

ORIGINALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. **78**

del **16/07/2021**

Oggetto:

Approvazione Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR5 - B3/7 sito in località Tor Lupara - Via Fonte Lagrimosa - ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/87

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **sedici** del mese di **luglio**, alle ore **9:00** si è riunita la GIUNTA COMUNALE per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza **Rag. Mario Lettieri Barbato – Assessore Anziano** che, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

Partecipa il **Dott. Francesco Rossi - SEGRETARIO GENERALE** incaricato della redazione del verbale.

Al momento della deliberazione, risultano presenti ed assenti i seguenti assessori:

1)	PRESUTTI PIERO	SINDACO	Assente
2)	TOLA MANUEL	ASSESSORE	Assente
3)	COLASANTI LORENA	ASSESSORE	Presente
4)	TRAINI MARTINA	ASSESSORE	Presente
5)	CARRARINI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
6)	GUIDARELLI RICCARDO	ASSESSORE	Assente
7)	LETTIERI BARBATO MARIO	ASSESSORE	Presente
8)	VITELLI CECILIA	ASSESSORE	Presente

Presenti:**5** Assenti:**3**

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'Hinterland 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

14/11/2018 prot. 22908

13/12/2018 prot. 25251
04/02/2019 prot. 2030
09/05/2019 prot. 8415
26/02/2020 prot. 6741
12/03/2020 prot. 8770
30/06/2020 prot. 21366
27/05/2021 prot. 16931

il Signor **V.F.**, 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
 - **B.M.**
Via della Torre n°72, 00013 Fonte Nuova (Roma)
 - **B.M.**
Via della Torre n°72, 00013 Fonte Nuova (Roma)
 - **B.M.**
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, 1818 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, 1789,

1485, 1818, 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 viabilità 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 conformità 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. 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 località Tor Lupara Via La Torre -Via Fonte Lagrimosa redatta sulla base dei seguenti elaborati aggiornati aventi prot. n.25251 del 13/12/2018
- in data 05/08/2019 veniva emessa la Determinazione Dirigenziale n°758 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;
- la Delibera della Giunta Comunale n. 111 del 07/10/2019, con la quale veniva **adottato** il 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;

- in data 26/02/2020 con prot. 6741 il proponente ha integrato la documentazione richiesta;
- in data 12/03/2020 con prot. 8770 il proponente ha integrato la documentazione richiesta;
- in data 30/06/2020 con prot. 21366 il proponente ha integrato la documentazione richiesta;
- in data 27/05/2021 con prot. 16931 il proponente ha integrato la documentazione richiesta;
- in data 17/06/2021 prot. n. 19267 veniva emessa "l'istruttoria Tecnica Conclusiva" dall' U.T.C. con la quale si esprimeva il **parere favorevole con prescrizioni** 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:

TAV. 0 Relazione Tecnica (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 1 Inquadramento territoriale (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 2 Planimetria catastale con perimetro del PUA ed elenco ditte interessate – Trasposizione del PRG vigente su mappa catastale, determinazione delle potenzialità edificatorie e riparto delle volumetrie edificabili alle ditte proprietarie – Rilievo planoaltimetrico (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 3 Zonizzazione del Pua su mappa catastale e aerofotogrammetrica – Calcolo, verifica ed individuazione degli standard (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 4 Individuazione su mappa catastale delle aree pubbliche da cedere (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 5 Progetto di Lottizzazione – Planimetria generale del P.U.A. Individuazione dei lotti edificabili (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 6 Progetto di lottizzazione - Planivolumetrico su base catastale, profili e sezioni, verifica dei distacchi con inclinate (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 7 Progetto di Lottizzazione – Tipi edilizi (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 8a Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete viaria, parcheggi, verde pubblico, pubblica illuminazione (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 8b Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete smaltimento acque meteoriche (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 8c Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete smaltimento acque reflue civili (prot. 16931 del 27/05/2021)

- Relazione tecnica illustrativa opere di urbanizzazione (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico, rete viaria, parcheggi, verde pubblico e pubblica illuminazione (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete smaltimento acque meteoriche (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete smaltimento acque nere (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete adduzione acqua (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 10 Norme Tecniche di Attuazione (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 11 Schema di Convenzione (prot. 16931 del 27/05/2021)

- Perizia Tecnico Agronomica per l'indagine Vegetazionale secondo il D.G.R. della Regione Lazio n°2649 del 18/05/99, B.U.R.L. Del 20/09/99 (prot. 8415 del 09/05/2019)
- Relazione Geologica (prot. 6741 del 26/02/2020)

CONSIDERATO:

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri e/o nulla osta:
- *Parere preventivo ACEA favorevole con prescrizioni ricevuto il 22/072019 prot. 14405*
- *Parere favorevole con prescrizioni della Polizia Locale rilasciato in data 22/11/2018 con nota prot. N 3124/RA con prescrizioni;*
- **Parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01 -D.D. Regione Lazio n. 7543 del 13/05/2020**
- **Parere Valutazione Ambientale strategica - Esclusione dal procedimento di VAS - D.D. Regione Lazio n. G08710 del 27/07/2020**
- **Parere ASL - Deteminazione Dirigenziale n. 884/2020 conclusione positiva della Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14, co.2 legge n. 241/1991 – Forma semplificata e modalità asincrona**
- **Attestazione Dirigenziale inesistenza Usi Civici – prot. 23900 del 21/07/2020**

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'approvazione 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 17/06/2021 con prot. 19267 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. 639/2021 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 APPROVARE 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. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 1 Inquadramento territoriale (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 2 Planimetria catastale con perimetro del PUA ed elenco ditte interessate – Trasposizione del PRG vigente su mappa catastale, determinazione delle potenzialità edificatorie e riparto delle volumetrie edificabili alle ditte proprietarie – Rilievo planoaltimetrico (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 3 Zonizzazione del Pua su mappa catastale e aerofotogrammetrica – Calcolo, verifica ed individuazione degli standard (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV: 4 Individuazione su mappa catastale delle aree pubbliche da cedere (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 5 Progetto di Lottizzazione – Planimetria generale del P.U.A. Individuazione dei lotti edificabili (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 6 Progetto di lottizzazione - Planivolumetrico su base catastale, profili e sezioni, verifica dei distacchi con inclinate (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 7 Progetto di Lottizzazione – Tipi edilizi (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 8a Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete viaria, parcheggi, verde pubblico, pubblica illuminazione (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 8b Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete smaltimento acque meteoriche (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 8c Progetto definitivo/esecutivo delle urbanizzazioni, rete smaltimento acque reflue civili (prot. 16931 del 27/05/2021)

- Relazione tecnica illustrativa opere di urbanizzazione (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico, rete viaria, parcheggi, verde pubblico e pubblica illuminazione (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete smaltimento acque meteoriche (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete smaltimento acque nere (prot. 16931 del 27/05/2021)
- Computo metrico estimativo rete adduzione acqua (prot. 16931 del 27/05/2021)

TAV. 10 Norme Tecniche di Attuazione (prot. 25251 del 13/12/2018)

TAV. 11 Schema di Convenzione (prot. 16931 del 27/05/2021)

- Perizia Tecnico Agronomica per l'indagine Vegetazionale secondo il D.G.R. della Regione Lazio n°2649 del 18/05/99, B.U.R.L. Del 20/09/99 (prot. 8415 del 09/05/2019)
 - Relazione Geologica (prot. 6741 del 26/02/

- 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. 639/2021il 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 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: Approvazione Piano di Lottizzazione Convenzionata CPR5 - 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

L'Assessore Anziano
LETTIERI BARBATO MARIO

Prot. N.

Il Sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

- 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

ATTESTA

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