.712 mq.	68.237 mq.	68.237 mq.
Verde	9,00 X 5356	48.204 mq.	80.852 mq.	80.852 mq.
Parcheggi	2,50 X 5356	13.390 mq.	13.886 mq.	13.886 mq.
Totale				147.363 mq.

La ripartizione e la dotazione definitiva è superiore ai minimi stabiliti nell'art.3 del D.M. 1444/68.

Organizzazione del territorio - viabilità, infrastrutture

Necessità primarie sotto il profilo dell'organizzazione del Comune di Allumiere è dotare il proprio territorio di nuove infrastrutture stradali che facilitino i collegamenti



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

con i comuni limitrofi e di risolvere il problema dell'attraversamento nord-sud del proprio territorio, oltre ad eliminare l'attraversamento del centro urbano oggi obbligato. Per ottenere ciò, è previsto il potenziamento delle strade esistenti con la realizzazione di nuovi tracciati soprattutto verso la SS. Civitavecchia-Orte, ad ovest del Centro abitato di Allumiere e a sud della Fraz. "La Bianca".

Vincoli

Tutela paesistica: il territorio comunale di Allumiere risulta essere solo sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 lett."c" "g" "h" e "m" del D.Lgs. n.42/04, ex Legge n.1497/39, non risultando specifici decreti, o delibere regionali, di aree estese. Il territorio risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n.2, approvato dalla L.R. n.24/98, le cui previsioni di tutela sono state confermate dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556/07 integrata e rettificata con D.G.R. n.1025/07.

Inoltre risulta esserci una zona di protezione speciale (ZPS) denominata "Comprensorio Meridionale Monti della Tolfa" e un sito di interesse comunitario (SIC) denominato "Boschi Mesofili di Allumiere"; in ogni caso il centro urbano del comune è stato escluso dalle suddette zone.

Aree boscate: nel territorio di Allumiere risultano essere presenti molte aree boscate, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs 42/04. Dalla documentazione in nostro possesso all'interno di esse non risultano esserci nuove classificazioni urbanistiche, tuttavia si pone in evidenza che all'interno delle aree boscate e delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone E) in virtù del disposto dell'art.27 bis della L.R. n.24/98.

Corsi di acque pubbliche: nel territorio di Allumiere sono individuati corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. n.1775/33, beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs 42/04, in particolare:

- Rio Meledra ID. RL. c058_0013;
- Fosso dell'Acqua Bianca ID. RL. c058_0014;
- Fosso dell'Asco ID. RL. c058_0015;
- Fosso della Vite ID. RL. c058_0016;
- Fosso Marangone ID. RL. c058_0116;
- Fosso di Castel Secco e Fiumara Fredara ID. RL. c058_0117;
- Fosso di Fonte del Giglio ID. RL. c058_0120;

Dalla documentazione in nostro possesso all'interno dei suddetti fossi non risultano esserci nuove classificazioni urbanistiche, tuttavia si pone in evidenza che all'interno delle relative fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino



nuova classificazione con trasformazione del territorio, qualora attualmente agricoli nelle previsioni del vigente P.R.G. (zone B) in virtù del disposto dell'art.27 bis della L.R. n.24/98.

Usi civici: il Comune di Allumiere ha ottenuto il prescritto parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici. Il parere è favorevole riguardo alla variante al P.R.G., con la prescrizione di ottenere le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, per le zone *F1-servizi pubblici e privati, Si-impianti di depurazione e G4-aree Verdi a campeggio* (come meglio evidenziato nel parere in questione) prima che intervenga la D.G.R. di approvazione della suddetta Variante Generale al PRG e lo stralcio dal presente piano delle zone urbanistiche *G3- recupero ambientale*; nonché di procedere alla affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005, qualora terreni interessati da diverse destinazioni urbanistiche dovessero risultare, da atti definitivi, gravati da uso civico, previo inserimento nelle N.T.A. del testo dell'articolo riportato nello stesso parere, che qui si da per interamente richiamato.

Aree di interesse archeologico: si rileva che la Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio non ha rilasciato il parere di competenza circa la presenza di aree di interesse archeologico nelle aree oggetto di variante urbanistica.

Si riscontra la presenza di tre grandi aree vincolate e non da DD. MM. ex legge n.1089/39, comunque tutelate per legge quali beni diffusi di cui all'art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs 42/04, ubicate in maniera diffusa sul territorio e comunque individuate nel P.T.P.R. (Tav.B).

Per gli ambiti ricadenti in zona sottoposta a tutela archeologica ove sono previste delle nuove classificazioni con trasformazione del territorio, l'attuazione delle stesse avverrà acquisendo il preventivo parere della Soprintendenza archeologica previo saggi e/o indagini preliminari.

Nucleo storico con relativa fascia di rispetto: così come individuata nel P.T.P.R. (Tav.B) in detta fascia di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri storici. Pertanto si pone in evidenza che all'interno delle suddette fasce di rispetto non possono essere approvate varianti che comportino nuova classificazione con trasformazione del territorio ad eccezione di quanto stabilito nel comma 5 dell'art.43 delle NTA del PTPR.

Aspetti geomorfologici e rischi idraulici

Essendo il Comune di Allumiere classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n.766/03, in "zona 3B", la Regione Lazio Dip. Territorio, Dir. Reg. Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, ha rilasciato provvedimento emesso in data 08/07/2009, prot. n.130511, reso solo ai sensi ex art 89 del D.P.R.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

n.380/2001 e della D.G.R.2349/99, esprimendo parere favorevole riguardo alla Variante generale di P.R.G. in esame, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso parere.

Il citato parere costituisce parte integrante della presente istruttoria e si considerano valide e si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni tecniche in esso contenute, che qui si intendono interamente richiamate e che riguardano limitazioni alla edificabilità delle aree non idonee per caratteristiche geomorfologiche, prescindendo dalle considerazioni urbanistiche contenute nella presente relazione e dalle classificazioni proposte in variante o confermate rispetto al vigente Piano.

Le prescrizioni di limitazione della edificabilità, pertanto, devono considerarsi prevalenti rispetto alla classificazione urbanistica e conseguentemente tutte le aree sottoposte a prescrizioni di inedificabilità dovranno essere ricondotte a zona agricola.

Per quanto attiene l'assetto idrogeologico del territorio, la pianificazione, come i successivi interventi attuativi devono essere adeguati alle norme tecniche del P.A.I..

CONSIDERATO

Il Piano Regolatore Generale in esame appare nel suo complesso redatto nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia urbanistica, ma comunque bisognevole di alcuni obbligatorî specifici adeguamenti e modifiche come di seguito precisato.

In merito al dimensionamento del fabbisogno residenziale si rileva che a fronte di una popolazione residente di 4168 abitanti la variante generale al P.R.G. propone una la creazione di una nuova volumetria residenziale di 122.343 mc, corrispondente ad un incremento decennale di 1223 nuovi insediati, così per complessivi 5356 abitanti, segnando un incremento decennale del 29%.

Tale previsione appare plausibile, considerati le dimensioni del Comune, gli obiettivi dichiarati, l'inclusione nel computo della residua disponibilità residenziale del vigente P.R.G., e quindi ammissibile in virtù dei dettami della L.R. n.72/75.

CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

La variante al P.R.G. articola il territorio in Zone e Sottozone che consentono interventi di varia natura, come di seguito riportato a titolo indicativo:

- **Zone residenziali con annessi servizi**



**REGIONE
LAZIO**

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Zona A Centro Storico - disciplinata dall'art.11 delle N.T.A.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Si suddivide in due Sottozone (A1 e A2) in considerazione delle trasformazioni avvenute.

Comprende gli agglomerati urbani di carattere storico, artistico e le aree circostanti che abbiano analoghe caratteristiche. Risulta a prevalente destinazione residenziale, ma sono presenti anche attività produttive e di servizio.

Gli interventi ammissibili si limitano al risanamento ed al restauro dell'edilizia esistente e vengono condizionati alla redazione di Piani Attuativi o di Recupero ai sensi della L.457/78 e ss.mm.ii..

Zona B Completamento - disciplinata dall'art.35 delle N.T.A.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Comprende le aree già urbanizzate o in corso di urbanizzazione secondo piani attuativi già approvati, edificate od in corso di edificazione, con prevalente destinazione residenziale.

L'attuazione avviene mediante intervento edilizio diretto solo nelle zone dotate di opere di urbanizzazione primaria.

La Zona B risulta suddivisa in sottozone:

- **Sottozona B1**

che comprende quelle porzioni di territorio in cui sono già stati completati gli interventi previsti dai piani attuativi e si fanno propri gli attuali parametri edilizi.

I principali parametri sono: IF = 3,00 mc/mq, Hmax = 12,000 m. D.C.= 0,4 HF

- **Sottozona B2**

I principali parametri sono: IF = 2,50 mc/mq, Hmax = 10,50 m. D.C.= 0,5 HF

- **Sottozona B3,**

I principali parametri sono: IF = 1,50 mc/mq, Hmax = 9,00 m. D.C.= 0,65 HF

Distacco da strade e spazi pubblici min. 5.00 mt.

- **Sottozona B4,**

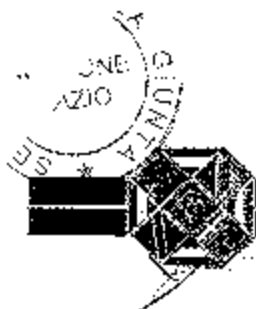
I principali parametri sono: IF = 0,80 mc/mq, Hmax = 8,00 m. D.C.= HF

Distacco da strade e spazi pubblici min. 5.00 mt.

- **Sottozona B5**

Individua le are e nelle quali sono stati realizzati edifici con licenza edilizia antecedente all'entrata in vigore del PRG del 1984

Per tali zone è consentito il mantenimento delle cubature esistenti e gli interventi previsti art.3 comma 1 lett. a,b,c,d del D.P.R.380/2001.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

- Sottozona B6

Comprende le aree già oggetto di piani urbanistici attuativi non ultimati e decaduti, che richiedono interventi di riordino e di completamento.

Zona C - Zone di nuova espansione - disciplinata dall'art.13 delle N.T.A.

Zona definita nel rispetto dell'art.2 del DM 1444/68.

Comprende le aree inedificate o parzialmente edificate che non abbiano raggiunto le caratteristiche delle Zone B.

Derivano principalmente dal riassetto delle zone già individuate per la espansione dal vigente PRG e da zone di nuovo sviluppo.

Le previsioni si attuano previa redazione di strumenti urbanistici preventivi (PUA) da convenzionare ai sensi dell'art.28 della Legge 1150/42 e dell'art.21 della L.R. 35/78.

La **Zona C**, si suddivide in sei sottozone:

- Sottozona C1, in cui i principali parametri sono: IT = 0,80 mc/mq, Hmax=10,00m, D.C.= 5,00 mt.
- Sottozona C1*, sono le aree dove sono in corso la realizzazione degli strumenti attuativi già approvati e pertanto si applicano gli stessi parametri edilizi.
- Sottozona C2, in cui i principali parametri sono: IT = 0,50 mc/mq, Hmax=6,50m, D.C.= 5,00 mt, D.s.l.=7,00 mt.
- Sottozona C3, in cui i principali parametri sono: IT = 0,30 mc/mq, Hmax=6,50m, D.C.= 5,00 mt, D.s.l.=7,00 mt.
- Sottozona C4, in cui i principali parametri sono: IT = 0,60 mc/mq, Hmax=6,50m, D.C.= 5,00 mt, D.s.l.=7,00 mt.
- Sottozona C5 nella quale vengono individuate aree soggette a "Piano Integrato" i quali dovranno essere preventivamente avviati da una delibera di indirizzo comunale nella quale verranno definite le modalità di sviluppo.

Zone Produttive

Zona D Industriale e artigianale - disciplinata dall'art.14 delle N.T.A.

La Zona D comprende in generale le aree che nel territorio comunale risultano destinate agli impianti ed alle attività artigianali, agli impianti industriali, ai relativi magazzini ed attività commerciali all'ingrosso.

La zona è suddivisa in 5 sottozone:

- Sottozona D1 corrisponde alle aree di tipo industriale, l'attuazione può avvenire per sub comparti (sup. min.20.000 mq.) nell'ambito di un piano quadro in cui i principali parametri sono: L.min. = 3000 mq., S.C. = 50% S.L. , Hmax=15,00 mt, D.C.= 7,00 mt, D.Fronte.=10,00 mt.

- Sottozona D2 identificano le zone di sviluppo artigianale da realizzarsi secondo quanto previsto dal Piano attuativo approvato in cui i principali parametri sono: L.min. = 1000 mq., I.F.F.= 1,50 mc/mq. R.C. = 0,25 mq/mq., Hmax=8.00 mt, D.C.= 10.00 mt. o in continuità D.s.l.=15.00 mt.
- Sottozona D3 identificano le zone di sviluppo misto artigianale e commerciale in cui si applicano le norme della sottozona D2
- Sottozona D4 identificano le zone soggette ad attività di estrazione mineraria attualmente in esercizio in cui potrà essere previsto un programma integrato al fine di prevedere un recupero ambientale e una riqualificazione urbanistica.
- Sottozona D5 identificano le zone di sviluppo per la realizzazione di edifici da adibire a trasformazione conservazione e vendita di prodotti agricoli nonché allevamento intensivo di animali in cui i principali parametri sono: I.F.F.= 0,80 mc/mq., Hmax=8.00 mt, N.piani = 2 D.C.= 10.00 mt. D.s.l.=15.00 mt. Area max coperta = mq.10.000

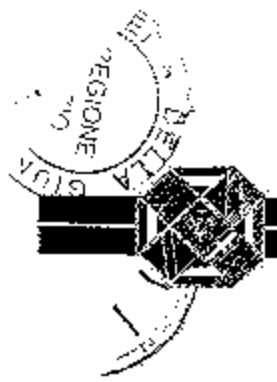
Zona E Agricola disciplinata dagli artt.15 delle N.T.A.

La Zona E comprende le aree esterne al centro urbano consolidato, dal quale restano escluse, per vocazione alla coltura e per salvaguardia ambientale. Le aree sono distinte in funzione alla presenza o meno di uso civico

- Zona E - Zone agricole in cui i principali parametri sono: nel caso di lotto minimo è rappresentato dall'Unità Aziendale Minima che in mancanza di individuazione sarà fissato in 3 ha e comunque non potrà essere inferiore a 1ha , R.C. = 0,010 mq/mq fino ad un max di 300 mq. per le residenze e 20 mq. per ogni 5000 mq. di terreno per le pertinenze con Hmax = 3,20 m.
 - 1) Zone agricole gravate da uso civico sono le aree private o pubbliche gravate da uso civico identificate sulla base delle verifiche demaniali depositate presso l'Archivio del Commissario di Roma e dell'Ufficio Amministrativo Usi Civici Regionale.
 - 2) Turismo in ambito rurale sono le aree private in ambiente rurale con delle preesistenze di attività turistiche. Per permettere lo sviluppo delle stesse sarà possibile attraverso dei piani di recupero realizzare dei nuovi manufatti finalizzati esclusivamente all'esercizio dell'attività di accoglienza turistica.

Zona F - Zone per servizi di interesse comune ed attrezzature pubbliche e private - disciplinata dall'art.16 delle N.T.A.

Comprendono le aree destinate ai servizi di interesse comune ed attrezzature di servizio pubbliche e private.



La zona F è suddivisa in due sottozone:

- Sottozona F1 Attrezzature e servizi pubblici e privati comprende le aree destinate alla realizzazione delle attrezzature di uso pubblico e privato. Si attuano con intervento diretto o P.U.A. e la quota parte di cubatura destinata ad attrezzature di iniziativa privata non può essere superiore al 60% del totale previsto per le singole zone. I principali indici e parametri sono: $IFf = 2,00 \text{ mc/mq}$, $h \text{ max} = 10,50 \text{ m}$, parcheggi minimo come da normativa regionale a seconda la destinazione d'uso attuata.
- Sottozona F2 Impianti sportivi comprende le aree destinate alla realizzazione di impianti ricreativi e sportivi. L'attuazione è consentita per intervento diretto. I principali indici e parametri sono: $R.C. = 0,60 \text{ mq/mq}$ comprendente le attrezzature coperte, $h \text{ max} = 10,00 \text{ m}$, parcheggi minimo 100% degli spazi destinati allo sport.

Zona G - Zone A VERDE

La zona G è suddivisa in quattro sottozone:

- Zona G1 Verde Pubblico disciplinata dall'art.17 delle N.T.A. comprende le aree destinate unicamente alla costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato e delle relative attrezzature. L'attuazione è consentita per intervento diretto. I principali indici e parametri sono: $I.P.T. = 0,05 \text{ mc/mq}$, $h \text{ max} = 4,50 \text{ m}$ max un piano D.C. = 10,00 mt. $R.C.\text{max} = 2,5\% \text{ sup. lotto}$.
- Zona G2 Verde Privato disciplinata dall'art.18 delle N.T.A. comprende le aree circostanti l'abitato dove sono presenti piccole colture a orto per in mantenimento dei quali saranno consentiti dei manufatti adibiti a deposito attrezzi agricoli con le seguenti caratteristiche: $\text{sup. max mq.} 16$, $h. \text{ max interna mt.} 2,40$.
- Zona G3 Zone di recupero ambientale disciplinate dall'art.19 delle N.T.A. identificano le zone delle vecchie cave oggi dismesse per le quali sono da prevedere dei progetti di riqualificazione ambientale. Si attua tramite P. Particolareggiato unitario.
- Zona G4 Zone per campeggi disciplinate dall'art.20 delle N.T.A. in questa ricadono le aree destinate a campeggio. I camping sono disciplinati ai sensi della L.R. n.59/85 ed individuati nella tavola di zonizzazione.

Zona H zone coperte da boschi disciplinate dall'art.21 delle N.T.A.

Comprende aree boscate o suscettibili di rimboschimento. Saranno escluse tutte le costruzioni destinate alla residenza fatte salve quelle necessarie alla gestione delle suddette aree.



REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

I principali indici e parametri sono: I.F.F. = 0,001 mc/mq comprensivo annessi agricoli,
h max = 4,00 m max un piano D.C. = 10,00 mt. D.s.l. = 20,00 mt.
Per ogni unità edilizia non potranno essere superati i 20 mq. lordi di superficie.

ZONIZZAZIONE - PROPOSTE DI MODIFICA O LIMITAZIONI

Il Territorio è stato suddiviso secondo la classificazione precedentemente descritta raggruppando aree aventi analoghe vocazioni territoriali e socio economiche secondo i principi di formazione della variante in esame.

Si condividono in generale le scelte zonizzative che, nella quasi totalità, riguardano l'originario tessuto urbano e che confermano, in tal senso, le indicazioni del vigente P.R.G.

In relazione alla natura geomorfologica dei luoghi, si confermano le prescrizioni del parere regionale reso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/01, ex art.13 legge 64/74, in particolare per le aree classificate, nella carta della idoneità territoriale, come non idonee alla edificazione.

In tali aree le nuove destinazioni urbanistiche proposte non potranno essere confermate, pertanto nelle zone non idonee all'edificazione, così come indicato nel parere geologico regionale, dovranno essere ricondotte a zone agricole.

Si concorda anche con quanto prescritto nel parere in merito ai terreni gravati da Usi Civici e nello specifico lo stralcio dal presente piano delle zone urbanistiche *G3-recupero ambientale*, le quali dovranno essere ricondotte a zona agricola e di ottenere le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, per le zone *F1-servizi pubblici e privati*, *Si-impianti di depurazione* e *G4-aree Verdi a campeggio* (come meglio evidenziato nel parere in questione) prima che intervenga la D.G.R. di approvazione della suddetta Variante Generale al PRG.

Per le aree ricadenti in zona SIC e ZPS ogni intervento dovrà acquisire il preventivo parere rilasciato dal competente organo della Regione Lazio.

Si fa presente inoltre che per l'area cimiteriale così come per gli impianti di depurazione esistenti deve essere prevista, la fascia di rispetto in sovrapposizione alla attuale zonizzazione non inferiore a mt. 100. All'interno di tale zona di rispetto, potranno essere consentite esclusivamente interventi di manutenzione, ristrutturazione e recupero dell'esistente.

Osservazioni

Ai sensi dell'art. 9 della Legge 1150/1942, avverso alla Variante Generale al P.R.G. sono state presentate Diciannove (19) osservazioni nei termini più una formulata

dall'Ufficio tecnico comunale e articolata in sei punti, controdedotte con la Deliberazione Consiliare n.5 del 30/01/2006.

Esaminate le osservazioni si ritiene di esprimere le seguenti valutazioni di carattere generale:

- per quanto attiene le osservazioni di cui alla D.C.C. n. 5 del 30/01/2006, si concorda con le controdeduzioni del Comune per le motivazioni espresse nella citata relazione allegata alla suddetta delibera, a meno degli accoglimenti eventualmente in contrasto con le riclassificazioni urbanistiche proposte d'ufficio;
- Le tavole derivanti dall'accoglimento delle osservazioni di cui alla D.C.C. n.5/06 sono in definitiva quelle poste alla approvazione regionale con le modifiche d'ufficio, di seguito riportate.

Si precisa che, al fine di ripercorrere il processo di ottimizzazione delle previsioni, stante il maggiore approfondimento e adeguamento derivante dall'accoglimento delle osservazioni ricevute e dalla tavola integrativa riguardante la "verifica delle osservazioni, le tavole aggiornate a seguito della predetta delibera consiliare e precisamente:

- Tav.01P	zonizzazione Foglio A con oss. accolte	1: 5.000
- Tav.07P	zonizzazione Foglio 5 con oss. accolte	1: 5.000
- Tav.12P	zonizzazione con oss. accolte	1: 2.000
- Tav.NTA	norme tecniche di attuazione	
- Tav. unica	Verifica standards urbanistici	

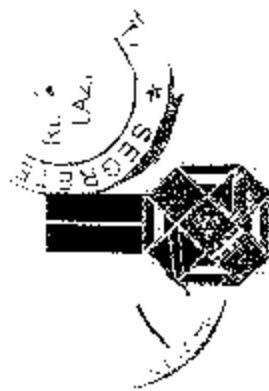
dovranno, in fase di controdeduzione, essere approvate dal Consiglio Comunale e pertanto assumere carattere di ufficialità.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA

Per adeguare le N.T.A. alle modifiche zonizzative proposte ed al fine di coordinare il testo normativo agli accoglimenti delle osservazioni meritevoli ed accettate con deliberazione del consiglio comunale, nel limite delle prerogative previste nell'art.10 della Legge n.1150/42 e nell'art.15 delle L.R. n.43/77 (modifiche d'ufficio), nonché ai fini di una più adeguata ed organica disciplina degli interventi urbanistico-edilizi nell'ambito del territorio comunale, si ritiene opportuno proporre le modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione che seguono:

Art.13 "Zone di nuova espansione (Zone C)"

- Al 5° capoverso la frase "le aree...(omissis)...zone boschive" dovrà essere sostituita con la seguente frase: "Le superfici boscate non dovranno concorrere al



calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse, ne alla determinazione del lotto minimo”.

- Al comma 6 terza riga dopo le parole “modalità di sviluppo” dovrà essere inserita la frase: “e secondo le procedure della L.R. n.22/97 e smi”

Art.14 “Zone Produttive (Zone D)”

- Al 2° capoverso la frase “In esse...(omissis)...diretto (D5)” dovrà essere sostituita con la seguente frase: “Per le sottozone D1, D2 , D3 e D4 l’attuazione avverrà esclusivamente attraverso un Piano Urbanistico Attuativo”.
- Al punto 4 della Sottozona D4 devono essere soppressi i capoversi 4, 5, e 6.

Art.15 “Zone Agricole (Zone E)”

- Nel presente articolo dovrà essere inserita la frase: “Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con la L.R. n° 38 del 22/12/1999, così come modificata dalla L.R. n° 8 del 17/03/2003”
- Il comma 1 denominato “zone agricole gravate da usi civici” dovrà integrato con il testo dell’articolo contenuto nel parere su gli usi civici. Tutti i punti del presente comma devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con il suddetto parere.
- Il comma 2 denominato “Turismo in ambito rurale” dovrà essere soppresso in quanto in contrasto con la L.R. n° 38 del 22/12/1999, così come modificata dalla L.R. n° 8 del 17/03/2003. Tuttavia potranno essere ricognite ed individuate tutte quelle aree aventi caratteristiche di “attività turistiche in ambiente rurale” e successivamente proposte in zonizzazione adeguata come variante urbanistica.

Art.16 “Zone per servizi di interesse comune ed attrezzature pubbliche e private (Zone F)”

- Nel presente articolo dovrà essere inserita la seguente frase: “Ad esclusione delle aree destinate a servizi pubblici esistenti, già realizzati e di proprietà comunale, evidenziate dall’Amministrazione Comunale nella tavola integrativa “Verifica standards urbanistici” tutte le aree classificate come zona “F” di cui all’art.16 delle presenti NTA, non sono computate ai fini del calcolo degli “standards urbanistici” di PRG, pertanto non soggette a procedura d’esproprio,.
- Vengano soppressi gli ultimi due capoversi della Sottozona F1.

Art.19 “Zone di recupero ambientale (Zone G3)”

- Il presente articolo si intende soppresso secondo quanto previsto nel parere espresso ai sensi dell’art.7 della L.R. n.6/2005 dal Dipartimento Economico ed Occupazionale della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, in data 02/03/2009, prot. n.32694 in merito ai terreni gravati da Usi Civici.



Il presente atto si compone di
n. 18 pagine compresa la presente

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carini

REGIONE
LAZIO

UFFICIO DI STAFF TECNICO - AMMINISTRATIVO DI SUPPORTO E CONTROLLO DI GESTIONE
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Art.20 "Zone per campeggi (Zone G4)"

- Nel presente articolo dovrà essere inserita la seguente frase: "Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con gli artt.10 e 27 della L.R. n° 59 del 03/05/1985"

Art.21 "Zone coperte da boschi (Zone G4)"

- Nel presente articolo dovrà essere inserita la seguente frase: "Tutti i punti del presente articolo devono ritenersi soppressi laddove in contrasto con l'art.10 della L.R. n°24/98 del 03/05/1985."

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato Regionale per il Territorio, nel ribadire quanto già prescritto nella precedente seduta n.180 del 13 maggio 2010, in merito a:

1. Rispetto perimetro centro storico sulla base del PTPR;
2. Per la B/6 verificare il rispetto dei parametri D.M. n.1444/68;
3. Inserire la certificazione al mutamento delle aree soggette ad usi civici;

esprime il

PARERE

che la Variante Generale al Piano Regolatore del comune di Allumiere (RM), adottata con D.C.C. n.12 del 19/05/2005 e controdedotta con D.C.C. n.5 del 30/01/2006, con le variazioni riportate secondo gli elaborati grafici di cui all'elenco sopra riportato, è meritevole di approvazione con le modifiche e le limitazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 06/08/1967.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Arch. Stefano Merola)

Il Vicepresidente del C.R.p.T.
f.to (Arch. Demetrio Carini)

