



**OGGETTO: Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, denominato Comune di S.Oreste - Piano Particolareggiato della zona produttiva D1 in località Saletti per la realizzazione di un Outlet Center in variante allo strumento urbanistico vigente.**

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

### PREMESSO

**Che** il Comune di Sant'Oreste ha adottato la variante urbanistica al Piano Particolareggiato della zona produttiva in località Saletti, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'11.01.2002 ai sensi della L.R. 36/87 già precedentemente approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 21 del 03.5.1999, dando mandato al Sindaco con pari atto n. 7 dell'11.01.2002 a promuovere un accordo di programma per l'approvazione della variante urbanistica;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 25.02.2002 ha approvato l'Accordo di programma per lo sviluppo dei servizi ambientali, culturali e turistici della Media Valle del Tevere con annesso programma nel quale sono individuati gli interventi utili per lo sviluppo dell'area comprendente, tra l'altro, il progetto di un Outlet Center in località Saletti;

**Che** il medesimo accordo è stato approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 228 del 01.3.2002 pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 Supplemento ordinario n.1 del 20.4.2002;

**Che** su richiesta del Comune di Sant'Oreste, la Regione Lazio ha convocato una riunione tecnica tenutasi in Roma il 15.4.2002 e conclusasi il 28.5.2002 nel corso della quale sono state chieste modifiche al progetto presentato;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 21.6.2002 ha approvato il progetto del Piano Particolareggiato modificato secondo le prescrizioni dettate nel corso della predetta riunione tecnica dettagliando le tavole integrative;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.06.02 ha preso atto delle mancate osservazioni ed opposizioni alla D.C.C. n. 6/2002, ha approvato le due osservazioni pervenute fuori termine, in quanto migliorative del piano, presentate dal progettista a seguito della riunione tecnica del 15.4.2002 e 28.5.2002;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 dell'11.09.02 ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione dell'Outlet Center in loc. Saletti;

**Che** l'intervento comporta variante al P.R.G. del Comune di Sant'Oreste da zona industriale, di trasformazione e stoccaggio con l'obbligo di piano urbanistico attuativo D1 a zona D1 - Località Saletti con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto, introducendo la possibilità di realizzare una quota della cubatura prevista complessivamente, per le attività commerciali e di servizi privati;

**Che**, al fine di accelerare l'iter di approvazione del progetto e della correlata variante urbanistica, su richiesta del Comune di Sant'Oreste, la Regione Lazio ha attivato la procedura per la conclusione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

**Che** per verificare la possibilità di concludere il medesimo si sono svolte in Roma il 24 luglio 2002 e il 16 ottobre 2002 apposita Conferenza di servizi, convocata dalla Regione Lazio, nel corso della quale sono stati sottoposti ad approfondito esame la documentazione e gli elaborati presentati;

**Che** la Conferenza di servizi, acquisiti i pareri previsti dalle vigenti disposizioni di legge, si è conclusa positivamente il 16 ottobre 2002 con la verifica della possibilità di concludere l'Accordo di Programma;

### VISTI

Il verbale della riunione tecnica del 15.04.02 ;  
Il verbale della riunione tecnica del 28.05.02 ;  
Il verbale della Conferenza di servizi del 24.07.02 ;  
Il verbale della Conferenza di servizi del 16.10.02;  
La dichiarazione del Segretario Comunale di Sant'Oreste resa in conferenza di servizi del 16.10.2002, che l'iniziativa è stata approvata in quanto funzionale allo sviluppo della zona (Accordo

di programma approvato con DGRL n. 228/2002) dai comuni, dalle provincie e dalle regioni interessate;

Il parere favorevole a condizione che vengano esperite le procedure di cui alla L.R. 33/99 della Direzione regionale Attività Produttive reso in Conferenza di servizi del 16.10.2002;

**Gli elaborati progettuali di seguito elencati  
(approvati con D.C.C. n. 6/2002 e con D.G.C. n. 76/2002)**

- Relazione Generale;  
 Relazione Geologica;  
 Indagine Vegetazionale e Agropedologica;  
 Tav. 01 - Individuazione dell'Area su Carta dell'IGM sc. 1:25.000;  
 Tav. 02 - Estratto dal P.R.G. sc. 1:5.000;  
 Tav. 03 - Vincoli sul Territorio - 1497/39 ed esondazione del Tevere sc. 1:25.000;  
 Tav. 04 - Estratto dal PTP sc. 1:25.000;  
 Tav. 05 - Estratto dal Piano Particolareggiato vigente sc. 1:1.000;  
 Tav. 06 - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000;  
 Tav. 06/A - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000;  
 Tav. 06/B - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000;  
 Tav.07 - Rilievo Piano Quotato sc. 1:1.000;  
 Tav. 08 - Zonizzazione di piano particolareggiato sc. 1:1.000;  
 Tav. 08/B - Zonizzazione di piano particolareggiato sc. 1:1.000;  
 Tav. 09 - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;  
 Tav. 09/B - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;  
 Tav. 09/bis - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;  
 Tav. 10 - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;  
 Tav. 10/B - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;  
 Tav. 10/B2 - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;  
 Tav. 10/bis - Sedime edifici nei lotti minimi sc. 1:1.000;  
 Tav. 11 - Opere di urbanizzazione sc. 1:1.000;  
 Tav. 11/bis - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
 Tav. 11/bis/A - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
 Tav. 11/bis/B - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
 Tav.12 - Planimetria generale finale sc.1:1.000;  
 Tav. 13 - Profili e quote altimetriche di progetto sc. 1:1.000;  
 Tav. 14 - Tipologie edilizie sc. 1:200;  
 Tav. 14/bis - Tipologie edilizie sc. 1:200;  
 Tav. 15 - Planivolumetrico;  
 Tav. 15/B - Planivolumetrico;  
 Tav. 15/B2 - Planivolumetrico;  
 Tav. 16 - Inserimento delle previsioni planivolumetriche su carta tecnica regionale sc. 1:2.000;  
 Tav. 16/B- Inserimento delle previsioni planivolumetriche su carta tecnica regionale sc. 1:2.000;  
 Tav. 16/bis - Inserimento delle previsioni planivolumetriche su aerofotocarte sc. 1:5.000;  
 Norme Tecniche;  
 Preventivo di spesa;  
 Studio di inserimento Paesistico;

**Il progetto esecutivo (approvato con D.G.C. n. 107/2002)**

- Relazione Tecnica Illustrativa;  
 Relazione Tecnica calcolo impianto acque fognarie;  
 Tav. 01/U - Stato di fatto dell'Area - Piano Quotato - Viabilità esistente sc. 1:1.000;

Tav. 02/U - Sistemazione esterne - Viabilità di progetto - Piano quotato di progetto sc. 1:1.000 - 100 - 20;

Tav. 03/U - Rete fognatura acque nere - Piante - Profili - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 50;

Tav. 04/U - Rete fognatura acque bianche - Piante - Profili - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 50;

Tav. 05/U Viabilità di progetto - Piante - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 20;

Tav. 06/U - Rete distribuzione energia elettrica MCF - Cabine di trasformazione MT/BT - Derivazione quadri di distribuzione sc. 1:1.000;

Tav. 07/U Rete pubblica illuminazione - Piante - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 20;

Tav. 08/U Rete Telefonica - TV sc. 1:1.000;

Tav. 09/U - Rete distribuzione acqua potabile - Piante - Sezioni - Part. costruttivi - Profili sc. 1:1.000 - 100 - 20;

Tav. 10/U - Rete distribuzione acqua non potabile - Piante - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1000 200 - 20.

Tav. 11/U - Rete distribuzione Gas metano sc. 1:1.000;

Tav. 12/U - Reti idriche antincendio - Verifica superficie areazione naturale garage sc. 1:1.000 - 500;

Tav. 13/U - Impianto di depurazione - Piante - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 200 - 100;

Tav. 14/U - Sezioni dell'area Stato di fatto sc. 1:2.000 - 500;

Tav. 15/U - Sezioni dell'area stato di progetto - Opere movimento terra - Calcolo volumi sbancamenti e riporti sc. 1:1.000;

Tav. 16/U - Sistemazione esterna piante parcheggi e verde sc. 1:1.000 - 100 - 20;

Variante all'elettrodotto a 132 Kw R.F.I. S.p.A. Firenze - Roma - Relazione tecnica;

Tav. 051/02 elaborato Planoaltimetrico - Variante all'elettrodotto a 132 Kw R.F.I. S.p.A. Firenze - Roma (elaborato consegnato in Conferenza di servizi il 16.10.2002);

Elaborato unico contenente: 1 domanda, 2 estratto di mappa, 3 estratto di PRG, 4 relazione tecnica, 5 dichiarazione sui vincoli esistenti, 6 dichiarazione legge 13/89, 7 dichiarazione legge 46/90, 8 dichiarazione 9 tabella rapporti areoilluminanti, 10 progetto allegato.

- Tav. n. 01 - Viabilità esterna generale sc. 1:10.000;
- Tav. n. 02 - Planimetria generale viabilità locale sc. 1:2.000;
- Tav. n. 03 - Planimetria generale - Standards urbanistici e L.R. 33/99 sc. 1:2.000;
- Tav. n. 04 - Planimetria generale verde sc. 1:2.000;
- Tav. n. 05 - Planimetria generale percorsi interna - parcheggi sc. 1:2.000;
- Tav. n. 06 Planimetria pianta PT - pianta interrato sc. 1:2.000;
- Tav. n. 07 - Planimetria generale percorsi interni - Parcheggi sc. 1:500;
- Tav. n. 08 - Pianta di progetto quote - Superfici sc. 1:500;
- Tav. n. 09 - Planimetria edificio A quote superfici - RAI sc. 1:100;
- Tav. n. 10 - Sezioni sc. 1:500/250;
- Tav. n. 11 - Prospetti viste esterno sc. 1:200;
- Tav. n. 12 - Prospetti viste interne sc. 1:200;
- Tav. n. 13 - Percorsi portatori Handicap blocco bagni tipo - Pubblici legge 13/89 sc. 1:1.000 e 1:50;

### PRESO ATTO

- Dei pareri, attestazioni, nulla osta di seguito elencati:
  1. Provincia di Roma: parere favorevole con osservazioni reso in conferenza di servizi del 24.7.2002 e confermato con nota prot. 7419 del 16.10.2002;
  2. Autorità di Bacino del Fiume Tevere: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 1832/C del 28.5.2002 confermato con pari nota prot. 3459/sg27.25 del 16.10.2002;
  3. ASL RM/F: parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 2465 Sisp F4 del 15.10.2002,

4. Marina Militare - Comando Militare Marittimo Autonomo della Capitale: nulla osta militare marittimo reso con nota prot. 05/021696 del 04.10.2002;
5. Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale: Parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 2588 del 19.06.02, confermato in Conferenza di servizi il 16.10.02 e ribadito con prescrizioni con nota prot. 9957 del 21.10.2002;
6. Dip.to regionale Urbanistica e Casa Area 13D: parere favorevole paesistico con prescrizioni rilasciato con nota prot. 3292 del 21.6.2000 ai sensi del D.Lgs. 490/99;
7. Direzione regionale Urbanistica: parere favorevole ai fini urbanistici reso in Conferenza di Servizi del 16.10.02 con le prescrizioni del parere prot. 3292 del 21.6.2000 ai sensi del D.Lgs. 490/99, della Pronuncia di VIA e del parere ex art. 13 legge 64/74;
8. Direzione regionale Agricoltura- Area 11 F: parere favorevole reso in Conferenza di servizi del 16.10.02;
9. Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile Area 4C V.I.A.: Pronuncia di esclusione dalla procedura di VIA ex art. 10 D.P.R. 12.04.96 con prescrizioni resa con nota prot.Am/MC/02/31153 del 18.10.2002;
10. Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile Area 4 A: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 26841 fasc. 3139 del 06.9.2002;
11. Direzione regionale Attività Produttive: parere favorevole con condizione reso in Conferenza di servizi del 16.10.2002;
12. R.F.I. Direzione Compartimentale Infrastrutture S.O. Impianti tecnologici: Parere favorevole con condizioni reso in Conferenza di servizi il 24.07.2002 e riconfermato nella Conferenza di servizi del 16.10.2002;
13. Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma-Ufficio Prevenzione "Nomentano": parere di non competenza sulla variante urbanistica con prescrizioni reso con nota prot. 7922/NOMSO del 25.9.2002 confermato in conferenza di servizi del 16.10.2002.

#### TENUTO CONTO

**Che** la Soprintendenza BBAA per il Lazio<sup>5</sup> pur regolarmente convocata alla Conferenza di servizi non è intervenuta ai lavori;

**Che** il verbale della Conferenza è stato trasmesso alla suddetta Amministrazione in data 06.11.2002 con nota prot. n. 100120;

**Che** la Soprintendenza BBAA per il Lazio non ha fatto pervenire osservazioni in dissenso e pertanto si considera acquisito l'assenso ai sensi dell'art. 14 ter, comma 7 della legge 241/90;

**Che** nei termini di cui all'art. 34 del Dlgs. del 18.8.2000 n. 267 non è pervenuto alcun motivato dissenso da parte degli Enti regolarmente convocati;

#### VISTO

L'allegato schema di Accordo di Programma;  
Il D.Lgs. 18/8/2000 n. 267;

#### RITENUTO

Di aderire all'Accordo di Programma medesimo;

#### DELIBERA

**Di autorizzare il Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, denominato Comune di S.Oreste - Piano Particolareggiato della zona produttiva D1 in località Saletti per la realizzazione di un Outlet Center in variante allo strumento urbanistico vigente.**

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



ALLEGATO AL D.Lgs. N. 262  
DEL 26/10/2003

REGIONE LAZIO

## ACCORDO DI PROGRAMMA

**ex art. 34 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, relativamente all'intervento denominato Comune di S.Oreste - Piano Particolareggiato della zona produttiva D1 in località Saletti per la realizzazione di un Outlet Center in variante allo strumento urbanistico vigente.**

### PREMESSO

**Che** il Comune di Sant'Oreste ha adottato la variante urbanistica al Piano Particolareggiato della zona produttiva in località Saletti, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 dell'11.01.2002 ai sensi della L.R. 36/87 già precedentemente approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 21 del 03.5.1999, dando mandato al Sindaco con pari atto n. 7 dell'11.01.2002 a promuovere un accordo di programma per l'approvazione della variante urbanistica;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 25.02.2002 ha approvato l'Accordo di programma per lo sviluppo dei servizi ambientali, culturali e turistici della Media Valle del Tevere con annesso programma nel quale sono individuati gli interventi utili per lo sviluppo dell'area comprendente, tra l'altro, il progetto di un Outlet Center in località Saletti;

**Che** il medesimo accordo è stato approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 228 del 01.3.2002 pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 Supplemento ordinario n.1 del 20.4.2002;

**Che** su richiesta del Comune di Sant'Oreste, la Regione Lazio ha convocato una riunione tecnica tenutasi in Roma il 15.4.2002 e conclusasi il 28.5.2002 nel corso della quale sono state chieste modifiche al progetto presentato;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Giunta Comunale n. 76 del 21.6.2002 ha approvato il progetto del Piano Particolareggiato modificato secondo le prescrizioni dettate nel corso della predetta riunione tecnica dettagliando le tavole integrative;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.06.02 ha preso atto delle mancate osservazioni ed opposizioni alla D.C.C. n. 6/2002, ha approvato le due osservazioni pervenute fuori termine, in quanto migliorative del piano, presentate dal progettista a seguito della riunione tecnica del 15.4.2002 e 28.5.2002;

**Che** il Comune di Sant'Oreste con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 dell'11.09.02 ha approvato il progetto esecutivo per la realizzazione dell'Outlet Center in loc. Saletti;

**Che** l'intervento comporta variante al P.R.G. del Comune di Sant'Oreste da zona industriale, di trasformazione e stoccaggio con l'obbligo di piano urbanistico attuativo D1 a Zona D1- Località Saletti con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto, introducendo la possibilità di realizzare una quota della cubatura prevista complessivamente, per le attività commerciali e di servizi privati;

**Che**, al fine di accelerare l'iter di approvazione del progetto e della correlata variante urbanistica, su richiesta del Comune di Sant'Oreste, la Regione Lazio ha attivato la procedura per la conclusione di un Accordo di Programma ex art. 34 D.lgs. 18.8.2000 n. 267;

**Che** per verificare la possibilità di concludere il medesimo si sono svolte in Roma il 24 luglio 2002 e il 16 ottobre 2002 apposita Conferenza di servizi, convocata dalla Regione Lazio, nel corso della quale sono stati sottoposti ad approfondito esame la documentazione e gli elaborati presentati;



**Che** la Conferenza di servizi si è conclusa positivamente il 16 ottobre 2002 con la verifica della possibilità di concludere l'Accordo di Programma e l'acquisizione dei pareri previsti dalle vigenti disposizioni di legge;

**Che** la Soprintendenza BBAA per il Lazio pur regolarmente convocata alla Conferenza di servizi non è intervenuta ai lavori;

**Che** il verbale della Conferenza è stato trasmesso alla suddetta Amministrazione in data 06.11.2002 con nota prot. n. 100120;

**Che** la Soprintendenza BBAA per il Lazio non ha fatto pervenire osservazioni in dissenso e pertanto si considera acquisito l'assenso ai sensi dell'art. 14 ter, comma 7 della legge 241/90;

**Che** nei termini di cui all'art. 34 del D.lgs. del 18.8.2000 n. 267 non è pervenuto alcun motivato dissenso da parte degli Enti regolarmente convocati;

### VISTI

Il verbale della riunione tecnica del 15.04.02 ;

Il verbale della riunione tecnica del 28.05.02 ;

Il verbale della Conferenza di servizi del 24.07.02 ;

Il verbale della Conferenza di servizi del 16.10.02;

La dichiarazione del Segretario Comunale di Sant'Oreste resa in conferenza di servizi del 16.10.2002, che l'iniziativa è stata approvata in quanto funzionale allo sviluppo della zona 28.5.2002 (Accordo di programma approvato con DGRL n. 228/2002) dai comuni, dalle provincie e dalle regioni interessate;

Il parere favorevole a condizione che vengano esperite le procedure di cui alla L.R. 33/99 della Direzione regionale Attività Produttive reso in Conferenza di servizi del 16.10.2002;

### PRESO ATTO

Dei seguenti pareri, autorizzazioni e nulla osta:

1. Provincia di Roma: parere favorevole con osservazioni reso in conferenza di servizi del 24.7.2002 e confermato con nota prot. 7419 del 16.10.2002;
2. Autorità di Bacino del Fiume Tevere: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 1832/C del 28.5.2002 confermato con pari nota prot. 3459/sg27.25 del 16.10.2002;
3. ASL RM/F: parere igienico sanitario favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 2465 Sisp F4 del 15.10.2002,
4. Marina Militare - Comando Militare Marittimo Autonomo della Capitale: nulla osta militare marittimo reso con nota prot. 05/021696 del 04.10.2002;
5. Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale: Parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 2588 del 19.06.02, confermato in Conferenza di servizi il 16.10.02 e ribadito con prescrizioni con nota prot. 9957 del 21.10.2002;
6. Dip.to regionale Urbanistica e Casa Area 13D: parere favorevole paesistico con prescrizioni rilasciato con nota prot. 3292 del 21.6.2000 ai sensi del D.Lgs. 490/99;
7. Direzione regionale Urbanistica: parere favorevole ai fini urbanistici reso in Conferenza di Servizi del 16.10.02 con le prescrizioni del parere prot. 3292 del 21.6.2000 ai sensi del D.Lgs. 490/99, della Pronuncia di VIA e del parere ex art. 13 legge 64/74;
8. Direzione regionale Agricoltura- Area 11 F: parere favorevole reso in Conferenza di servizi del 16.10.02;



9. Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile Area 4C V.I.A.: Pronuncia di esclusione dalla procedura di VIA ex art. 10 D.P.R. 12.04.96 con prescrizioni resa con nota prot.Am/MC/02/31153 del 18.10.2002;
10. Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile Area 4 A: parere favorevole con prescrizioni reso con nota prot. 26841 fasc. 3139 del 06.9.2002;
11. Direzione regionale Attività Produttive: parere favorevole con condizione reso in Conferenza di servizi del 16.10.2002;
12. R.F.I. Direzione Compartimentale Infrastrutture S.O. Impianti tecnologici: Parere favorevole con condizioni reso in Conferenza di servizi il 24.07.2002 e riconfermato nella Conferenza di servizi del 16.10.2002;
13. Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma-Ufficio Prevenzione "Nomentano": parere di non competenza sulla variante urbanistica con prescrizioni reso con nota prot. 7922/NOMSO del 25.9.2002 confermato in conferenza di servizi del 16.10.2002.

## **CONSIDERATO**

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio rappresentata dal Presidente p.t. Francesco Storace e il Comune di Sant'Oreste rappresentato dal Sindaco p.t. Mario Segoni, convengono quanto segue:

### **ART. 1**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, è approvato l'intervento in oggetto quale risulta dal progetto definitivo, che fa parte integrante del presente atto, fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 3, che si compone dei seguenti elaborati approvati in sede di conferenza di servizi:

**(approvati con D.C.C. n. 6/2002 e con D.G.C. n. 76/2002)**

Relazione Generale;

Relazione Geologica;

Indagine Vegetazionale e Agropedologica;

Tav. 01 - Individuazione dell'Area su Carta dell'IGM sc. 1:25.000;

Tav. 02 - Estratto dal P.R.G. sc. 1:5.000;

Tav. 03 - Vincoli sul Territorio - 1497/39 ed esondazione del Tevere sc. 1:25.000;

Tav. 04 - Estratto dal PTP sc. 1:25.000;

Tav. 05 - Estratto dal Piano Particolareggiato vigente sc. 1:1.000;

Tav. 06 - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000;

Tav. 06/A - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000

Tav. 06/B - Individuazione dell'area su carta tecnica regionale ed estratto catastale sc. 1:5.000 - 4.000;

Tav.07 - Rilievo Piano Quotato sc. 1:1.000;

Tav. 08 - Zonizzazione di piano particolareggiato sc. 1:1.000;

Tav. 08/B - Zonizzazione di piano particolareggiato sc. 1:1.000;

Tav. 09 - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;

Tav. 09/B - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;

Tav. 09/bis - Superfici fondiarie e lottizzazione sc. 1:1.000;

Tav. 10 - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;

Tav. 10/B - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;

Tav. 10/B2 - Sedime edifici nei lotti massimi sc. 1:1.000;



Tav. 10/bis - Sedime edifici nei lotti minimi sc. 1:1.000;  
Tav. 11 - Opere di urbanizzazione sc. 1:1.000;  
Tav. 11/bis - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
Tav. 11/bis/A - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
Tav. 11/bis/B - Opere di urbanizzazione fuori perimetro sc. 1:5.000;  
Tav.12 - Planimetria generale finale sc.1:1.000;  
Tav. 13 - Profili e quote altimetriche di progetto sc. 1:1.000;  
Tav. 14 - Tipologie edilizie sc. 1:200;  
Tav. 14/bis - Tipologie edilizie sc. 1:200;  
Tav. 15 - Planivolumetrico;  
Tav. 15/B - Planivolumetrico;  
Tav. 15/B2 - Planivolumetrico;  
Tav. 16 - Inserimento delle previsioni planivolumetriche su carta tecnica regionale sc. 1:2.000;  
Tav. 16/B- Inserimento delle previsioni planivolumetriche su carta tecnica regionale sc. 1:2.000;  
Tav. 16/bis - Inserimento delle previsioni planivolumetriche su aerofotocarte sc. 1:5.000;  
Norme Tecniche;  
Preventivo di spesa;  
Studio di inserimento Paesistico;

**(approvati con D.G.C. n. 107/2002)**

Relazione Tecnica Illustrativa;  
Relazione Tecnica calcolo impianto acque fognarie;  
Tav. 01/U - Stato di fatto dell'Area - Piano Quotato - Viabilità esistente sc. 1:1.000;  
Tav. 02/U - Sistemazione esterne - Viabilità di progetto - Piano quotato di progetto sc. 1:1.000 - 100 - 20;  
Tav. 03/U - Rete fognatura acque nere - Pianta - Profili - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 50;  
Tav. 04/U - Rete fognatura acque bianche - Pianta - Profili - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 50;  
Tav. 05/U Viabilità di progetto - Pianta - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 20;  
Tav. 06/U - Rete distribuzione energia elettrica MT - Cabine di trasformazione MT/BT - Derivazione quadri di distribuzione sc. 1:1.000;  
Tav. 07/U Rete pubblica illuminazione - Pianta - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 100 - 20;  
Tav. 08/U Rete Telefonica - TV sc. 1:1.000;  
Tav. 09/U - Rete distribuzione acqua potabile - Pianta - Sezioni - Part. costruttivi - Profili sc. 1:1.000 - 100 - 20;  
Tav. 10/U - Rete distribuzione acqua non potabile - Pianta - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1000 - 200 - 20.  
Tav. 11/U - Rete distribuzione Gas metano sc. 1:1.000;  
Tav. 12/U - Reti idriche antincendio - Verifica superficie areaazione naturale garage sc. 1:1.000 - 500;  
Tav. 13/U - Impianto di depurazione - Pianta - Sezioni - Part. costruttivi sc. 1:1.000 - 200 - 100;  
Tav. 14/U - Sezioni dell'area Stato di fatto sc. 1:2.000 - 500;  
Tav. 15/U - Sezioni dell'area stato di progetto - Opere movimento terra - Calcolo volumi sbancamenti e riporti sc. 1:1.000;  
Tav. 16/U - Sistemazione esterna piante parcheggi e verde sc. 1:1.000 - 100 - 20;  
Variante all'elettrodotto a 132 Kw R.F.I. S.p.A. Firenze - Roma - Relazione tecnica;  
Tav. 051/02 elaborato Planoaltimetrico - Variante all'elettrodotto a 132 Kw R.F.I. S.p.A. Firenze - Roma (elaborato consegnato in Conferenza di servizi il 16.10.2002);

Elaborato unico contenente: 1 domanda, 2 estratto di mappa, 3 estratto di PRG, 4 relazione tecnica, 5 dichiarazione sui vincoli esistenti, 6 dichiarazione legge 13/89, 7 dichiarazione legge 46/90, 8 dichiarazione 9 tabella rapporti areoilluminanti, 10 progetto allegato.

- Tav. n. 01 - Viabilità esterna generale sc. 1:10.000;
- Tav. n. 02 - Planimetria generale viabilità locale sc. 1:2.000;
- Tav. n. 03 - Planimetria generale - Standards urbanistici e L.R. 33/99 sc. 1:2.000;
- Tav. n. 04 - Planimetria generale verde sc. 1:2.000;
- Tav. n. 05 - Planimetria generale percorsi interna - parcheggi sc. 1:2.000;
- Tav. n. 06 Planimetria pianta PT - pianta interrato sc. 1:2.000;
- Tav. n. 07 - Planimetria generale percorsi interni - Parcheggi sc. 1:500;
- Tav. n. 08 - Pianta di progetto quote - Superfici sc. 1:500;
- Tav. n. 09 - Planimetria edificio A quote superfici - RAI sc. 1:100;
- Tav. n. 10 - Sezioni sc. 1:500/250;
- Tav. n. 11 - Prospetti viste esterno sc. 1:200;
- Tav. n. 12 - Prospetti viste interne sc. 1:200;
- Tav. n. 13 - Percorsi portatori Handicap blocco bagni tipo - Pubblici legge 13/89 sc. 1:1.000 e 1:50;

## ART. 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267 è approvata la variante al Piano Regolatore Generale limitatamente alle aree interessate dagli interventi:

**da zona industriale, di trasformazione e stoccaggio con l'obbligo di piano urbanistico attuativo D1 a Zona D1 - Località Saletti con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto, introducendo la possibilità di realizzare una quota della cubatura prevista complessivamente, per le attività commerciali e di servizi privati**

## ART. 3

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire alle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

### Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale

1. E' indispensabile che personale tecnico scientifico della Soprintendenza Archeologica per l'Etruria Meridionale appositamente incaricato, segua costantemente tutte le fasi di movimento terra in corso d'opera durante la realizzazione del previsto Centro.
2. In particolare poi. ... (omissis)... la presenza di un'area archeologica di tipo insediativo .... (omissis).... Una piccola area di materiale litico preistorico .... Appositi accertamenti andranno perciò compiuti per verificare reale estensione e consistenza di queste due aree, a mezzo interventi di scavo preventivo. Tali indagini - a carico del Comune di Sant'Oreste - andranno compiute prima dell'avvio della realizzazione del Centro commerciale sotto la direzione della scrivente.

### Autorità di Bacino del Fiume Tevere:

3. Si rileva che una fascia di territorio destinata a parcheggi, compresa fra la S.C. dei Saletti (dismessa) e la S.P. Pomzano Sant'Oreste è individuata nell'Inventario dei fenomeni franosi del Progetto di Piano per l'Assetto Idrogeologico, come area interessata da deformazioni superficiali lente e/o soliflusso di cui all'art. 9 delle NTA, di cui si dovrà tenere necessariamente in considerazione nel prosieguo della progettazione.

### Provincia di Roma - I° Dipartimento - Servizio 3°

4. La zonizzazione e relativa normativa, la fascia di rispetto di m. 20 (venti) dovrà essere prevista su tutto il tronco di strada provinciale interessato e su ambo i lati. Le aree di parcheggio e la viabilità di piano in fiancheggiamento alla provinciale dovranno essere a distanza non inferiore a m. 10 (dieci) dal ciglio della provinciale stessa. Gli innesti

della viabilità di piano sulla strada provinciale dovranno adeguata visibilità. Dovrà essere presentato nel progetto definitivo il piano generale della disciplina del traffico e relativa segnaletica. Le opere di viabilità in modifica o in adiacenza alla S.P. Ponzano Sant'Oreste, i sottopassaggi, svicolo rotatorio, innesti della viabilità di piano dovranno essere autorizzate dal Servizio Viabilità della Provincia di Roma, previa presentazione del progetto esecutivo redatto ai sensi della legge quadro LL.PP. e regolamento di attuazione. La realizzazione di tali opere sarà oggetto di convenzione che disciplinerà i rapporti fra Provincia di Roma, Comune di Sant'Oreste ed eventualmente, il soggetto concessionario.

ASL RM F Dip.to Prevenzione Servizio di igiene e sanità pubblica

5. Per l'impianto di depurazione acque reflue occorrerà preventiva autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 152/99.

Comando Provinciale VVF di Roma

6. Dovrà essere prodotto un progetto specifico di prevenzione incendi secondo le modalità di cui all'art. 2 del DPR 37/38 (G.U. n. 58 del 12.3.1998) e di cui al DM 4.5.1998 (G.U. n. 104 del 7.5.1998).

Dir.Reg.le Urbanistica e Casa

7. la generalità delle aree destinate al soddisfacimento degli standard, oltre quelle destinate ai parcheggi pubblici, nonché le quinte arboree lungo i confini devono essere arborate termini e con le essenze previste dal SIP, in particolare tale utilizzo a verde pubblico è prescrittivo per la particella catastale n. 120 parte, gravata da uso civico
8. l'andamento altimetrico del terreno deve essere modificato esclusivamente per adeguarlo alla soluzione progettuale prevista dal P.P, e descritta dal SIP e pertanto a livellamento dei lotti, così come definito nel SIP., non deve prevedere salti di quota, ma solo la realizzazione di scarpate arborate interne alle superfici fondiarie con previsione specifica di tale onere di piantumazione e manutenzione nell'atto di vendita dei singoli lotti;
9. i termini descritti dal SIP nella sezione "interventi di mitigazione ambientale" sia in rappresentazione grafica che in forma scritta devono essere integralmente osservati nella fase attuativa delle previsioni di P.P;
10. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso
11. i tipi edilizi proposti devono ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti esecutivi. Il numero dei lotti (minimo e massimo) invece deve ritenersi vincolante. La superficie di eventuali di portici non dovrà superare il 25% della superficie coperta del fabbricato
12. le pareti esterne dei fabbricati se in muratura, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale ove non si tratti di pannelli prefabbricati con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali
13. le recinzioni dei singoli lotti dovranno corrispondere alle descrizioni particolari contenute nel SIP
14. e nella realizzazione degli edifici dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte dalla normativa relativa al superamento delle così dette "barriere architettoniche"

Direzione regionale Attività Produttive

15. vengano esperite le procedure di cui alla L.R. 33/99 ai sensi del Documento programmatico per il commercio

Dir.Reg.le Ambiente e Protezione Civile Area 4C VIA

16. dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazione previsti dal SIA

17. per quanto attiene i parcheggi dovranno essere realizzati tutti i presidi previsti dalla DGR 2546 del 12.12.2000.

Dir.Reg.le Ambiente e Protezione Civile Area 4A

18. Siano rispettate tutte le seguenti indicazioni, riportate nello studio geologico preliminare (Paragrafo n°7 Carta della zonazione geologica), redatto dal dott. geol. Claudio Cricchi, allegato al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:
19. Nelle **Zone Edificabili a rischio geologico nullo o trascurabile** (colore verde della carta zonazione geologica) 1) in sede di edificazione, le fondazioni dei manufatti in progetto dovranno appoggiare, sui depositi plio-calabrian, superando i depositi alluvionali terrazzati, che si presentano eterogenei e variabili e non consentono un appoggio omogeneo; 2) per la scelta del tipo di fondazione è necessaria l'esecuzione di specifiche indagini geognostiche (carotaggi e penetrometrie con relative prove di laboratorio), da effettuarsi nei singoli comparti edificatori, e finalizzate alla definizione delle condizioni geomeccaniche locali e con riferimento specifico alle caratteristiche tecniche dei progetti;
20. Nelle **Zone ad edificabilità condizionata a rischio geologico medio** (colore giallo della carta zonazione geologica), 1) l'edificabilità è condizionata a favore di zone di protezione a verde sulle scarpate, atte ad impedire l'erosione del suolo; 2) in queste zone dovranno essere eseguite opere di regimazione delle acque, che prevedano la realizzazione, ad intervalli regolari, sia di cunette di raccolta delle acque di ruscellamento, sia di opere di stabilizzazione superficiale con tecniche di ingegneria naturalistica (viminate, graticciate, palizzate vive) disposte a scacchiera, accompagnate da inerbimento e messa a dimora di alberi e cespugli; 3) La pendenza dei versanti dovrà mantenersi inferiore ai 25°, a meno di utilizzare, alla base, opere di sostegno, di ingegneria, sia naturalistica (palificate vive in legno, gabbionate rinverdite), sia civile (muri in cls con altezze fuori terra mai superiori a 1,0 m, ad eccezione del parcheggio P3 dove le altezze massime potranno raggiungere i 3,0 metri);
21. Le acque superficiali dovranno essere condotte al fosso dell'Anguillara prima di quelle provenienti dal depuratore che si andrà a realizzare e l'alveo del fosso dovrà essere ripulito dai detriti e dalla vegetazione spontanea infestante, dalle piante in alveo (deceppatura) e da quelle sulla parte basale delle sponde ceduate (seguendo le prescrizioni della Relazione agroforestale);
22. Il fosso dovrà essere sagomato e protetto sulle sponde, mediante gabbionate con talee o materassi Reno, nel punto di immissione delle acque superficiali e nere, ciò al fine di evitare fenomeni erosivi, considerato l'aumento delle portate idriche generato dalla nuova urbanizzazione;
23. In sede di progetto esecutivo dovrà essere verificata la sezione idraulica del fosso, la quale dovrà essere in grado di smaltire le portate di piena del suo bacino idrogeologico anche dopo gli interventi in progetto;
24. Sia predisposto un piano di manutenzione del corso d'acqua interessato dagli interventi della durata minima di 10 anni, per mantenere inalterata la sezione idraulica progettata;
25. Siano esclusi interventi edificatori all'interno della fascia di 10 metri del ciglio della sponda del fosso, ad eccezione della sistemazione della viabilità esistente, della posa in opera delle condotte di smaltimento delle acque superficiali e nere (compreso il depuratore) e delle opere di protezione dall'erosione e manutenzione dell'alveo del fosso.
26. Si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;
27. Siano prese tutte le precauzioni tecniche e costruttive necessarie, in relazione alla possibile interazione negativa di possibili livelli acquiferi superficiali con le operazioni di scavo e di posa in opera delle fondazioni e le strutture semi-interrate degli edifici, che dovranno essere accuratamente impermeabilizzate a tergo e dotate di sistemi di drenaggio delle acque;
28. In fase di sbancamento le pareti di scavo dovranno essere protette e sostenute con le necessarie opere di sostegno provvisorie e definitive, opportunamente drenate a tergo;

29. siano realizzati interventi di recupero ambientale e paesaggistico mediante l'utilizzo di specie vegetali coerenti dal punto di vista fitoclimatico, ed edafico, osservando in ogni caso le indicazioni proposte dai progettisti Dr. Agr. Gianfilippo Lucatello e Dr. For. Daniele Dallari;
30. nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati gli aspetti naturali creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;
31. nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante;
32. si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
33. sia valutata la possibilità di creare corridoi biologici tra le aree da edificare ed i territori circostanti con particolare riferimento alla realizzazione di siepi ed alla vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua;
34. 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 rispettare le normative tecniche sismiche;

#### **ART. 4**

Il presente Accordo sarà approvato ed adottato con apposito atto formale dal Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

#### **ART. 5**

La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e gli eventuali interventi sostitutivi saranno effettuati da un Collegio presieduto dal Sindaco di Sant'Oreste – o suo delegato – che lo costituirà con proprio atto formale e composto da rappresentanti degli Enti interessati, designati dai medesimi.

#### **ART. 6**

Poichè l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio comunale di Sant'Oreste entro 30 giorni, pena la decadenza.

Per la Regione Lazio: il Presidente

Per il Comune di Sant'Oreste: Il Sindaco

Roma li