

ORIGINALE

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Provincia di Roma)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto Nr. 31

del 07/04/2016

Oggetto:

ADOZIONE PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA CPR/3 SITO IN TOR
LUPARA - VIA SETTEMBRINI - AI SENSI DELL'ART. 1 bis L.R. 36/87.

L'anno duemilasedici, il giorno sette del mese di aprile alle
ore 14,00 nella sede Comunale si è riunita la GIUNTA COMUNALE
convocata nelle forme di legge e sono rispettivamente presenti ed
assenti i Sigg.ri:

1)	CANNELLA FABIO	SINDACO	Presente
2)	SPAGNUOLO MARCO	ASSESSORE	Presente
3)	IBBA DONATELLA	ASSESSORE	Presente
4)	CARRARINI DAVIDE	ASSESSORE	Presente
5)	BACCANI ROBERTO	ASSESSORE	Presente
6)	LAURENZI MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
7)	SALOMONE RITA	ASSESSORE	Presente
8)	PICONI ANNA	ASSESSORE	Presente

Presenti:8 Assenti:0

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 cedere, 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 28.12.2012 prot. n. 31577 il **CONSORZIO MIRAMONTI** con sede in Fonte Nuova (RM), via Monte Argentario n. 99, presidente il sig. Ornato Fabio, nato a Mentana (RM) il 16.10.1965 e residente in Fonte Nuova, via Nomentana Km 17 in qualità di consorzio rappresentante i proprietari dei terreni distinti al Catasto Terreni del comune di Mentana al foglio n 37 particelle nn. 25 – 139 – 1100 – 1101 - 1102 – 1103 -1104 – 1105 – 1106/p – 1107 – 1108 – 1109 – 119 – 610 (ad esclusione della particella 288/p di proprietà della AURORA 92 s.r.l.) per una superficie totale di mq. 30976 (superficie catastale), facenti parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato CPR/3 – località Tor Lupara via Settembrini e precisamente:

- **IMMOBILIARE XXV LUGLIO s.r.l.** con sede in Mentana (RM) in via Reatina n. 41/a c.f. 06759410589, coamministratori i sig.ri Di Marco Matteo, nato a Roma (RM) il 02.05.1986 e il sig. Di Marco Massimiliano, nato a Roma il 25.05.1963;

- **RISTORANTE IL FARO s.r.l.** con sede in Fonte Nuova (RM) in via A. Manzoni n. 135 c.f. 02004870586, Amministratore Unico Di Marco Mauro, nato a Roma (RM) il 16.10.1955;
- **SEFRA COSTRUZIONI s.r.l.** con sede in Fonte Nuova (RM) in via Monte Argentario n. 99 c.f. 09436341003, Amministratore Unico Ornato Enzo, nato a Monterotondo (RM) il 18.07.1961;
- **ROMANO RICCARDO** nato a Roma (RM) il 13.08.1983 e residente in Fonte Nuova, via Settembrini n. 21, c.f. RMN RCR 83M13 H501R;
- **ROMANO MICHELE** nato a Roma (RM) il 10.03.1990 e residente in Roma (RM), via Lutezia n. 11, c.f. RMN MHL 90C10 H501Y;

tutti facenti parte del Comparto denominato CPR/3 di Tor Lupara Via L. Settembrini, hanno presentato la domanda corredata dalla documentazione e dagli 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 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.

e che gli stessi hanno costituito:

- con atto autenticato del 11.03.2011 dal Notaio Raffaele Casertano Rep. 65445 – Racc 24931 – Registrato a Tivoli il 21.03.2011 al n° 1283 serie 1T, il “**CONSORZIO MIRAMONTI**” con sede in Fonte Nuova (RM) Via Monte Argentario n°99; con Presidente il Sig. Fabio Ornato nato a Mentana il 16/10/65 e residente in Fonte Nuova Via Nomentana Km 17,00, con il quale si consegue la piena disponibilità del Comparto denominato CPR/3 Tor Lupara per l'attivazione di tutti gli atti connessi e conseguenti.

VISTA:

- la documentazione tecnica-amministrativa agli atti del Comune di Fonte Nuova presentata in data 28.12.2012 prot. n. 31577, e successiva integrazione del 16.07.2013, prot. n. 16897, presentata dai proprietari Lottizzanti del Comparto denominato CPR/3 sito in località Tor Lupara via Settembrini composta dai seguenti elaborati:

ELABORATI:

- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico
- Tav. 2 Stralcio catastale e aerofotogrammetrico, profili ante-operam, proprietà catastali, dimostrazioni delle proprietà;
- Tav. 3 Zonizzazione;
- Tav. 4 Lottizzazione;
- Tav. 5 Planimetria Generale – Tipologie Edilizie;
- Tav. 6 Aree da cedere;
- Tav. 7 Opere di Urbanizzazione Primaria (pubbliche e private) da realizzare;
- Tav. 8 Tutela e sviluppo del verde – Prestazione ambientale;
- Tav. 9 Individuazione delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione primaria;

pubbliche da realizzare;

ATTI:

Indagine Vegetazionale;
Indagine Geologica;
Analisi del territorio per l'individuazione di aree gravate da usi civici;
Relazione e Norme Tecniche di Attuazione;
Proposta di convenzione;
Preventivo di spesa per le OO.UU. Primarie;
Atti di Proprietà e Visure Catastali;
Atto costitutivo del "CONSORZIO MIRAMONTI";
Documentazione fotografica;
Dichiarazione impegno cessione gratuita aree;
Dichiarazione circa il superamento delle barriere architettoniche;
Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Lazio;
Nota TERNA Rete Italia – Elettrodotto 150KV – Distanza di Rispetto;
Calcolo SCL agli edifici esistenti denominati A e B posti all'interno del CPR/3;

CONSIDERATO:

- che sul Piano di Lottizzazione in oggetto sono stati acquisiti i seguenti pareri, nulla osta, dichiarazioni e/o attestazioni:

- parere favorevole rilasciato dalla Regione Lazio ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 al Piano di lottizzazione CPR/3 Tor lupara via Settembrini emesso con Determinazione rilasciata dalla Direzione Regionale – Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Difesa del Suolo e Bonifiche - prot. n. G11450 del 24.09.2015 a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni per i seguenti aspetti geologici, da inserire nella relativa delibera di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

- 1. la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Le risultanze dello studio dovranno essere utilizzate per la valutazione di eventuali cedimenti differenziali e per la scelta dei tipi fondazionali;*
- 2. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed intestarsi su un unico litotipo superando la parte superficiale ed alterata dei terreni di fondazione. In nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto utilizzato per raggiungere la quota di progetto;*
- 3. la valutazione delle resistenze del complesso fondazioni-terreno dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni di cui alle nuove N.T.C., tenendo conto di eventuali riduzioni di resistenza dei terreni per effetto dell'azione sismica;*
- 4. nell'effettuare gli scavi vista la presenza di terreni incoerenti, dovrà essere posta particolare attenzione alla stabilità dei fronti di scavo che dovranno essere stabilizzati con adeguate opere provvisorie di contenimento per garantire la sicurezza dei cantieri e dei lavoratori;*
- 5. dovranno essere realizzati a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;*
- 6. dovrà essere realizzato un efficace sistema di raccolta e smaltimento delle acque di superficie che garantisca l'allontanamento delle acque mediante idonee opere di regimazione idraulica;*

7. dovranno essere adottati fossi di guardia e di smaltimento delle acque durante la fase di realizzazione delle opere (cfr.pg17 Relazione Geologica 1/3);
8. dovranno essere realizzate canalette di raccolta e di smaltimento delle acque, lungo i muri di recinzioni, adeguatamente dimensionate per non limitare il normale deflusso delle acque di ruscellamento (cfr.pg17 Relazione Geologica 1/3);
9. prima della realizzazione degli interventi dovranno essere bonificate le due aree in frana rilevate sul versante in esame. Nella fase esecutiva per la realizzazione dell'edificio previsto all'estremità nord-orientale del piano di lottizzazione, si dovrà porre particolare attenzione a non caricare ulteriormente il versante a monte del dissesto segnalato per scongiurare l'evoluzione del fenomeno verso monte;
10. dovrà essere posta particolare cura nell'esecuzione degli scavi e dei tagli stradali per la realizzazione sia strade interne alla lottizzazione che di P.R.G. Per non innescare nuovi fenomeni gravitativi;
11. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
12. tutto lo smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;
13. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
14. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
15. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
16. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie a riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovranno riavvisare situazioni di turbativa all'ambiente per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;
17. qualora eventuali perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84. Quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica scaricabile dal sito internet www.isprambiente.it, dovrà trasmettere all'ISPRA- Servizio Geologico d'Italia- Dipartimento Difesa del Suolo- Geologia Applicata ed Idrologia- Via Vitaliano Brancati 48-00144 Roma la comunicazione di inizio, eventuali sospensioni, riprese e fine indagine. L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell' art 3 della citata legge.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali siano recepite le indicazioni della dr. Meriano. specificate nella suddetta relazione, e di seguito riportate:

- A. Siano rispettate le indicazioni e le misure di irrigazione riportate nell'indagine vegetazionale e nella Carta d'Identità territoriale aggiornata al Luglio 2015 del dott. Agr. Daniele De Sillo;
- B. Si provveda all'adozione di idonee opere di regimazione delle acque superficiali per evitare l'innescio di fenomeni erosivi;
- C. Al fine di limitare la perdita di suolo e la diminuzione della superficie infiltrante si preveda, là dove possibile, di estendere la superficie coperta da vegetazione e l'uso di materiali permeabili (http://ec.europa.eu/environment/soli/pdf/guidel.nes/pub/soil_it.pdf);
- D. Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostruzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;
- E. Nella zona destinata a verde urbano Tav.4, interessata da situazioni di criticità per instabilità localizzata (cl.4 Carta d'Identità Territoriale), sia salvaguardata, per quanto possibile, la vegetazione arborea esistente previa valutazione delle condizioni fitosanitarie e di stabilità dovranno essere messi a dimora esclusivamente esemplari di specie autoctone, di provenienza locale, selezionate in base ai parametri ecologici stazionali, coerenti con la vegetazione reale e potenziale del sito, in connessione con la trama a verde presente nell'intorno. Le piante da trapiantare dovranno essere preferibilmente dotate di pane di terra e le talee, di specie con riconosciuta capacità di radicamento e propagazione vegetativa, dovranno essere preferenzialmente reperite in zona. Dovranno essere utilizzate specie con

caratteristiche biotecniche atte a favorire la stabilizzazione dei substrati, di facile attecchimento, con caratteristiche pioniere resistenti agli stress idrici e meccanici e alle fitoterapie;

F. Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'espianto degli olivi e per l'eliminazione dei singoli esemplari arborei;

G. In particolare per gli alberi d'olivo, là dove si verifichi un impatto con le previsioni urbanistiche, si raccomanda di prevedere al censimento degli esemplari e alla salvaguardia e recupero, nell'ambito del verde di nuova progettazione, degli esemplari più longevi e in buono stato vegetativo e di osservare quanto previsto dalla L.R. 13 febbraio 2009, n. 1 art. 3 in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espianto degli alberi di olivo"

H Siano adottate adeguate misure di mitigazione ambientale, cercando di utilizzare, nella sistemazione del verde, essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, di facile attecchimento, ridotta manutenzione, adatte alle condizioni stazionali;

I. Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "flora alloctona e delle Regioni d'Italia" Celesti et all. 2010 consultabile on line sul sito http://llswebOldbvuniromalit/cirbfeb/pubblicazioni/pdf/flora_allctona.pdf);

J. Siano utilizzati, in via prioritaria fertilizzanti e diserbanti naturali nel pieno rispetto della normativa sull'uso corretto;

K. Sia Incentivata l'adozione di siepi quale forma di recinzione;

L. Negli interventi di sistemazione e stabilizzazione delle scarpate siano utilizzate, qualora compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche del terreno e la situazione geomorfologica locale e nel rispetto di quanto normato in O.G.R. n. 434/1999. anche in termine di ingegneria naturalistica;

M. Sia posta, durante la fase di cantiere particolare attenzione nel separare il terreno vegetale da quello dello scavo evitando di mescolarli, prelevare il terreno vegetale e accumularlo, in attesa dell'utilizzo, in spessori modesti al fine di preservarlo meglio ed evitare compattamenti eccessivi. Nei settori non interessati dall'edificazione siano poste in esse e tutte le misure volte a danneggiare l'ambiente. Nello specifico: non vi dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, né aperte aree di cantiere nelle vicinanze: dovrà essere evitato ogni passaggio con macchinari e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;

N. Sia predisposto un piano dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde, con misure atte a mantenere connessioni ecologiche a scala locale, che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione le specie vegetali alloctone da eradicare e/o controllare, quelle da impiantare, la loro disposizione, la modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale e un piano di manutenzione per la gestione del verde del nuovo impianto.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

- *Parere preventivo edilizio favorevole rilasciato dalla ASL RM G Dipartimento di Prevenzione – Igiene e Sanità Pubblica – sede in Monterotondo prot. n 1580 del 25.07.2014 pervenuto il 28.07.2014 prot. n. 16416 con le riportate prescrizioni:*

La singola richiesta di Permesso di Costruire all' interno dell' intervento in questione riporti negli elaborati i dati e la documentazione prevista nella nota prot. 2246/B1 del 27.05.99 inviata a codesto Comune dal Dipartimento di prevenzione dell'Azienda USL RM G:

Gli elaborati dovranno inoltre riportare la specifica destinazione d'uso per ogni singolo locale. La cubatura destinata ad uso non residenziale per servizi alle residenze quali negozi, uffici, studi professionali, magazzini produttivi e non e quanto altro previsto dalle norme di attuazione alla variante generale di PRG, dovrà possedere i requisiti ambienti abitativi.

Le acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti vengano convogliate verso un depuratore regolarmente autorizzato e qualitativamente e quantitativamente idoneo al trattamento delle medesime acque.

Il presente parere non entra in merito alla tipologia degli scarichi.

- Attestazione relativa alla inesistenza degli usi civici sulle aree interessate al P. di L. CPR/3 Tor Lupara, da parte del Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Fonte Nuova con nota prot. n. 15426 del 02.07.2015;
- Nota del 26.11.2015 (Rif. Prot. 24909 del 24.11.2015) relativa al rilascio del Nulla Osta, da parte del Comando della Polizia Locale, riguardante la realizzazione della viabilità di progetto e i relativi parcheggi privati di uso pubblico facenti parte del suddetto Piano; a tal fine, con la su indicata nota, si “consiglia” di ridurre la larghezza dei marciapiedi, relativi alla nuova strada di PRG, da mt. 2,00 a mt. 1,50 a favore di una maggiore larghezza della carreggiata;
- Nota del 14.07.2015 prot. 16300 con la quale il Dirigente del Settore Urbanistica attesta che il P. di L. CPR/3 Tor Lupara, non è soggetto alla “Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)” ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e della D.G.R. n. 169/2010 – capoverso 1.3 “Ambito di applicazione” comma 5 lett.g) e lett. h) in quanto per dimensioni e tipologia non costituisce impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Nota inviata alla Regione Lazio - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica – in data 14.07.2015 con prot. 16300;
- Parere favorevole alla realizzazione dell'opera, rilasciato dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC-SBA-LAZ con prot. n.14873 del 27.11.2012 pervenuto il 28.12.2012 prot. n. 31877, con il quale si richiede l'assistenza di un archeologo professionista nei lavori in corso d'opera per quanto concerne scavi e spostamento terra nel completamento dei lavori;
- Nota TERNA RETE ITALIA prot. TRISPARM/P20120001983 del 21.11.2012 pervenuta il 28.12.2012 prot. 31577 con la quale si comunica la presenza nell'area in oggetto di una fascia di rispetto all'Elettrodotto 150 Kv esistente (Smistamento Est – Salisano), pari ad una larghezza di mt. 34,00;
- Attestazione rilasciata da parte dell' Acea Ato 2 S.p.A. relativa all'esistenza Opere di Urbanizzazione Primaria per il terreno in oggetto in data 30.05.2012 prot. 17873 pervenuta il 28.12.2012 prot. n. 31577;

Nulla Osta richiesti:

- Nulla Osta Preventivo per il sistema idraulico previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria (rete idrica – rete fognaria) da realizzarsi nel suddetto Piano CPR/3 Tor Lupara di competenza del Gestore ACEA ATO 2 S.p.A; richiesta inviata con nota del 02.07.2014 con prot. 14373 (ricevuta da Acea Ato 2 il 03.07.2014) e successiva richiesta di sollecito del 13.01.2015 prot. 559 (ricevuta da Acea Ato 2 il 14.01.2015) ad oggi ancora non pervenuto;

ATTESO:

- che il Piano di Lottizzazione del Comparto CPR/3 sito in località Tor Lupara - via Settembrini, agli atti del Comune di Fonte Nuova con il prot. n. 31577 del 28.12.2012, e successiva integrazione prot. n.16897 del 16.07.2013, è conforme al Piano Regolatore Generale vigente e pertanto, ai fini dell'approvazione del Piano di Lottizzazione medesimo, si procederà ai sensi dell'art.1 bis, comma 1, della Legge Regionale n.36 del 02.07.1987 *“Norme in materia delle attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure”* e ss.mm.ii., mediante la relativa deliberazione di adozione dello strumento urbanistico attuativo da parte della Giunta Comunale, così come specificato dalla norma:
“I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale,omissis.....sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.”
- che il Piano di Lottizzazione CPR/3 sito in località Tor Lupara - via Settembrini, non contiene le precise disposizioni *“plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive”* di cui all'art.22 comma .3 lett. b) del D.P.R. n.380/2001 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”* e ss.mm.ii, e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto piano sono subordinati al rilascio del relativo Permesso di Costruire di cui all'art.10 comma.1 lett.a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

VISTA:

La Determinazione Dirigenziale n° 4 del' 11.03.2016 di approvazione dell' Istruttoria Tecnica del 11.03.2016 prot. 4726 redatta dal Settore Urbanistica al Piano di Lottizzazione Convenzionato del Comparto denominato CPR/3 sito in località Tor Lupara via Settembrini, con la quale si richiede il rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) – le superfici dei parcheggi privati e /o verde siano calcolati nel rispetto del progetto edilizio nella fase di richiesta di Permesso di Costruire da rilasciarsi per l'edificazione di ogni singolo lotto; le superfici necessarie per il dimensionamento delle aree a parcheggi di pertinenza delle previste attività

“commerciali”, sia dimostrato il rispetto dei riferimenti della normativa di cui alle NTA vigenti (art 33) e della L.R. 33/99 (art. 19) utilizzando il parametro tecnico a favore di una maggior superficie di parcheggi privati ad uso pubblico;

b) – le opere di urbanizzazione primaria previste dal CPR/3 connesse con le opere facenti parte del Piano di Lottizzazione CPR/2 via Settembrini dovranno essere oggetto di uno specifico Atto d'Obbligo tra li lottizzanti (CPR/2 e CPR/3) che ne disciplini la realizzazione delle stesse secondo i progetti presentati.

c) – la nuova strada di P.R.G. prevista a valle dell'intervento urbanistico avente una larghezza totale di mt. 10,00 dovrà prevedere i marciapiedi di pertinenza aventi una larghezza di mt. 1,50 anziché mt. 2,00.

VISTI:

- il D.Lgs. n° 267/2000 – *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali”*;
- il D.Lgs n° 33/2013 *“Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”* art. n. 39;
- il D.Lgs. N° 152/2006 *“Norme in materia ambientale”*;
- la *“Legge Urbanistica”* n° 1150 del 17.08.1942;
- il D.P.R. n° 380/2011 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*;
- la Legge Regionale n° 36/87 *“Norme in materia delle attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure”* art. 1 bis;
- la Delibera di Giunta Regionale n° 424/2009 *“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”*;
- la Delibera di Giunta Regionale n° 169/2010 *“Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS”*;

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

- 1) Di **ricepire** tutti i pareri, nulla osta, dichiarazioni e/o attestazioni rilasciate dagli Enti ed Uffici competenti meglio espressi in narrativa, e di disporre pertanto, che tutte le eventuali prescrizioni e/o osservazioni contenute nelle note di cui sopra, dovranno essere oggetto di verifica sia 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;
- 2) Di **prendere atto** della Determinazione Dirigenziale n° 4 dell' 11.03.2016 di approvazione dell' Istruttoria Tecnica redatta dal Settore Urbanistica in data 11.03.2016 con prot. n° 4726 al Piano di Lottizzazione Convenzionata del Comparto denominato CPR/3 sito in località Tor Lupara Via L.

.Settembrini, nel rispetto della relative prescrizioni e/o osservazioni ivi allegate, quali:

- prescrizioni di cui alla Determina della Regione Lazio ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n.2649/99 rilasciata dalla Direzione Regionale – Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative - Area Difesa del Suolo e Bonifiche - prot. n. G11450 del 24.09.2015;
- prescrizione di cui alla nota ASL RM G Dipartimento di Prevenzione – Igiene e Sanità Pubblica – sede in Monterotondo prot. n 1580 del 25.07.2014 pervenuto il 28.07.2014 prot. n. 16416;
- osservazione di cui alla nota del 26.11.2015 (Rif. Prot. 24909 del 24.11.2015) del Comando della Polizia Locale;
- osservazione di cui alla nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC-SBA-LAZ con prot. n.14873 del 27.11.2012 pervenuto il 28.12.2012 prot. n. 31877;

3) Di **recepire** le seguenti prescrizioni di cui alla Relazione Istruttoria del Settore Urbanistica emessa in data 11.03.2016 prot. n. 4726 approvata con D.D. n. 4/2016:

- a) – le superfici dei parcheggi privati e /o verde siano calcolati nel rispetto del progetto edilizio nella fase di richiesta di Permesso di Costruire da rilasciarsi per l'edificazione di ogni singolo lotto; le superfici necessarie per il dimensionamento delle aree a parcheggi di pertinenza delle previste attività “commerciali”, sia dimostrato il rispetto dei riferimenti della normativa di cui alle NTA vigenti (art 33) e della L.R. 33/99 (art. 19) utilizzando il parametro tecnico a favore di una maggior superficie di parcheggi privati ad uso pubblico;*
- b) – le opere di urbanizzazione primaria previste dal CPR/3 connesse con le opere facenti parte del Piano di Lottizzazione CPR/2 via Settembrini dovranno essere oggetto di uno specifico Atto d'Obbligo tra li lottizzanti (CPR/2 e CPR/3) che ne disciplini la realizzazione delle stesse secondo i progetti presentati.*
- c) – la nuova strada di P.R.G. prevista a valle dell'intervento urbanistico avente una larghezza totale di mt. 10,00 dovrà prevedere i marciapiedi di pertinenza aventi una larghezza di mt. 1,50 anziché mt. 2,00.*

4) Di **dare atto** che a seguito della mancanza del Nulla Osta da parte di ACEA ATO 2 S.p.A. relativo al Sistema Integrato (rete idrica – rete fognaria) previsto nel piano CPR/3 Tor Lupara , tale Nulla Osta dovrà essere presente agli atti prima del rilascio del previsto Permesso di Costruzione per le OO.UU. Primarie da realizzarsi nel suddetto Comparto.

5) - Di **“Adottare”**, ai sensi dell'art.1 bis, della Legge Regionale n° 36 del 02.07.1987 *“Norme in materia delle attività urbanistico – edilizia e snellimento delle procedure”*, alle condizioni/prescrizioni di cui sopra, il Piano di Lottizzazione Convenzionata di iniziativa privata per il Comparto denominato “CPR/3 sito in località Tor Lupara - via Settembrini agli atti del Settore Urbanistica, presentato in data 28.12.2012 prot. n.31577, e successiva integrazione del

16.07.2013 prot. 16897, composto dai seguenti elaborati ed atti:

ELABORATI:

- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico
- Tav. 2 Stralcio catastale e aerofotogrammetrico, profili ante-operam, proprietà catastali, dimostrazioni delle proprietà;
- Tav. 3 Zonizzazione;
- Tav. 4 Lottizzazione;
- Tav. 5 Planimetria Generale – Tipologie Edilizie;
- Tav. 6 Aree da cedere;
- Tav. 7 Opere di Urbanizzazione Primaria (pubbliche e private) da realizzare;
- Tav. 8 Tutela e sviluppo del verde – Prestazione ambientale;
- Tav. 9 Individuazione delle aree da cedere e delle opere di urbanizzazione primaria; pubbliche da realizzare;

ATTI:

- Indagine Vegetazionale;
- Indagine Geologica;
- Analisi del territorio per l'individuazione di aree gravate da usi civici;
- Relazione e Norme Tecniche di Attuazione;
- Proposta di convenzione;
- Preventivo di spesa per le OO.UU. Primarie;
- Atti di Proprietà e Visure Catastali;
- Atto costitutivo del "CONSORZIO MIRAMONTI";
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione impegno cessione gratuita aree;
- Dichiarazione circa il superamento delle barriere architettoniche;
- Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Lazio;
- Nota TERNA Rete Italia – Elettrodotto 150KV – Distanza di Rispetto;
- Calcolo SCL agli edifici esistenti denominati A e B all'interno del CPR/3;

6) - Di **dare atto** che il Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "CPR/3 Località Tor Lupara - Via L. Settembrini, non contiene le precise disposizioni *"plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive"* di cui all'art.22 co.mma 3 lett. b) del D.P.R. n.380/2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"* e ss.mm.ii. e pertanto, tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica previsti dal suddetto Piano sono subordinati al rilascio del relativo Permesso di Costruire di cui all'art.10 comma .1 lett. a) del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.;

7) - Di **dare atto** che con la presente deliberazione la Giunta Comunale 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.

8) - Di **dare mandato** al Dirigente del Settore Urbanistica di procedere con gli ulteriori adempimenti amministrativi di cui all'art. 1 bis comma 1 Legge Regionale n. 36 /1987 finalizzati alla pubblicazione del presente atto amministrativo, all' approvazione definitiva con deliberazione di Giunta Comunale del Piano di Lottizzazione CPR/3 Tor Lupara e alla successiva trasmissione della documentazione in oggetto alla Regione Lazio.

9) – Di **provvedere** inoltre, con la successiva deliberazione di approvazione dello strumento urbanistico attuativo da parte della Giunta Comunale, di autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree che dovranno essere cedute a titolo di standard urbanistici, di determinare i corrispettivi dovuti, di individuare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di approvare i relativi progetti, di stabilire l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari nonché di autorizzare la stipula della convenzione urbanistica al relativo Piano di Lottizzazione del Comparto denominato CPR/3 sito in località Tor Lupara - Via L. Settembrini.

10) – Di **provvedere** alla pubblicazione del presente atto ai soli fini degli adempimenti previsti dall'art. 124 e dall'art. 134 del T.U.E.L. Di cui al D.Lgs. n. 267/2000.

11) – Di **provvedere** all'espletamento delle procedure previste dall'art. 39 del D.Lgs. N° 33/2013 per l'acquisizione dell'efficacia del presente atto deliberativo.

12) - 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
(Provincia di Roma)

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/3 SITO IN TOR LUPARA – VIA SETTEMBRINI – AI SENSI DELL'ART. 1 bis L.R. 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

.....

lì

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.

.....

lì

Il Responsabile di Ragioneria

<formato_testo*LV2>

COMUNE DI FONTE NUOVA

(Provincia di Roma)

Il Segretario Comunale
ROSSI FRANCESCO

Il Sindaco
CANNELLA FABIO

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 con
nota nr. _____ 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