



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/07/2008

=====

ADDI' 18/07/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELE	Maric	"
COPPOLINI	Anna Salome	"	KTFRI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Maric	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marzo	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CEZUP:

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - DE ANGELIS FICHERA - MICHELANGELE - RODANO - ZARATTI

DELIBERAZIONE N. 522

Oggetto:

Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Fatto Territoriale delle Colline Romane - "Comune di San Cesareo - NACA Soc. Cons. a r.l. Progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216", in variante al vigente P.R.C..





522 18 LUG. 2008 *lm*

OGGETTO: Adesione ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - "Comune di San Cesareo - NACA Soc. Cons. a r.l. Progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216", in variante al vigente P.R.G..

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che l'art. 2, comma 203, Legge 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";

Che l'intervento in oggetto è inserito nel Patto Territoriale delle Colline Romane, sottoscritto anche dalla Regione Lazio;

Che per gli interventi inseriti nel Patto è previsto il ricorso alle procedure dell'Accordo di Programma;

Che in merito al medesimo si è verificata la possibilità di concludere tale Accordo di Programma in apposita Conferenza di Servizi conclusasi il 19 dicembre 2007;

CONSIDERATO

Che l'intervento consiste tra l'altro, nella realizzazione di un centro commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216;

Che tale opera comporta un incremento occupazionale pari a 300 unità;

PRESO ATTO

Dei contenuti dell'Accordo di Programma il cui schema è parte integrante del presente atto;

RITENUTO

Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;

La Deliberazione di Consiglio Comunale di San Cesareo n. 15 del 04 agosto 2005;

La Deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesareo n. 34 del 24 novembre 2005;

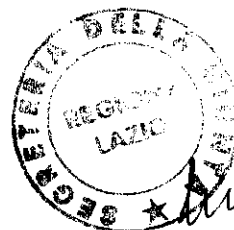
La Deliberazione del Consiglio Comunale di San Cesareo n.13 del 15 marzo 2006;

I verbali delle Conferenze di Servizi allegati al presente atto e i relativi pareri;

Gli elaborati progettuali elencati nello schema di Accordo di Programma;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;





522 18 LUG. 2008 *ly*

La L. 07 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;
L'art. 2 commi 203 e 204 della L. 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica";
L'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
Il R.R. 06 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale" e s.m.i.;

RITENUTO

Che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,
Di aderire ai contenuti dell'Accordo di Programma ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - **Comune di San Cesareo - NACA Soc. Cons. a r.l. Progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216**" in variante al vigente P.R.G..

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





ALLEG. alla DELIB. N. 522 *lu*
18 LUG. 2008
DEL

REGIONE
LAZIO

PROVINCIA
DI
ROMA

COMUNE
DI
SAN CESAREO



ACCORDO DI PROGRAMMA

Ex art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione dell'intervento denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane - "Comune di San Cesareo - NACA Soc. Cons. a r.l. - Progetto per la realizzazione di un insediamento commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216" in variante al vigente P.R.G..

PREMESSO

- Che l'art. 2, comma 203, L. 23 dicembre 1996, n. 662 individua tra gli strumenti di regolazione degli interventi coinvolgenti una pluralità di soggetti pubblici e privati anche gli Accordi definiti "Patti Territoriali";
- Che il comma 204 dello stesso art. 2, L. 662/96, consente l'eventuale utilizzo della procedura degli Accordi di Programma di cui all'art. 27, L. 08 giugno 1990, n. 142, ora art. 34, D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, anche per gli interventi inerenti i Patti Territoriali;
- Che in data 04 novembre 2002 la Regione Lazio, la Provincia di Roma ed altri soggetti hanno siglato il Protocollo d'intesa del "Patto Territoriale delle Colline Romane";
- Che il medesimo prevede l'impegno, da parte della Regione Lazio, ad accelerare tutte le procedure legate agli investimenti produttivi del Patto, attraverso l'esame fuori protocollo, le corsie preferenziali, nonché gli eventuali Accordi di Programma;
- Che il Consiglio Comunale di San Cesareo con Deliberazione n. 15 del 04 agosto 2005, ha dichiarato ammissibile il progetto;
- Che il Consiglio comunale medesimo con Deliberazione n. 34 del 24 novembre 2005, ha espresso parere favorevole in ordine al progetto ed alla conseguente variante al vigente P.R.G.;
- Che il Consiglio Comunale di San Cesareo con Deliberazione n. 13 del 15 marzo 2006 ha controdedotto, respingendole, le due osservazioni presentate;
- Che è stata convocata apposita Conferenza di servizi, anche per verificare la possibilità di concludere l'Accordo di Programma conseguente;
- Che la Conferenza di Servizi si è conclusa positivamente in data 19 dicembre 2007;

CONSIDERATO

- Che l'intervento consiste nella realizzazione di un centro commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216;
- Che tale opera comporta un incremento occupazionale pari a 300 unità.




PRESO ATTO

Dei verbali delle Conferenze di Servizi del 18 settembre 2006 e del 19 dicembre 2007;
Del parere di massima positivo con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio reso con nota prot. n. 12777 del 28 luglio 2007;
Del parere favorevole con prescrizioni del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2A/08 – Difesa del suolo, reso con nota prot. n. 70729 Fascicolo 6006 del 30 aprile 2007;
Dell'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. con prescrizioni del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/04 – V.I.A., resa con nota prot. n.29112 del 16 febbraio 2007;
Del parere favorevole del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 2B/05 – Urbanistica e beni Paesaggistici Roma e Provincia, reso con nota prot. n. 127793/2006 del 29 aprile 2008;
Del parere di massima favorevole con prescrizioni del Dipartimento Economico Occupazionale, Direzione Regionale Attività Produttive, Area L10 –Commercio reso con nota prot. n.132631 del 25 settembre 2006;
Del nulla osta alla realizzazione dell'insediamento dell'ASTRAL reso con nota prot.n. 01171 dell'08 novembre 2007;
Della compatibilità dell'intervento in oggetto, con l'elettrodotto 380 KV "Roma Est-Valmontone" dichiarata dalla Terna - Rete Elettrica Nazionale, con nota prot. n. TEAOTRM/P2006002529 del 30.10.06;
Del nulla osta con prescrizioni alla realizzazione del progetto da parte della Provincia di Roma - Dip.VII – Serv. 3 Viabilità e infrastrutture, reso con nota prot. n. 89832 del 20 luglio 2007 e confermato nella conferenza di Servizi del 19 dicembre 2007;
Dell'attestazione del Responsabile del Settore V – Urbanistica e territorio del Comune di San Cesareo, di inesistenza vincolo idrogeologico resa con nota prot. n. 246 del 10 luglio 2008;
Della nota della Direzione Regionale Agricoltura, prot. n. 85831/03 del 25 giugno 2007, relativa al parere ex art. 7 della L.R. 59/95 in assenza di diritti di uso civico;
Dell'attestazione del Responsabile del Settore V – Urbanistica e Territorio del Comune di San Cesareo, di inesistenza di gravame di usi civici resa con nota prot. n. 424 del 14 settembre 2006;
Del parere favorevole di massima con condizioni della A.S.L. Roma/G, reso con nota prot. n. 11160 del 12 agosto 2006;
Della nota prot. n. 111736 del 6 luglio 2006, contenente prescrizioni, trasmessa all'Area Conferenze di Servizi dal Direttore della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t., la Provincia di Roma rappresentata dal Presidente p.t., ed il Comune di San Cesareo, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono quanto segue:

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvato l'intervento in variante al vigente P.R.G. del Comune di San Cesareo denominato: Legge 23 dicembre 1996 n. 662, art. 2, commi 203 e 204 - Patto Territoriale delle Colline Romane – **Comune di San Cesareo – NACA Soc. Cons. a r.l. Progetto per**



la realizzazione di un insediamento commerciale in via Maremmana Inferiore S.S. 216 in variante al vigente P.R.G., composto dai seguenti elaborati, assentiti nella Conferenza di Servizi del 19.12.2007, parte integrante del presente atto:

Relazione Tecnica

Tavola Unica: Inquadramento Urbanistico- Progetto Architettonico (Piante, Prospetti, Sezioni)

La variante urbanistica correlata all'intervento ed approvata con il presente Accordo è limitata alle sole aree interessate dall'intervento, che mutano la destinazione urbanistica, da "Zona E Sottozona E2 - Agricola" a "Zona G3 - Servizi Privati di uso pubblico con gli indici ed i parametri desumibili dal progetto.

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza da parte dell'interessato alle prescrizioni di cui al successivo art. 2.

ART. 2


La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni dettate dagli Enti competenti:

Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio

Dovrà essere eseguita una ricognizione archeologica dell'area che potrebbe essere indiziata archeologicamente, al risultato della quale potrebbero essere subordinati eventuali saggi;

Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli – Area 2A/08 - Difesa del suolo

Siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione geologico-geomorfologica" a firma del Geol. Leonardo Nolasco;
siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Indagine vegetazionale" a firma dell'Agr. Piero Pieri;
la fascia di inedificabilità nei confronti del fosso della Vetrice sia di 10 m per lato (testo unico sulle acque n. 523/1904);
qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali crepe ed erosioni lineari lungo il versante a monte;




il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;

sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;

la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;

Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e cooperazione tra i popoli – Area VIA

- per quanto attiene la sistemazione di superficie dell'area interessata dall'opera in argomento, dovrà essere realizzato quanto illustrato nelle planimetrie denominate:
 - Elaborato: Verifica di assogettabilità a V.I.A. – Integrazione – “Tav.I-18.4 “Parcheggi, verde, percorsi pedonali, aree carico e scarico – Soluzione B”;
 - Tavola “Integrazioni: Stralcio PRG Vigente – Pianta Piano Interrato”
- Al fine di contenere gli impatti sulle componenti ambientali acqua e suolo, le acque meteoriche provenienti dalle superfici carrabili, dovranno essere trattate in un impianto di disoleazione e decantazione, prima di essere definitivamente smaltite. Altresi:
 - L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente;
 - Sul suddetto impianto si dovranno effettuare periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuare lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo.
- I raggi di curvatura delle rampe di ingresso/uscita dal parcheggio e di tutte le corsie di manovra, dovranno essere almeno mt. 6,00 (come da standard di autovetture di media cilindrata), al fine di evitare l'invasione della corsia opposta per gli autoveicoli impegnati nelle operazioni di ingresso/uscita dall'impianto e/o di manovra all'interno dell'area a parcheggio.
- Per quanto riguarda gli utenti diversamente abili, la progettazione dei parcheggi dovrà fare riferimento all'art. 10 del DR 24.07.1996 n. 503 che richiama a sua volta il Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14.06.1989 n. 236 punto 8.2.3: “nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50; posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze all'accesso dell'edificio o attrezzatura. Al fine di agevolare la manovra di trasferimento della persona su sedia a ruote in comuni condizioni atmosferiche, detti posti auto riservati sono, preferibilmente, dotati di copertura”, dovranno inoltre essere riservati allo stesso modo e con i criteri



sopra richiamati, dei posti auto per famiglie con bambini o anziani, garantendo nella progettazione un'area per l'apertura completa degli sportelli lateralmente e posteriormente in modo da assicurare l'accesso delle persone ed eventuali passeggini.

- Dovranno essere attuate tutte le indicazioni espresse negli elaborati “Verifica di assoggettabilità a V.I.A.” e “Verifica di assoggettabilità a V.I.A. - Integrazione” riguardanti le opere di mitigazione previste sia per la fase di cauterizzazione che per la fase di esercizio dell'impianto.

Altresì dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per:

- Mantenere il livello di rumore prodotto nell'ambito dei limiti consentiti dalla normativa vigente;
 - Ridurre al minimo i rumori dei macchinari;
 - Controllare l'emissione di polveri mediante periodi inaffiamenti delle terre da movimentare;
 - Le strade interessate dalla percorrenza degli automezzi diretti da o per il cantiere dovranno essere mantenute libere e pulite da fango e/o polveri;
 - Le opere di cantierizzazione dovranno essere confinate con recinzione provvisoria tale da assicurare la pubblica incolumità e l'interdizione di accesso di dette aree da parte di soggetti estranei all'attività edilizia.
- Per quanto attiene gli aspetti geologici – idrogeologici dell'area interessata dall'opera in progetto dovranno essere adottate le seguenti indicazioni:
 - Prima della redazione del progetto esecutivo sarà necessario eseguire gli accertamenti geognostici per la determinazione del modello geologico tecnico del terreno così come prescritto dal nuovo T.U. delle costruzioni;
 - Deve essere rispettata una fascia di rispetto pieno non edificabile di almeno 5 metri di larghezza del fosso della Vettrice;
 - Durante le fasi di scavo degli interrati siano prese tutte le precauzioni necessarie per evitare crolli o smottamenti dei fronti di scavo e siano realizzati adeguati presidi idraulici per permettere l'allontanamento dagli scavi stessi dell'acqua meteorica onde evitare allagamenti ed ogni forma di dissesto innescato dal ruscellamento, compresa la compromissione della stabilità dei fronti di scavo.
 - L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.
 - Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo.

Dipartimento Economico Occupazionale, Direzione Regionale Attività Produttive, Area L10 –Commercio

Il progetto definitivo dovrà essere valutato ai sensi della L.R. n. 33 del 18.11.1999;

Provincia di Roma Dip.VII - Viabilità e infrastrutture

Dovranno essere inviati alla Provincia tutti gli elaborati del progetto definitivo con particolare riferimento agli innesti sulla S.P. Maremmana III.



ASL Roma/G

L'edificio sia allacciato alla fognatura comunale o in alternativa sia adottato un sistema di smaltimento acque reflue previsto dalla normativa vigente;

Vengano rispettati i requisiti previsti dalla normativa vigente sull'areazione ed illuminazione degli ambienti;

Vengano rispettati i requisiti previsti dalla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;

ART. 3

L'operatore privato dovrà sottoscrivere, prima del rilascio del permesso a costruire, atto d'obbligo finalizzato al mantenimento della destinazione d'uso degli immobili per un congruo tempo (15 anni), al termine del quale la destinazione d'uso potrà essere modificata solo a seguito di regolare procedura di variante urbanistica.

Il medesimo atto d'obbligo dovrà altresì contenere l'impegno, da parte dell'operatore, a mantenere il livello occupazionale previsto.

Le violazioni dell'atto d'obbligo di cui sopra comportano il venir meno degli effetti del presente Accordo in relazione ai contenuti dello stesso.

ART. 4

Poiché l'Accordo in oggetto comporta variante allo strumento urbanistico comunale, l'adesione del Sindaco al medesimo dovrà essere ratificata dal Consiglio Comunale di San Cesareo entro 30 giorni, a pena di decadenza.

ART. 5

A seguito dell'avvenuta ratifica consiliare di cui all'art. 4, il presente Accordo sarà approvato ed adottato ai fini urbanistici ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D. Lgs. 267/00, con apposito atto formale del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul BURL.

ART. 6

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

Regione Lazio:

Provincia di Roma:

Comune di San Cesareo:

Roma li

