

ORIGINALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. 111

del 07/10/2019

Oggetto:

Adozione Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR 5 - B3/7 sito in località Tor Lupara - Via Fonte Lagrimosa - ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87

L'anno duemiladiciannove, il giorno sette del mese di ottobre alle ore 8,30 nella sede Comunale si è riunita la GIUNTA COMUNALE convocata nelle forme di legge e sono rispettivamente presenti ed assenti i Sigg.ri:

1)	PRESUTTI PIERO	SINDACO	Assente
2)	TOLA MANUEL	ASSESSORE	Assente
3)	COLASANTI LORENA	ASSESSORE	Presente
4)	TRAINI MARTINA	ASSESSORE	Presente
5)	CORTELLESI BARTOLOMEO	ASSESSORE	Presente
6)	CARRARINI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
7)	CASAGRANDE BEATRICE	ASSESSORE	Presente
8)	GUIDARELLI RICCARDO	ASSESSORE	Presente

Presenti:6 Assenti:2

Partecipa il Segretario Comunale FRANCESCO ROSSI nella sua qualità di SEGRETARIO COMUNALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con L.R. del 05.10.1999 n.25 è stato istituito il comune di Fonte Nuova per il distacco delle frazioni di Tor Lupara e Santa Lucia dal Comune di Mentana e della frazione di Tor Lupara di Guidonia per distacco dal Comune di Guidonia Montecelio;
- con delibera n.9 del 31.01.2002 del Commissario Prefettizio del Comune di Fonte Nuova sono stati riconosciuti validi gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Mentana e del Comune di Guidonia Montecelio che incidono sul territorio del Comune di Fonte Nuova;
- in data 13.06.2009 veniva pubblicata sul S.O. n. 101 al B.U.R.L. n.22 la D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 recante "*Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'interland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente. D.C.C. n.82 del 28.12.2006. Approvazione*";
- con "*Regolamento per il recupero di superfici edificabili in attuazione della Variante all'Hinterland delle Zone B del PRG vigente*", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 03/12/2009, si dispone che nelle zone classificate CPR, ove risulti impossibile reperire in tutto o in parte aree a standard da cedersi, è consentito in alternativa, l'applicazione della monetizzazione delle suddette aree con il pagamento del relativo corrispettivo;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n.36 del 18/10/2010 si stabiliscono dei specifici criteri per l'esatta applicazione di quanto previsto dall'art.43, comma 2, 3° capoverso delle NTA del PRG vigente, nonché si prevede di adottare un nuovo parametro della "*capacità insediativa*" per consentire il corretto calcolo di aree pubbliche aventi destinazioni in rapporto ad ogni abitante da insediare sul territorio Comunale;

•

PRESO ATTO CHE:

In data 04/08/2011 con prot. n° 20113 e successive integrazioni del:

12/09/2012 prot. 22389

07/05/2014 prot. 10128

26/05/2015 prot. 11696

30/05/2016 prot. 9684

07/05/2018 prot. 9229

10/10/2018 prot. 20479

13/12/2018 prot. 25251

04/02/2019 prot. 2030

il Signor **VIRGILI FERRUCCIO**, nato a Mentana il 25/06/1956 in qualita' di **Presidente del "Consorzio La Torre"** con sede in Fonte Nuova (Roma), Via Fratelli Rosselli n. 3, che rappresenta i proprietari dei terreni di seguito riportati:

- **EDILFONTE s.r.l.**
Via Guido baccelli n°7, 00019 Tivoli (Roma)
part. 83, 953 superficie 3380 mq
 - **PAD Immobiliare s.r.l.**
Viale Giorgio Morandi n°199, 00155 Roma
part. 1789 superficie 659 mq
 - **Boccioni Massimo**
Via della Torre n°72, 00013 Fonte Nuova (Roma)
 - **Boccioni Milena**
Via della Torre n°72, 00013 Fonte Nuova (Roma)
 - **Boccioni Maria**
Via Salvo D'Acquisto n°4, 00013 Fonte Nuova (Roma)
part. 79 superficie 1519 mq
 - **Aquila Costruzioni s.r.l.**
Via Monte Circeo n°125, 00013 Fonte Nuova (Roma)
part. 89, 1439, 1440 superficie 1190 mq
 - **GENERAL CASE S.r.l.**
Via Guido Baccelli n°8, 00019 Tivoli (Roma)
part. 1485 superficie 1241 mq
- TOTALE superficie 8039 mq (pari al 100%)

di un appezzamento di terreno sito nel comune di Fonte Nuova, localita' Tor Lupara, compreso fra Via della Torre e Via Fonte Lagrimosa, distinto al Catasto Terreni al foglio n 34, particelle nn. 79, 83, 89, 953, 1439 parte, 1440, 1789, 1485, della superficie complessiva di 8.039,00 mq facenti parte del comparto CPR/5 e della sottozona B3/7 ed una piccola parte in zona Cf ora verde privato e viabilita' pubblica, ha presentato domanda, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R.36/87, corredata di documentazione e di elaborati tecnici relativi, con la quale si richiede l'esame e la relativa approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto, in conformita' a quanto disciplinato dall'art 32 e 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

Si evidenzia che inizialmente l'area oggetto di P.U.A. non includeva la particella 1485 della superficie di mq 1291, di proprietà della **Chemar s.r.l. non aderente al consorzio**, pertanto il Consorzio la Torre rappresentava l'83,94% dei proprietari terrieri. Successivamente all'atto di compravendita del Notaio Francesco Maria De Iorio (Rep.3656 Racc. 2513) del 9 gennaio 2017, la particella 1485 è stata acquistata da Virgili Ferruccio e Virgili Luigino in qualità di Amministratori della GENERAL CASE S.r.l., e pertanto si raggiunge la totalità delle adesioni dei proprietari.

VISTA

- la documentazione tecnica-amministrativa agli atti del Comune di Fonte Nuova presentata in data 04/08/2011 con prot. n° 20113 e successive integrazioni in aggiornamento:
- in data 14/06/2018 con lettera prot. 12441 l'Ufficio Urbanistica ha richiesto ai lottizzanti integrazione documentale;
- in data 10/10/2018 con prot. 20479 il proponente ha integrato la documentazione richiesta;
- in data 14/11/2018 con prot. 22908 il proponente ha integrato le tavole 3,5 e 6 in duplice copia;
- in data 22/11/2018 con nota prot. 3124/RA il servizio di Polizia Locale esprime parere favorevole con prescrizioni in merito alla viabilità e ai parcheggi su Via Fonte Lagrimosa;
- in data 13/12/2018 con prot. 25251, il proponente ha integrato la documentazione (tavv. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11)
- in data 04/02/2019 con prot. 2030, il proponente ha integrato il titolo di compravendita della General Case s.r.l.;
- in data 18/02/2019 prot. n. 2916 veniva emessa "l'istruttoria Tecnica Conclusiva" dall' U.T.C. con la quale si esprimeva il **parere favorevole** alla prevista pianificazione attuativa del Piano di Lottizzazione convenzionato CPR/5 - B3/7 localita' Tor Lupara Via La Torre -Via Fonte Lagrimosa redatta sulla base dei seguenti elaborati aggiornati aventi **prot. n.25251 del 13/12/2018**
 - Tav. 0 Relazione Tecnica; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 1 Inquadramento territoriale; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 2 Planimetria catastale, rilievo planoaltimetrico; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 3 Zonizzazione del P.U.A.; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 4 Individuazione su mappa catastale delle aree pubbliche da cedere;(prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 5 Progetto di Lottizzazione, planimetria generale del P.U.A.; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 6 Progetto di Lottizzazione, planivolumetrico, profili, sezioni; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
 - Tav. 7 Progetto di lottizzazione, Tipi edilizi; (prot. n.25251 del 13/12/2018)

Tav. 8 Progetto di lottizzazione, schemi delle urbanizzazioni; (prot. n.25251 del 13/12/2018)

Tav. 9 Preventivo di spesa delle Opere di Urbanizzazione Primaria; (prot. n.25251 del 13/12/2018)

Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione; (prot. n.25251 del 13/12/2018)

Tav. 11 Schema di Convenzione.(prot. n.25251 del 13/12/2018)

- la Determinazione Dirigenziale n°758 del 05/08/2019 di approvazione dell'istruttoria Tecnica conclusiva redatta dal Settore Urbanistica al Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR5 - B3/7 sito in località Tor Lupara, Via Fonte Lagrimosa;

CONSIDERATO:

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri e/o nulla osta, già richiesti agli enti preposti:

- ***Parere preventivo ACEA favorevole con prescrizioni ricevuto il 22/07/2019 prot. 14405***

- ***Parere favorevole con prescrizioni della Polizia Locale rilasciato in data 22/11/2018 con nota prot. N 3124/RA con prescrizioni;***

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto dovranno essere acquisiti i seguenti pareri e/o nulla osta, già richiesti agli enti preposti:

- Parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 della D.G.R. 2449/99

Richiesta trasmessa alla Regione Lazio il 07/06/2019

- Parere relativo alla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. rilasciato dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area autorizzazioni paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica.

Richiesta trasmessa alla Regione Lazio il 07/06/2019

Trasmissione Rapporto Preliminare ai Soggetti Competenti – prot. Comune di Fonte Nuova n°12961 del 08/07/2019

- Parere Igienico-Sanitario rilasciato dalla ASL RM G Dipartimento di prevenzione – Servizio di igiene pubblica Direzione Monterotondo ai sensi dell'art. 20 – f della L. 833/1978 e art. 1 L.R. 52/1980, prot. 1220 del 09.10.2015.

Richiesta trasmessa alla ASL RM G Dipartimento di prevenzione il 06/05/19

- Attestazione relativa all'assenza dei Diritti Civici sulle aree interessate dal Piano di Lottizzazione,

rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fonte Nuova;

ATTESO:

- che il Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/5 – B3/7 sito in località Tor Lupara, Via della Torre – Via Fonte Lagrimosa in località Tor Lupara, non contiene le precise disposizioni di cui all'art. 22 co.3 lett b) del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 10 co.1 lett.a) del DPR 380/01 e ss.mm.ii.
- che si dovrà provvedere all'adozione del piano ed ai successivi adempimenti di pubblicazione, approvazione e trasmissione alla regione Lazio, come previsto dall'art. 1 bis della L.R. 36/87;

VISTA

- l'Istruttoria Tecnica Conclusiva emessa in data 18/02/2019 con prot. 2916 relativa al Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR/3 – B3/7 sito in località Tor Lupara, Via della Torre – Via Fonte Lagrimosa;

- la Determinazione Dirigenziale n°758 del 05/08/2019 di approvazione dell'istruttoria Tecnica conclusiva redatta dal Settore Urbanistica al Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR5 - B3/7 sito in località Tor Lupara, Via Fonte Lagrimosa;

- i pareri acquisiti e le richieste dei pareri e/o nulla osta formulate agli Enti competenti allegati agli atti d'ufficio che, nel caso di eventuali dinieghi e prescrizioni, dovranno essere oggetto di verifica prima dell'approvazione del Piano di lottizzazione e che le stesse potrebbero rendere necessarie modifiche e variazioni, anche sostanziali al Piano di Lottizzazione;

- Acquisiti i pareri previsti dall'art. 49, co. 1 e 147 bis del D.Lgs 267/2000 che si allegano alla presente deliberazione;

– Con voti unanimi

DELIBERA

di **ADOTTARE** ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 della L. R. 36/87 e ss.mm.ii. il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR 5- B3/7, in localita' Tor Lupara Via Fonte Lagrimosa, costituito dai seguenti elaborati grafici ed atti amministrativi:

Tav. 0 Relazione Tecnica; (prot. n.25251 del 13/12/2018)

- Tav. 1 Inquadramento territoriale; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 2 Planimetria catastale, rilievo planoaltimetrico; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 3 Zonizzazione del P.U.A.; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 4 Individuazione su mappa catastale delle aree pubbliche da cedere;(prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 5 Progetto di Lottizzazione, planimetria generale del P.U.A.; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 6 Progetto di Lottizzazione, planivolumetrico, profili, sezioni; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 7 Progetto di lottizzazione, Tipi edilizi; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 8 Progetto di lottizzazione, schemi delle urbanizzazioni; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 9 Preventivo di spesa delle Opere di Urbanizzazione Primaria; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione; (prot. n.25251 del 13/12/2018)
- Tav. 11 Schema di Convenzione.(prot. n.25251 del 13/12/2018)

- di dare atto che il Piano di Lottizzazione Convenzionato CPR/5 – B3/7 sito in località Tor Lupara, Via della Torre – Via Fonte Lagrimosa, non contiene le precise disposizioni di cui all’art. 22 co.3 lett b) del DPR 380/01 e ss.mm.ii. e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire di cui all’art. 10 co.1 lett.a) del DPR 380/01 e ss.mm.ii

- di dare atto che con Determina Dirigenziale n°758 del 05/08/19 il Settore Urbanistica ha approvato l’istruttoria Tecnica conclusiva del Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR5 – B3/5, sito in località Tor Lupara Via Fonte Lagrimosa;

- di dare atto che che la presente Delibera di Giunta non comporta impegni di spesa per l’amministrazione comunale;

- di dare atto che con la presente deliberazione la Giunta si esprime esclusivamente in merito agli aspetti urbanistici e di programmazione degli interventi pubblici da realizzarsi sulle aree in cessione per standard urbanistici e viabilità, non entrando nel merito degli aspetti edilizi in particolar modo relativamente ai lotti privati, che restano di esclusiva competenza degli uffici comunali preposti al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi

- di dare atto che tutte le prescrizioni contenute nei pareri, nulla osta e/o dichiarazioni, rilasciate dagli Enti ed Uffici competenti di cui in premessa, dovranno essere oggetto di verifica in sede di istruttoria per il rilascio dei Permessi di Costruire relativi sia agli interventi edilizi privati, che ai progetti esecutivi delle opere pubbliche previste nel piano di lottizzazione di cui trattasi;

- di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica di procedere con gli ulteriori adempimenti

amministrativi di cui all'art. 1bis comma 2 e comma 3 della L.R. 36/1987 finalizzati all'approvazione definitiva e relativa stipula della convenzione urbanistica tra le parti per l'attuazione del Piano di Lottizzazione convenzionata denominato CPR 5 □B3/7 sito in localita' Tor Lupara Via Fonte Lagrimosa;

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 267/2000.

ORIGINALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Allegato alla Deliberazione n. _____ del _____

Pareri e attestazioni ai sensi dell'art. 49 co. 1 e dell'art. 147 bis del D.Lgvo 267/2000

OGGETTO: Adozione Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR 5 - B3/7 sito in località Tor Lupara - Via Fonte Lagrimosa - ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

.....

li

Il Responsabile del Servizio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. parere favorevole di regolarità contabile.

.....

li

Il Responsabile di Ragioneria

<formato_testo*LV2>

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

Il Segretario Comunale
ROSSI FRANCESCO

Il Sindaco
GUIDARELLI RICCARDO

Prot. N.

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale il _____ per rimanervi
quindici giorni consecutivi (art.124, comma 1, T.U. 18.8.2000, n.267);
- Che contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio è stata trasmessa in elenco ai Capi Gruppo Consiliari in data
(art.125, T.U. 18.8.00, n.267)

Dalla Residenza Comunale, li _____

Il Segretario Comunale
ROSSI FRANCESCO

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

Che la presente deliberazione, a seguito della comunicazione ai capi gruppo:

- è divenuta esecutiva il giorno _____ decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 134, comma 3,
T.U.267/2000)
- è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale, come prescritto dall'art. 124, comma 1, T.U. 267/2000, per quindici
giorni consecutivi dal _____ al _____

Dalla Residenza Comunale, li _____

Il Segretario Comunale
ROSSI FRANCESCO