

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
CONSIGLIO REGIONALE

ESTRAITTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17 DIC. 2004

ADDI' 17 DIC. 2004 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO
COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARULLI	Antonello	Assessore
SIMFONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELIO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTE: FORMISANO - PRESTAGIOVANNI - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. - 1238 -

OGGETTO:

Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D. lgs 18 Agosto 2000, n. 267, relativamente all'intervento denominato: Comune di Monterotondo (RM) - Programma Integrato di Interventi in località Monterotondo Secco, via Salaria 1039 - ex Sardinamento SCAC, proposto dalla: Soc. CONDOTTE IMMOBILIARE S.p.A. ai sensi della L. n° 179 del 17.2.1992 e della L.R. n° 22 del 26.6.1997, in variante al PRG.



1238 17 DIC. 2004

Oggetto: Autorizzazione al Presidente a sottoscrivere l'Accordo di Programma, ex art. 34 del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267, relativamente all'intervento denominato: Comune di Monterotondo (RM) - Programma Integrato di Intervento in località Monterotondo Scalo, via Salaria 1039 - ex Stabilimento SCAC, proposto dalla Soc. CONDOTTE IMMOBILIARE S.p.A. ai sensi della L. n° 179 del 17.2.1992 e della L.R. n° 22 del 26.6.1997, in variante al PRG.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Presidente

PREMESSO

Che la Società Condotte Immobiliare S.p.A. (ex Polo Industriale Polivalente Roma Nord S.r.l.) ha presentato al Comune di Monterotondo in data 15.12.2000, una proposta per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto, nel prosieguo definito "P.I.";

Che la medesima Società Condotte Immobiliare S.p.A. ha curato la predisposizione del progetto per la realizzazione del P.I.;

Che l'intervento verrà realizzato su terreni di proprietà della Società Condotte Immobiliare S.p.A. distinti al nuovo catasto terreni di Monterotondo al foglio n. 30, particella 1035 subalterni da 1 a 11;

Che il P.I. si pone l'obiettivo di riqualificare un'area industriale dimessa di circa 9 ettari, già sede dello stabilimento ex SCAC, situata nel centro di Monterotondo Scalo;

Che il progetto prevede la demolizione dei vecchi capannoni industriali, tranne il recupero di quello ritenuto più adeguato al nuovo uso, e la costruzione di una serie di edifici nuovi con destinazioni residenziali (40%), commerciali (20%) e terziarie (40%), andando a ricucire il tessuto edilizio limitrofo e permettendo lo sviluppo urbano lungo la direttrice parallela alla Via Salaria;

Che l'intervento in argomento si configura in variante al P.R.G. vigente del Comune di Monterotondo;

Che il progetto dell'intervento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 28.12.2000, con contestuale adozione delle varianti urbanistiche connesse;

Che, a seguito del deposito degli atti in libera visione, sono state presentate sul P.I. n. 3 osservazioni, sulle quali si è provveduto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 28.7.2003, a formulare le controdeduzioni, secondo i principi e le linee guida indicate dall'Amministrazione con deliberazione della G.C. n. 255 del 18.7.2003;

Che, sia a causa dell'accoglimento di alcune osservazioni sia per la necessità di adeguare il progetto di P.I. a sopraggiunte disposizioni normative e di pianificazione di settore, in particolare quello del commercio, si è reso necessario apportare delle modifiche al progetto urbanistico presentato in fase di adozione del P.I.;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 29.9.2003, si è provveduto alla presa d'atto del progetto del P.I. adeguato alle controdeduzioni e alle nuove disposizioni normative;

Che tale progetto risulta essere composto da:

- elaborato a – Relazione tecnica e illustrativa



- elaborato b – Schema di convenzione adeguato
- tavola 01 – Inquadramento urbanistico – stato di fatto – catastale
- tavola 02 – Zonizzazione
- tavola 03 – Urbanizzazione – servizi a rete
- tavola 04 - Planivolumetrico

Che, per verificare la possibilità di concludere l'Accordo con la Regione Lazio, il Comune di Monterotondo ha indetto una Conferenza di Servizi, svoltasi nelle sedute del: 22.3.2001 – 12.4.2001 – 10.7.2001 – 9.12.2003 - 5.7.2004;

Che, nel corso dell'approfondimento del progetto urbanistico effettuato nelle citate Conferenze e in considerazione delle indicazioni dei vari Enti, si è reso necessario effettuare degli assestamenti che riconfermano nella sostanza le scelte già sancite ma che, per chiarezza di intenti, sono state riportate nell'elaborato 02 bis (nuova zonizzazione) che sostituisce l'originaria tav. 02 di perimetrazione dei singoli comparti;

Che il progetto approvato dal Consiglio Comunale è stato inoltre integrato ed elaborato in una scala grafica di maggior dettaglio, così come richiesto dalla Conferenza di Servizi, e risulta quindi costituito da una prima parte composta da una relazione tecnica e da quattro elaborati grafici dove si illustra il *progetto urbanistico generale* e da una seconda parte composta da "Relazione progettazione edilizia" e "Studio di inserimento paesistico" e sedici elaborati grafici dove si illustra il *progetto urbanistico esecutivo* e la definizione delle tipologie edilizie adottate;

Che gli elaborati e le tavole del P.I. sono i seguenti:

elaborati: - Relazione tecnica illustrativa

- *Schema di convenzione*

- *Relazione progettazione edilizia*

- *Studio di inserimento paesistico*

Tavole: 01 – *Inquadramento urbanistico*

02 bis – *nuova Zonizzazione (in sostituzione dell'originaria tav. 02 - Zonizzazione)*

03 – *Urbanizzazione – servizi a rete*

04 – *Planivolumetrico*

05 – *Comparti edilizi*

06 – *Verifica degli standard*

07 – *Volumetrie e distacchi*

08 – *Planimetria generale*

09 – *Planimetria verde pubblico e privato ed isole ecologiche*

10 – *Compatibilità idraulica*

11 – *Nuovo svincolo Salaria*

12 – *Tipi edilizi - Ricettivo*

13 – *Tipi edilizi - Direzionale*

14 – *Tipi edilizi - Vicinato*

15 – *Tipi edilizi - Cinema e Ludico*

16 – *Tipi edilizi - Residenze*

17 – *Tipi edilizi -Residenza Anziani*

18 – *Tipi edilizi - Medie Superfici*

19 – *Tipi edilizia – Medie Superfici*

20 – *Urbanizzazioni e Servizi a rete*

1238 17 DIC. 2004

9

Che, nell'ambito delle Conferenze svoltesi, sono stati acquisiti i pareri, nulla osta, assensi e certificazioni di rito.

Che per quanto sopra, verificata la possibilità di sottoscrivere l'Accordo di Programma per l'approvazione del P.I. in variante al PRG, valutati gli interessi pubblici coinvolti, la Conferenza di Servizi in argomento è stata dichiarata conclusa, come da verbale della riunione del 5.7.2004, trasmesso a tutti gli Enti convocati con prot. 25946 del 9.7.2004;

Che, nei termini previsti dalla legge, non è pervenuto alcun motivato dissenso da parte di tutti gli enti che, regolarmente convocati, non sono intervenuti alla Conferenza.

Che il Comune di Monterotondo ha trasmesso alla Regione Lazio gli atti relativi a quanto sopra, con nota prot. 34483 del 22.9.2004.

PRESO ATTO

- dei verbali delle Conferenze di Servizi del 22.3.2001, 12.4.2001, 10.7.2001, 9.12.2003 e 5.7.2004;
- del parere favorevole della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro - reso con nota 85801 del 7.7.2004;
- della dichiarazione di esclusione dal procedimento di VIA resa, con prescrizioni, dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area Valutazione Impatto Ambientale, con nota prot. 2A/04/180983 del 19.01.2004;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico, reso con note 9777 fasc. 2877 del 27.4.2001 e D2/5843 fasc. 3858/A13 del 14.01.2004;
- del nulla osta dell'Assessorato Regionale LL.PP. - Area Risorse Idriche - reso con nota n. 9740 del 03.7.2001;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e del Mondo Rurale - Area Usi Civici, reso in sede di Conferenza di Servizi del 05.7.04;
- del parere favorevole del Dipartimento Regionale OO.PP. - Area Infrastrutture - Servizio Viabilità, reso con nota 4880 E 5397 del 09.4.2001;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con nota 1708/C del 7.6.2004;
- del nulla osta idraulico, con prescrizioni, reso dall'ARDIS con nota 4761/04 del 17.6.2004;
- del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica per il Lazio, reso con nota 4606 del 22.3.2001;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in sede di Conferenza di Servizi del 05.7.2004;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dall'ANAS con nota 17834 del 28.6.2004;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalle F.S.- R.F.I. con nota 7743 del 28.11.2003;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalla ASL RM/G con nota 4429 del 09.12.2003;
- delle prescrizioni e precisazioni del Comune di Monterotondo, contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale o formulate all'interno della Conferenza di Servizi;

Dell'allegato schema di Accordo di Programma.

VISTO

Il progetto definitivo che si compone dei seguenti elaborati:



1238 17 DIC. 2004

6

elaborati: - Relazione tecnica illustrativa

- Schema di convenzione
- Relazione progettazione edilizia
- Studio di inserimento paesistico

- Tavole: 01 - Inquadramento urbanistico
02 bis - nuova Zonizzazione (in sostituzione dell'originaria tav. 02 - Zonizzazione)
03 - Urbanizzazione - servizi a rete
04 - Planivolumetrico
05 - Comparti edilizi
06 - Verifica degli standard
07 - Volumetrie e distacchi
08 - Planimetria generale
09 - Planimetria verde pubblico e privato ed isole ecologiche
10 - Compatibilità idraulica
11 - Nuovo svincolo Salaria
12 - Tipi edilizi - Ricettivo
13 - Tipi edilizi - Direzionale
14 - Tipi edilizi - Vicinato
15 - Tipi edilizi - Cinema e Ludico
16 - Tipi edilizi - Residenze
17 - Tipi edilizi - Residenza Anziani
18 - Tipi edilizi - Medie Superfici
19 - Tipi edilizia - Medie Superfici
20 - Urbanizzazioni e Servizi a rete

CONSIDERATO

Che in conseguenza di quanto sopra, è approvata la variante urbanistica, conformemente alle previsioni del progetto medesimo e relativamente alle sole aree interessate dalle opere, identificate al catasto al foglio 30, particella 1735 subalterni da 1 a 11, attualmente con destinazione a "zona D- Industria Insediata" che variano la loro destinazione a "zona F7 - Servizi Privati a destinazione mista

Che pertanto nulla osta alla conclusione dell'accordo.

RITENUTO

20 DIC. 2004



Di aderire all'Accordo in oggetto;

VISTO

Il D.Lgs 18.8.2000 n. 267

Atteso che è stata esperita la procedura di concertazione con le parti sociali

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 Monterotondo (RM) - Programma Integrato di Intervento in località Monterotondo Scaio, via Salaria 1039 - ex Stabilimento SCAC, proposto dalla Soc. CONDOTTE IMMOBILIARE S.p.A. ai sensi della L. n° 179 del 17.2.1992 e della L.R. n° 22 del 26.6.1997, in variante al PRG.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 1238
DEL 17 DIC. 2004



COMUNE DI MONTEROTONDO



ACCORDO DI PROGRAMMA

ex art. 34 del D.Lgs 18 Agosto 2000, n. 267, relativamente all'intervento denominato: **Comune di Monterotondo (RM) - Programma Integrato di Intervento in località Monterotondo Scalo, via Salaria 1039 - ex Stabilimento SCAC, proposto dalla Soc. CONDOTTE IMMOBILIARE S.p.A. ai sensi della L. n° 179 del 17.2.1992 e della L.R. n° 22 del 26.6.1997, in variante al PRG.**

PREMESSO

Che la Società Condotte Immobiliare S.p.A. (ex Polo Industriale Polivalente Roma Nord S.r.l.) ha presentato al Comune di Monterotondo, in data 15.12.2000, una proposta per la realizzazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto, nel prosieguo definito "P.I.":

Che la medesima Società Condotte Immobiliare S.p.A. ha curato la predisposizione del progetto per la realizzazione del P.I.;

Che l'intervento verrà realizzato su terreni di proprietà della Società Condotte Immobiliare S.p.A. distinti al nuovo catasto terreni di Monterotondo al foglio n. 30, particella 1035 subalterni da 1 a 11;

Che il P.I. si pone l'obiettivo di riqualificare un'area industriale dimessa di circa 9 ettari, già sede dello stabilimento ex SCAC, situata nel centro di Monterotondo Scalo;

Che il progetto prevede la demolizione dei vecchi capannoni industriali, tranne il recupero di quello ritenuto più adeguato al nuovo uso, e la costruzione di una serie di edifici nuovi con destinazioni residenziali (40%), commerciali (20%) e terziarie (40%), andando a ricucire il tessuto edilizio limitrofo e permettendo lo sviluppo urbano lungo la direttrice parallela alla Via Salaria;

Che l'intervento in argomento si configura in variante al P.R.G. vigente del Comune di Monterotondo;

Che il progetto dell'intervento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 28.12.2000, con contestuale adozione delle varianti urbanistiche connesse;

Che, a seguito del deposito degli atti in libera visione, sono state presentate sul P.I. n. 3 osservazioni, sulle quali si è provveduto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 106 del 28.7.2003, a formulare le controdeduzioni, secondo i principi e le linee guida indicate dall'Amministrazione con deliberazione della G.C. n. 255 del 18.7.2003;

Che, sia a causa dell'accoglimento di alcune osservazioni sia per la necessità di adeguare il progetto di P.I. a sopraggiunte disposizioni normative e di pianificazione di settore, in particolare quello del

commercio, si è reso necessario apportare delle modifiche al progetto urbanistico presentato in fase di adozione del P.I.;

Che, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 29.9.2003, si è provveduto alla presa d'atto del progetto del P.I. adeguato alle controdeduzioni e alle nuove disposizioni normative;

Che tale progetto risulta essere composto da:

- elaborato a – Relazione tecnica e illustrativa
- elaborato b – Schema di convenzione adeguato
- tavola 01 – Inquadramento urbanistico – stato di fatto – catastale
- tavola 02 – Zonizzazione
- tavola 03 – Urbanizzazione – servizi a rete
- tavola 04 – Planivolumetrico

Che, per verificare la possibilità di concludere l'Accordo con la Regione Lazio, il Comune di Monterotondo ha indetto una Conferenza di Servizi, svoltasi nelle sedute del:
22.3.2001 – 12.4.2001 – 10.7.2001 – 9.12.2003 - 5.7.2004;

Che, nel corso dell'approfondimento del progetto urbanistico effettuato nelle citate Conferenze e in considerazione delle indicazioni dei vari Enti, si è reso necessario effettuare degli assestamenti che riconfermano nella sostanza le scelte già sancite ma che, per chiarezza di intenti, sono state riportate nell'elaborato 02 bis (nuova zonizzazione) che sostituisce l'originaria tav. 02 di perimetrazione dei singoli comparti;

Che il progetto approvato dal Consiglio Comunale è stato inoltre integrato ed elaborato in una scala grafica di maggior dettaglio, così come richiesto dalla Conferenza di Servizi, e risulta quindi costituito da una prima parte composta da una relazione tecnica e da quattro elaborati grafici dove si illustra il *progetto urbanistico generale* e da una seconda parte composta da "Relazione progettazione edilizia" e "Studio di inserimento paesistico" e sedici elaborati grafici dove si illustra il *progetto urbanistico esecutivo* e la definizione delle tipologie edilizie adottate;

Che gli elaborati e le tavole del P.I. sono i seguenti:

elaborati: - Relazione tecnica illustrativa
- *Schema di convenzione*
- *Relazione progettazione edilizia*
- *Studio di inserimento paesistico*

Tavole: 01 – *Inquadramento urbanistico*
02 bis – *nuova Zonizzazione (in sostituzione dell'originaria tav. 02 - Zonizzazione)*
03 – *Urbanizzazione – servizi a rete*
04 – *Planivolumetrico*
05 – *Comparti edilizi*
06 – *Verifica degli standard*
07 – *Volumetrie e distacchi*
08 – *Planimetria generale*
09 – *Planimetria verde pubblico e privato ed isoie ecologiche*
10 – *Compatibilità idraulica*
11 – *Nuovo svincolo Salaria*
12 – *Tipi edilizi - Ricettivo*
13 – *Tipi edilizi - Direzionale*
14 – *Tipi edilizi - Vicinato*

- 15 – Tipi edilizi - Cinema e Ludico
- 16 – Tipi edilizi - Residenze
- 17 – Tipi edilizi -Residenza Anziani
- 18 – Tipi edilizi - Medie Superfici
- 19 – Tipi edilizia – Medie Superfici
- 20 – Urbanizzazioni e Servizi a rete

Che, nell'ambito delle Conferenze svoltesi, sono stati acquisiti i pareri, nulla osta, assensi e certificazioni di rito.

Che per quanto sopra, verificata la possibilità di sottoscrivere l'Accordo di Programma per l'approvazione del P.I. in variante al PRG, valutati gli interessi pubblici coinvolti, la Conferenza di Servizi in argomento è stata dichiarata conclusa, come da verbale della riunione del 5.7.2004, trasmesso a tutti gli Enti convocati con prot. 25946 del 9.7.2004;

Che, nei termini previsti dalla legge, non è pervenuto alcun motivato dissenso da parte di tutti gli enti che, regolarmente convocati, non sono intervenuti alla Conferenza.

PRESO ATTO

- dei verbali delle Conferenze di Servizi del 22.3.2001, 12.4.2001, 10.7.2001, 9.12.2003 e 5.7.2004;
- del parere favorevole della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro – reso con nota 85801 del 7.7.2004;
- della dichiarazione di esclusione dal procedimento di VIA resa, con prescrizioni, dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area Valutazione Impatto Ambientale, con nota prot. 2A/04/180983 del 19.01.2004;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico, reso con note 9777 fasc. 2877 del 27.4.2001 e D2/5843 fasc. 3858/A13 del 14.01.2004;
- del nulla osta dell'Assessorato Regionale LL.PP. - Area Risorse Idriche – reso con nota n. 9740 del 03.7.2001;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e del Mondo Rurale – Area Usi Civici, reso in sede di Conferenza di Servizi del 05.7.04;
- del parere favorevole del Dipartimento Regionale OO.PP. – Area Infrastrutture - Servizio Viabilità, reso con nota 4880 E 5397 del 09.4.2001;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere con nota 1708/C del 7.6.2004;
- del nulla osta idraulico, con prescrizioni, reso dall'ARDIS con nota 4761/04 del 17.6.2004;
- del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologica per il Lazio, reso con nota 4606 del 22.3.2001;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in sede di Conferenza di Servizi del 05.7.2004;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dall'ANAS con nota 17834 del 28.6.2004;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalle F.S.- R.F.I. con nota 7743 del 28.11.2003;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalla ASL RM/G con nota 4429 del 09.12.2003;
- delle prescrizioni e precisazioni del Comune di Monterotondo, contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale o formulate all'interno della Conferenza di Servizi;

CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo;

TUTTO CIO' PREMESSO

La Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. Francesco Storace, ed il Comune di Monterotondo, rappresentato dal Sindaco p.t. Antonino Lupi, 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 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 29.9.2003 così come integrati in seguito alle indicazioni della Conferenza di Servizi:

- *Relazione tecnica illustrativa*
- *Schema di convenzione*
- *Relazione progettazione edilizia*
- *Studio di inserimento paesistico*

- Tavole*
- 01 – *Inquadramento urbanistico*
 - 02 bis – *nuova Zonizzazione (in sostituzione dell'originaria tav. 02 - Zonizzazione)*
 - 03 – *Urbanizzazione – servizi a rete*
 - 04 – *Planivolumetrico*
 - 05 – *Comparti edilizi – scala 1:500*
 - 06 – *Verifica degli standard – scala 1:500*
 - 07 – *Volumetrie e distacchi – scala 1:500*
 - 08 – *Planimetria generale – scala 1:500*
 - 09 – *Planimetria verde pubblico e privato ed isole ecologiche – scala 1:500*
 - 10 – *Compatibilità idraulica – scala 1:2000 – 1:1000*
 - 11 – *Nuovo svincolo Salaria – scala 1:1000 – 1:500 – 1:200*
 - 12 – *Tipi edilizi – Ricettivo – scala 1:200*
 - 13 – *Tipi edilizi – Direzionale – scala*
 - 14 – *Tipi edilizi - Vicinato*
 - 15 – *Tipi edilizi - Cinema e Ludico*
 - 16 – *Tipi edilizi - Residenze*
 - 17 – *Tipi edilizi -Residenza Anziani*
 - 18 – *Tipi edilizi - Medie Superfici*
 - 19 – *Tipi edilizia – Medie Superfici*
 - 20 – *Urbanizzazioni e Servizi a rete*

ART. 2

Poiché la realizzazione del suddetto progetto comporta variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 è approvata la seguente Variante al PRG del Comune di Monterotondo:

- le aree identificate al catasto al foglio 30, particella 1735 subalterni da 1 a 11, attualmente con destinazione a “zona D- Industria Insediata” **variano la loro destinazione a “zona F7 – Servizi Privati a destinazione mista”**.

ART. 3

L'approvazione dell'intervento e della variante urbanistica connessa è subordinata all'osservanza delle seguenti prescrizioni e/o condizioni dettate dagli Enti competenti:

Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area V.I.A.:

- “ Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazioni previsti dal SIA;
- Per la realizzazione dello svincolo dovrà essere presa in considerazione la soluzione progettuale riportata nell'elaborato “studio planivolumetrico” tavola 5;
- Per quanto attiene ai parcheggi si dovrà fare riferimento a quanto stabilito nella Delibera R.L. n.2546 del 12.12.2000;
- L'approvvigionamento dei materiali litoidi connesso alla realizzazione delle infrastrutture dovrà comunque essere eseguita nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava;
- Dovranno essere soddisfatte tutte le prescrizioni ricomprese nel parere espresso dal Servizio Geologico Regionale dell'area Conservazione e Qualità dell'Ambiente con nota prot. n. 9777 del 27.04.2001, allegata quale parte integrante del presente parere;
- Sono fatte salve ulteriori eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico e paesaggistico conseguenti all'approvazione del progetto esecutivo espresse dalla competente autorità.”

Regione Lazio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico:

1. “Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nell'Indagine geologica e vegetazionale a firma del geol. A.Paolo Sciacca e del dott.For. Patrizio Zucca, ed in particolare quelle riportate nel capitolo III.8 Conclusioni;
2. Dovranno essere eseguite indagini geognostiche puntuali per una più dettagliata caratterizzazione stratigrafica e geotecnica del sottosuolo, con prove di laboratorio per la caratterizzazione meccanica delle terre, con particolare riferimento alla capacità portante, ai cedimenti e alla sensibilità delle argille;
3. Per gli edifici di struttura bassa ed estesa arealmente sono consentite anche fondazioni a platea, previo studio dettagliato del sottosuolo per conoscere le eventuali eteropie laterali e i cedimenti differenziali;
4. Per gli edifici alti e stretti (edifici per uffici, edifici residenziali, albergo), sono consentite fondazioni profonde, previo studio della stratigrafia del sottosuolo per una migliore caratterizzazione geotecnica dei terreni;
5. Per le aree da bonificare deve essere rispettato quanto riportato dal decreto ministeriale 25 ottobre 1999, n. 471;
6. Riguardo alla possibile esondabilità del fiume Tevere, deve essere rispettata ogni prescrizione imposta dall'Autorità di Bacino del fiume Tevere sia riguardo alle quote di imposta delle superfici calpestabili, che per quanto riguarda le particolarità costruttive;
7. Per le aree a parcheggi deve essere realizzato un sistema di raccolta, canalizzazione e trattamento delle acque di prima pioggia, prima del loro allontanamento;
8. Si dovranno evitare contaminazioni tra acque superficiali e falda profonda;
9. Dovrà essere valutata la possibilità di effettuare l'espianto degli alberi di maggior valore ecologico e paesaggistico e il successivo reimpianto in luoghi ritenuti più idonei;
10. Dovranno essere utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico e edifico;
11. Dovrà essere, per quanto possibile, utilizzato il materiale di risulta dello scortico per ricoprire pista ed area di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;
12. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;

13. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- D.M.Min.LL.PP. 11.3.88 “*Norme tecniche riguardanti 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. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
- D.G.R. n.2649 del 18.5.1999;
- Circ. Min.LL.PP. del 24.9.88 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*”;
- D.M.LL.PP.16.1.96 “*Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche*”;
- Circ.Min.LL.PP. del 10.4.1997 n.65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.

14. In particolare per il sottopasso ferroviario si ribadisce che deve essere rispettata ogni prescrizione imposta dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere sia riguardo alle quote di imposta delle superfici calpestabili, che per quanto riguarda le particolarità costruttive;

Regione Lazio – Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e del Mondo Rurale – Area Usi

Civici:

“Prima del rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Monterotondo, dovranno essere esaurite le procedure di liquidazione degli usi civici ai sensi dell’art. 4 della L.R. 1/86, sulle aree oggetto degli interventi. La liquidazione degli usi civici dovrà riguardare prioritariamente i terreni che restano in proprietà delle ditte proponenti.”

Autorità di Bacino del Fiume Tevere:

- “La minima quota di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posta a quota almeno pari a 24,21 m s.l.m. più un adeguato franco idraulico, che dovrà essere stabilito dall’A.R.D.I.S. Regione Lazio.
- Per quanto attiene le previsioni di eventuali locali, parcheggi o aree pedonali realizzate con quota di calpestio inferiore alla quota livello di massima piena prevedibile compreso il franco idraulico, si evidenzia la necessità di approntare opportune segnalazioni stabili che indichino lo stato di pericolo a cui i locali o le aree sono soggetti in caso di esondazione del Fiume Tevere e di redigere un Piano di evacuazione che definisce le operazioni di sgombero in tempo utile delle persone e dei veicoli. Il Piano di evacuazione dovrà essere relazionato ad uno stato di allarme dipendente dai livelli di piena raggiunti dal Fiume Tevere nel tratto in questione.
- Detto Piano di evacuazione dovrà essere sottoposto all’approvazione dell’A.R.D.I.S. e successivamente recepito dal Piano di Protezione Civile Comunale. Il Piano dovrà tra l’altro contenere indicazioni sulle modalità tecniche e procedurali scelte per la realizzazione del sistema di allerta, i tempi e le modalità di evacuazione delle strutture e i sistemi di interdizione all’accesso in caso di situazioni a rischio.”

A.R.D.I.S.:

I. “Tutti gli Uffici interessati all’espletamento di compiti di protezione civile – tra cui quello Comunale – dovranno svolgere le azioni di controllo di propria competenza; essi potranno anche tenersi in collegamento costante con l’A.R.D.I.S. – Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo per acquisire informazioni sull’andamento dei livelli in caso di piena ai fini dell’allerta e del soccorso tempestivo delle popolazioni.

2. Dovrà essere resa formalmente nota dal Sindaco a tutti i proprietari interessati la particolare natura delle aree in questione, oggetto della realizzazione del progetto in argomento ed i pericoli di esondazione connessi;
 3. A titolo precauzionale, si prescrive di dotare le condotte relative agli scarichi dei servizi idraulici relativi all'edificio in questione di una valvola di non ritorno di sicurezza che impedisca eventuali rigurgiti attraverso di essa causati dalle potenziali difficoltà di smaltimento delle acque dovuti ad eventi di piena del fiume Tevere;
 4. Le recinzioni perimetrali dovranno avere fondazioni che non fuoriescano dall'attuale piano di campagna e dovranno essere sommergibili e trasparenti al flusso delle acque; inoltre esse saranno del tipo facilmente abbattibile se orientate in direzione obliqua o trasversale al corso d'acqua;
 5. E' vietato l'impianto di alberature che possano costituire ostacolo al libero deflusso delle acque;
 6. Per le zone destinate a parcheggio ed ubicate al di sotto della quota di massima esondazione dovrà essere redatto *un idoneo piano di evacuazione del parcheggio*, il quale dovrà essere sottoposto alle valutazioni di questa Agenzia Regionale, per le verifiche del caso;
 7. **Prima dell'inizio** dei lavori, per i provvedimenti di competenza, devono essere trasmesse a questa Agenzia Regionale le monografie inerenti i capisaldi a cui si riferisce il rilievo plano-altimetrico eseguito a corredo del progetto in esame (paragrafo 5.c punto 14);
 8. **Prima dell'inizio** dei lavori, per i provvedimenti di competenza, devono essere trasmessi a questa Agenzia Regionale, in duplice copia, gli elaborati illustranti la verifica statica degli elementi costruttivi, tanto per quelle verifiche obbligatorie contenute nel P.S. 1 quanto per una verifica strutturale alle azioni dovute alle sottopressioni indotte sul primo solaio dagli eventi critici di piena, redatti da tecnico qualificato, di cui al paragrafo 5.c punto 3. Il tecnico abilitato dovrà produrre, oltre a tutti gli elaborati tecnici necessari per la verifica, apposita dichiarazione attestante il rispetto di tutte le norme tecniche vigenti con apposito riferimento ai tassi di lavoro ammissibili per le strutture rispetto ai carichi di progetto;
 9. **Prima dell'inizio** dei lavori, per i provvedimenti di competenza, devono essere trasmessi a questa Agenzia Regionale il rilievo della struttura di fondazione, la quale deve risultare impostata a profondità maggiore di 1,50 m. dal piano di campagna così come previsto nel paragrafo 5.c, p.to 4;
 10. **Prima dell'inizio** dei lavori, dovrà essere redatto un idoneo piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs n. 494/96 relativo al progetto in argomento che tenga conto anche del rischio connesso all'inondazione del Fiume Tevere ed al consequenziale possibile allagamento delle aree interessate dal cantiere;
 11. **Impianti elettrici e telefonici** – Per la realizzazione degli impianti i cui tracciati risultano comunque posizionati al di sotto dei livelli di piena si dovrà tenere conto di quanto riportato nelle norme **CEI 64-8** e successive modifiche ed integrazioni. In particolare per i componenti e gli apparecchi utilizzatori dovrà essere garantito un grado di protezione pari alla specifica **Ip 65** delle predette norme;
 12. I lavori non potranno avere inizio fintanto che questa Agenzia Regionale si sia espressa sul contenuto dei documenti richiesti ai precedenti punti 6, 7, 8 e 9;
 13. **La data di inizio e della fine dei lavori dovrà essere comunicata all'Agenzia scrivente, anche tramite fax al n. 06/4455744**, per le verifiche di rito, in quanto l'area oggetto dell'intervento autorizzato ricade entro il perimetro del Piano di Bacino del Fiume Tevere e quindi soggetta a particolari, pressanti misure di salvaguardia;
 14. A lavori ultimati la Soc. Condotte Immobiliare S.p.A. dovrà trasmettere alla scrivente agenzia il *certificato di regolare esecuzione delle opere realizzate a firma di Tecnico abilitato*, nel quale si attesti la conformità delle opere realizzate sia al progetto approvato sia alla normativa tecnica di cui al Piano di Bacino, 1° Stralcio Funzionale "Aree soggette a rischio di esondazione nel Tratto del Tevere compreso tra Orte e Castel Giubileo".
- Il Nulla Osta idraulico si riferisce rigorosamente al progetto prodotto, ed eventuali varianti, di qualsiasi consistenza, dovranno, prima della loro esecuzione, essere riproposte alle valutazioni della scrivente Agenzia Regionale, che si riserva la facoltà di vigilare in fase esecutiva.

Si precisa che il nulla osta idraulico non esime il richiedente dal munirsi di ogni altra autorizzazione prevista dalla normativa vigente.”

Soprintendenza Archeologica per il Lazio:

“Si richiede di avere comunicazione dell’inizio dei lavori, in modo da consentire un controllo delle operazioni di movimento terra da parte di personale tecnico-scientifico di questo Ufficio.”

Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici:

“In caso sussistano vincoli di uso civico, va tenuto conto dell’art. 10 del testo coordinato n. 4477/94 e gli interventi non dovranno creare danno all’aspetto del paesaggio. Inoltre sull’area esiste la struttura specialistica dello zuccherificio (edificio B) che viene conservata e recuperata. Le soluzioni di dettaglio (finiture esterne, opere di recinzione, pavimentazioni, verde e piste ciclabili) debbono essere risolte in modo integrato ed unitario, in raccordo con gli altri Programmi Integrati adottati nel dicembre 2000 dal Comune di Monterotondo, la cui valutazione verrà effettuata dalla Commissione di Vigilanza cui parteciperà anche la Soprintendenza.”

ANAS S.p.A. – Compartimento della viabilità per il Lazio:

1. “I lavori dovranno essere eseguiti in conformità a quanto di seguito prescritto, a totale cura e spese del Comune di Monterotondo;
2. Il relativo nulla osta di competenza alla realizzazione della rotatoria, rappresentata nell’elaborato grafico pervenuto, è subordinato all’acquisizione da parte di questo Ufficio dello studio che dovrà essere prodotto dal richiedente e riguardante la definizione completa della viabilità dell’intero tratto di Via Salaria con particolare riferimento alla sistemazione degli attuali incroci a raso con via Giovanni XXII e con via Col di Lana;
3. Al fine di preservare le condizioni di sicurezza della circolazione stradale sulla S.S. n. 4 Via Salaria la predetta rotatoria deve essere realizzata interamente in un’unica fase di esecuzione;
4. Durante la realizzazione dei lavori in argomento, non dovranno verificarsi interruzioni di traffico sulla strada statale “Via Salaria” e dovrà essere sempre assicurata la perfetta efficienza e visibilità della segnaletica sia diurna che notturna, secondo le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di Esecuzione, mediante apposito servizio di guardiania, restando l’Amministrazione Comunale la sola responsabile di eventuali danni che potrebbero essere arrecati a persone, al corpo stradale ed alle cose in genere, in dipendenza dei lavori di che trattasi;
5. Per un’estensione minima di 150,00 m per parte rispetto alla rotatoria, sulla statale in questione dovrà essere eseguito il rifacimento del tappeto di usura in conglomerato bituminoso per uno spessore non inferiore a 3 cm;
6. Sulla S.S.n.4 “Via Salaria” non dovranno essere fatte confluire le acque meteoriche provenienti dalla viabilità comunale afferente alla rotatoria; inoltre l’acqua piovana ricadente sulle aree interessate dai lavori, dovrà essere intercettata e fatta defluire o nei fossi di guardia già esistenti o in apposite condotte di nuova realizzazione, tramite appositi dispositivi di smaltimento da concordare preventivamente con questo Ufficio;
7. L’atto di convenzione deve essere perfezionato a cura dell’Amministrazione Comunale richiedente;
8. Il Comune di Monterotondo dovrà corrispondere, a titolo di cauzione per la regolare esecuzione dei lavori, l’importo di € 50.000,00 che potrà essere costituito e consegnato prima dell’inizio dei lavori, anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa e che sarà restituito o svincolato al termine dei lavori medesimi, dopo il controllo da parte di ANAS S.p.A. della regolare esecuzione degli stessi;
9. Tutte le lavorazioni in argomento, nonché i materiali utilizzati, dovranno essere conformi alle specifiche di capitolato ANAS per lavori consimili;
10. Tutte le eventuali operazioni di esproprio delle aree, restano a totale carico dell’Amministrazione Comunale, ivi compresi gli oneri relativi;

11. L'ANAS si riserva il diritto di effettuare in ogni momento modifiche e controlli sulle opere autorizzate richiedendo il rifacimento di quelle parti di lavorazioni non ritenute idonee, il tutto a totale spese del Comune di Monterotondo;

12. L'ANAS si riserva la facoltà di procedere, previ accordi, alla consegna definitiva del tratto della S.S. 4 "Via Salaria" attraversante il centro abitato in argomento, giusto quanto disposto dall'art. 3, comma 1, del Nuovo Codice della Strada e all'art. 4, comma 4, del relativo Regolamento di attuazione."

F.S.- R.F.I.:

"Per i lavori ricadenti entro la fascia di 30,00 ml dalla più vicina rotaia, come previsti dall'art. 49 del D.P.R. 753/80, dovrà essere istruita apposita pratica nei modi d'uso presso questa Società, da predisporre secondo le indicazioni contenute negli appositi prospetti trasmessi all'Amministrazione Comunale, per l'eventuale approvazione dei progetti esecutivi e quant'altro e rilascio del relativo Provvedimento Autorizzativo."

A.S.L. RM/G – DIPARTIMENTO PREVENZIONE:

"- Le singole richieste di concessione edilizia all'interno dell'intervento in questione, dovranno riportare negli elaborati i dati e la documentazione prevista nella nota prot. 2246/B1 del 27/5/99 inviata al Comune di Monterotondo dal Dipartimento Prevenzione dell'Azienda USL RM/G;

- Rilevando la presenza di pubblica fognatura che recapita in un impianto di depurazione, si rammenta l'obbligo di allaccio alla medesima con le modalità e previo parere favorevole dei competenti uffici comunali secondo quanto disposto all'art. 107 L.R. n.14 del 6/8/99."

COMUNE DI MONTEROTONDO:

1. "L'iter di approvazione del Programma Integrato è subordinato al ritiro di qualsiasi contenzioso in corso tra la Condotte Immobiliare S.p.A. e il Comune di Monterotondo;

2. Le N.T.A. del Programma Integrato – che si trovano all'interno della Relazione tecnica illustrativa – qualificano e regolamentano gli interventi previsti nel piano attuativo del P.R.G., senza poter andare in contrasto con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio Comunale che costituisce la norma primaria sul territorio in materia urbanistica;

3. Ai sensi del comma 4 dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000, il Comune di Monterotondo non intende dare all'Accordo di Programma valenza di "Permesso di costruire" e pertanto i privati aventi titolo alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi per l'attuazione degli interventi, dovranno farne esplicita istanza successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica o, in alternativa, potranno avvalersi della denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22 comma 3 del D.P.R. 380/2001;

4. Ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d) della L.R. n. 59/1995, per gli interventi previsti in esecuzione del P.I., avendo acquisito il parere preventivo favorevole, le eventuali autorizzazioni di cui all'art. 151 del D.Lgs 490/1999 sono rilasciate con funzioni subdelegate al Comune di Monterotondo, purché i progetti degli interventi rispettino i tipi edilizi approvati;

5. Ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 22/1997, lo schema di convenzione è stato integrato da uno schema di impegnativa di programma che indica i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplina i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.

6. Il procedimento di bonifica ambientale che interessa l'area del P.I. ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs n. 22/1997 dovrà essere concluso prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi."

ART. 4

L'adesione del Sindaco al presente Accordo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di Monterotondo entro 30 giorni a pena di decadenza, in quanto la realizzazione dell'opera comporta variante allo Strumento Urbanistico Comunale.

ART. 5

Il Presente Accordo sarà adottato dal Presidente della Regione Lazio con proprio decreto, per gli effetti di cui all'art. 34, comma 4, punto 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267. Il medesimo sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

ART. 6

La vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo sarà svolta da un Collegio composto da rappresentanti degli Enti interessati, designati dai medesimi, presieduto dal Sindaco del Comune di Monterotondo (o suo delegato) che lo costituirà con proprio atto formale.

Per la Regione Lazio:

IL PRESIDENTE

Per il Comune di Monterotondo:

IL SINDACO

Roma, li _____

