



247 977 APR. 2009

OGGETTO: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del "Programma Integrato di Intervento in Monterotondo Scalo, località Dogana", proposto dalla Soc. S.L.I.P. S.r.l. ai sensi della L. 17 febbraio 1992, n. 179 e della L.R. 26 giugno 1997, n. 22, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Monterotondo (RM).

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

PREMESSO

Che l'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179 prevede che i Comuni possano promuovere la formazione di programmi integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2 della L. 179/92, la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stata successivamente disciplinata dalla L.R. 26 giugno 1997, n. 22;

Che l'art. 4, comma 4, della L.R. 22/97 prevede che, al fine di accelerare le procedure di definizione dei programmi integrati, si possa fare ricorso allo strumento dell'accordo di programma previsto dall'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che il programma integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. 22/97, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che la Società S.L.I.P. S.r.l. è proprietaria di alcuni terreni in località Dogana nel Comune di Monterotondo, distinti al nuovo catasto terreni di Monterotondo al foglio n. 25, particelle nn. 927 (ex 13/p), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22p, 23p, 222p, 925 (ex 228/p), 926 (ex 354/p), 364, 387, 407, 408, 409 e 410;

Che la suddetta Società ha presentato al Comune di Monterotondo un progetto per la realizzazione su tali terreni di un Programma Integrato di Intervento (di seguito indicato come P.I.I.), in conformità alle disposizioni di cui alla L. 179/92 e alla L.R. 22/97;





247 17 APR. 2009 *Me*

Che tale Programma si pone l'obiettivo di riqualificare un'area industriale dismessa di mq 78.731, attualmente occupata da edifici aventi in parte destinazione industriale e in parte destinazione residenziale, e che esso consentirà una migliore sistemazione e definizione dell'ambito urbano e una migliore integrazione con l'assetto di riqualificazione previsto dall'Amministrazione Comunale nel quartiere del c.d. "Scalo";

Che il progetto prevede la completa demolizione di questi fabbricati (con esclusione della ciminiera e di alcune strutture, "testimonianze" dell'ex fornace, che verranno ristrutturare con funzione di uso pubblico, a parziale scomputo del contributo di urbanizzazione "straordinaria" previsto nell'impegnativa di programma) e la costruzione di una serie di edifici nuovi con destinazione residenziale (Volume di progetto pari al 33,02%), commerciale (42,07%), terziario (14,50%) turistico-alberghiero (10,41%), andando a ricucire un tessuto urbano oggi estremamente disgregato;

Che il progetto risulta sensibile anche nei confronti delle componenti ambientali, scegliendo di realizzare un parcheggio pluripiano piuttosto che grandi piazzali di sosta necessari per soddisfare gli standard, risparmiando suolo urbanizzato a favore dell'ampliamento delle zone verdi e costituendo lo stesso barriera acustica, verso la ferrovia, per gli edifici retrostanti;

Che la destinazione attuale dell'area non trova sul territorio una adeguata domanda nel mercato abitativo che possa permettere di determinare altrimenti la sistemazione definitiva dell'ambito urbano, anche in considerazione delle cubature espresse dalle previsioni di P.R.G.;

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

Che il progetto dell'intervento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 29 settembre 2003, con contestuale adozione delle varianti urbanistiche connesse;

Che, a seguito del deposito degli atti in libera visione, è stata presentata sul P.I.I. un'unica osservazione, nei confronti della quale si è provveduto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22 marzo 2004, a formulare ed approvare le relative controdeduzioni e a rigettare la medesima;

Che in data 7 febbraio 2005 si è tenuta una conferenza di servizi, convocata ex art. 14 della L. 7 agosto 1990, n. 241, ai fini dell'acquisizione dei pareri da parte delle Amministrazioni interessate, nella quale sono stati illustrati i contenuti del P.I.I., le motivazioni che hanno determinato la sua adozione e gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è prefissata di raggiungere attraverso la realizzazione dello stesso;

Che, nel corso dell'approfondimento del progetto urbanistico effettuato nella citata conferenza di servizi e in considerazione delle indicazioni e prescrizioni dettate dai vari





247 17 APR. 2009 YP

Enti nei pareri espressi, si è reso necessario effettuare delle modifiche ritenute tali da riconfermare nella sostanza le scelte precedentemente sancite nell'originale progettazione;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 14 dicembre 2006, sono stati approvati gli elaborati progettuali aggiornati secondo le prescrizioni dettate degli Enti di cui sopra;

Che, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 22/97, lo schema di convenzione è stato integrato con uno Schema di Impegnativa di Programma, anch'esso approvato con deliberazione C.C. n. 134/2006, che indica i tempi e le modalità di realizzazione dell'intervento, che disciplina i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi compresi gli impegni di carattere finanziario e che definisce le opere di urbanizzazione straordinaria previste dall'intervento e nella cui realizzazione si sostanzia, altresì, l'interesse pubblico connesso al presente atto ;

Che il Sindaco del Comune di Monterotondo ha indetto, con atto prot. n. 8077 del 22 febbraio 2007, una conferenza di servizi finalizzata alla conclusione di un Accordo di Programma con la Regione Lazio per l'approvazione del P.I.I. proposto dalla soc. S.L.I.P. S.r.l.;

Che la conferenza di servizi si è svolta nelle sedute del 21 marzo 2007, 26 febbraio 2008 e si è conclusa nella seduta del 6 giugno 2008;

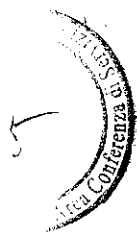
Che, nell'ambito delle conferenze svoltesi, sono stati acquisiti i pareri, nulla osta, assensi e certificazioni di rito;

Che per quanto sopra, verificata la possibilità di sottoscrivere l'Accordo di Programma per l'approvazione del P.I.I. in variante al PRG, valutati gli interessi pubblici coinvolti, il Comune di Monterotondo, in qualità di Amministrazione procedente, ha adottato la determinazione conclusiva del procedimento D.D. n. 2242 del 2 ottobre 2008;

Che con nota prot. n. 11664 del 23 gennaio 2009 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi ha richiesto al Comune di Monterotondo integrazioni documentali ai fini della definizione della procedura di approvazione dell'accordo di programma inerente l'intervento di cui in oggetto;

Che con successiva nota prot. n. 12058 del 12 marzo 2009 e con la nota datata 19 marzo 2009, prot. della Regione Lazio n. 51707 del 19 marzo 2009, il Comune di Monterotondo ha provveduto a trasmettere alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi le citate integrazioni documentali;





247 17 APR. 2009 *M*

RITENUTO

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

VISTO

Lo schema di Accordo di Programma;
La deliberazione del Consiglio Comunale di Monterotondo n. 131 del 29 settembre 2003;
La deliberazione del Consiglio Comunale di Monterotondo n. 28 del 22 marzo 2004, di approvazione delle controdeduzioni all'unica osservazione presentata sul P.I.I., a seguito del deposito degli atti in libera visione, e di rigetto della medesima;
La deliberazione di Consiglio Comunale di Monterotondo n. 134 del 14 dicembre 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

La L. 17 febbraio 1992, n. 179 "Norme per l'edilizia residenziale pubblica";
La L. 7 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. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
Lo Statuto della Regione Lazio;
La L.R. 22 Ottobre 1993, n. 57 "Norme generali per lo svolgimento del procedimento amministrativo, l'esercizio del diritto di accesso ai documenti amministrativi e la migliore funzionalità dell'attività amministrativa";
La L.R. 22 Dicembre 1999, n. 38 "Norme sul governo del territorio";
La L. R. 26 giugno 1997, n. 22 "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione";
Il R.R. 6 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 approvare la proposta di Accordo di Programma ex art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per l'approvazione e la realizzazione del "Programma Integrato di Intervento in Monterotondo Scalo, località Dogana", proposto dalla Soc. S.L.I.P. S.r.l. ai sensi della





247 17 APR. 2009 *js*

L. 17 febbraio 1992, n. 179 e della L.R. 26 giugno 1997, n. 22, in variante al vigente P.R.G. del Comune di Monterotondo (RM), il cui schema è parte integrante del presente atto.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 21 APR. 2009





ALLEG. alla DELIB. N. 247 M
DEL 17 APR. 2009



REGIONE LAZIO

COMUNE DI
MONTEROTONDO

ACCORDO DI PROGRAMMA

ex art. 34 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, per la realizzazione del "Programma Integrato di Intervento in Monterotondo Scalo, località Dogana", proposto dalla Soc. S.L.I.P. S.r.l. ai sensi della L. 17 febbraio 1992, n. 179 e della L.R. 26 giugno 1997, n. 22 in variante al vigente P.R.G. del Comune di Monterotondo (RM).

PREMESSO

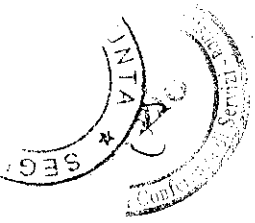
Che l'art. 16 della L. 17 febbraio 1992, n. 179 prevede che i Comuni possano promuovere la formazione di programmi integrati, finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, ed in particolare del patrimonio edilizio e delle infrastrutture in esso presenti e che soggetti pubblici e privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, possano presentare al Comune programmi integrati relativi a zone in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale;

Che nel rispetto dei principi stabiliti dall'art. 16, commi 1 e 2 della L. 179/92, la formazione e la realizzazione di programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale è stata successivamente disciplinata dalla L.R. 26 giugno 1997, n. 22;

Che l'art. 4, comma 4, della L.R. 22/97 prevede che, al fine di accelerare le procedure di definizione dei programmi integrati, si possa fare ricorso allo strumento dell'accordo di programma previsto dall'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Che il programma integrato, come previsto dall'art. 2 della L.R. 22/97, consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano;

Che la Società S.L.I.P. S.r.l. è proprietaria di alcuni terreni in località Dogana nel Comune di Monterotondo, distinti al nuovo catasto terreni di Monterotondo al foglio n.



25, particelle nn. 927 (ex 13/p), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22p, 23p, 222p, 925 (ex 228/p), 926 (ex 354/p), 364, 387, 407, 408, 409 e 410;

Che la suddetta Società ha presentato al Comune di Monterotondo un progetto per la realizzazione su tali terreni di un Programma Integrato di Intervento (di seguito indicato come P.I.I.), in conformità alle disposizioni di cui alla L. 179/92 e alla L.R. 22/97;

Che tale Programma si pone l'obiettivo di riqualificare un'area industriale dismessa di mq 78.731, attualmente occupata da edifici aventi in parte destinazione industriale e in parte destinazione residenziale, e che esso consentirà una migliore sistemazione e definizione dell'ambito urbano e una migliore integrazione con l'assetto di riqualificazione previsto dall'Amministrazione Comunale nel quartiere del c.d. "Scalo";

Che il progetto prevede la completa demolizione di questi fabbricati (con esclusione della ciminiera e di alcune strutture, "testimonianze" dell'ex fornace, che verranno ristrutturare con funzione di uso pubblico, a parziale scomputo del contributo di urbanizzazione "straordinaria" previsto nell'impegnativa di programma) e la costruzione di una serie di edifici nuovi con destinazione residenziale (Volume di progetto pari al 33,02%), commerciale (42,07%), terziario (14,50%) turistico-alberghiero (10,41%), andando a ricucire un tessuto urbano oggi estremamente disgregato;

Che il progetto risulta sensibile anche nei confronti delle componenti ambientali, scegliendo di realizzare un parcheggio pluripiano piuttosto che grandi piazzali di sosta necessari per soddisfare gli standard, risparmiando suolo urbanizzato a favore dell'ampliamento delle zone verdi e costituendo lo stesso barriera acustica, verso la ferrovia, per gli edifici retrostanti;

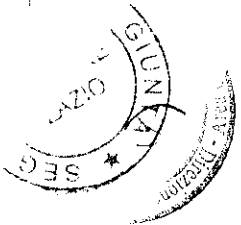
Che la destinazione attuale dell'area non trova sul territorio una adeguata domanda nel mercato abitativo che possa permettere di determinare altrimenti la sistemazione definitiva dell'ambito urbano, anche in considerazione delle cubature espresse dalle previsioni di P.R.G.;

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

Che il progetto dell'intervento è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 131 del 29 settembre 2003, con contestuale adozione delle varianti urbanistiche connesse;

Che, a seguito del deposito degli atti in libera visione, è stata presentata sul P.I.I. un'unica osservazione, nei confronti della quale si è provveduto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 22 marzo 2004, a formulare ed approvare le relative controdeduzioni e a rigettare la medesima;

Che in data 7 febbraio 2005 si è tenuta una conferenza di servizi convocata ex art. 14 della L. 7 agosto 1990, n. 241 ai fini dell'acquisizione dei pareri da parte delle



Amministrazioni interessate, nella quale sono stati illustrati i contenuti del P.I.I., le motivazioni che hanno determinato la sua adozione e gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è prefissata di raggiungere attraverso la realizzazione dello stesso;

Che, nel corso dell'approfondimento del progetto urbanistico effettuato nella citata conferenza di servizi e in considerazione delle indicazioni e prescrizioni dettate dai vari Enti nei pareri espressi, si è reso necessario effettuare delle modifiche ritenute tali da riconfermare nella sostanza le scelte precedentemente sancite nell'originale progettazione;

Che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 14 dicembre 2006, sono stati approvati gli elaborati progettuali aggiornati secondo le prescrizioni dettate degli Enti di cui sopra;

Che, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 22/97, lo schema di convenzione è stato integrato con uno Schema di Impegnativa di Programma, anch'esso approvato con deliberazione C.C. n. 134/2006, che indica i tempi e le modalità di realizzazione dell'intervento, che disciplina i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il Comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi compresi gli impegni di carattere finanziario e che definisce le opere di urbanizzazione straordinaria previste dall'intervento e nella cui realizzazione si sostanzia, altresì, l'interesse pubblico connesso al presente atto ;


Che il Sindaco del Comune di Monterotondo ha indetto, con atto prot. n. 8077 del 22 febbraio 2007, una conferenza di servizi finalizzata alla conclusione di un Accordo di Programma con la Regione Lazio per l'approvazione del P.I.I. proposto dalla soc. S.L.I.P. S.r.l.;

Che la conferenza di servizi si è svolta nelle sedute del 21 marzo 2007, 26 febbraio 2008 e si è conclusa nella seduta del 6 giugno 2008;

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

Che per quanto sopra, verificata la possibilità di sottoscrivere l'Accordo di Programma per l'approvazione del P.I.I. in variante al PRG, valutati gli interessi pubblici coinvolti, il Comune di Monterotondo, in qualità di Amministrazione procedente, ha adottato la determinazione conclusiva del procedimento D.D. n. 2242 del 2 ottobre 2008;

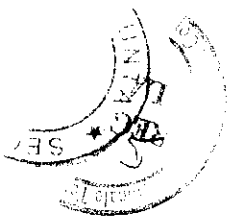
Che con nota prot. n. 11664 del 23 gennaio 2009 la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi ha richiesto al Comune di Monterotondo integrazioni documentali ai fini della definizione della procedura di approvazione dell'accordo di programma inerente l'intervento di cui in oggetto;



Che con successiva nota prot. n. 12058 del 12 marzo 2009 e con la nota datata 19 marzo 2009, prot. della Regione Lazio n. 51707 del 19 marzo 2009, il Comune di Monterotondo ha provveduto a trasmettere alla la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi le citate integrazioni documentali;

PRESO ATTO

- dei verbali delle sedute della conferenza di servizi tenutesi nei giorni del 21 marzo 2007, 26 febbraio 2008 e 6 giugno 2008;
- del parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, reso con nota 5963 del 10 dicembre 2005;
- del parere favorevole con prescrizione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio, reso con nota prot. n. MBAC-SBAP-RMRV 2753 del 22 dicembre 2008, nonché della nota contenente prescrizioni, prot. n. 8467/A del 16 febbraio 2006 e della conferma espressa in sede di conferenza di servizi nella seduta del 26 luglio 2008;
- del parere favorevole, con prescrizioni, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia, reso in conferenza di servizi nella seduta del 21 marzo 2007 ed integrato con nota prot. n. 91154 del 17 giugno 2008;
- del parere favorevole, con prescrizioni, della Direzione Regionale Ambiente – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, reso con nota prot. n. D2/2A/08 30044 del 28 febbraio 2005;
- del giudizio positivo di compatibilità ambientale, con prescrizioni, della Direzione Regionale Ambiente, Area Valutazione Impatto Ambientale, reso con nota prot. n.103471/2S/04 del 26 giugno 2006 e confermato con nota prot. del Comune di Monterotondo n. 15322 del 13/04/2007;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi, reso con nota prot. n. 140439/3D/00 del 24 ottobre 2005;
- dell’attestazione del Comune di Monterotondo – Area Tecnica – Servizio Pianificazione Urbanistica, datata 14 gennaio 2005, circa l’assenza di gravame di uso civico sui terreni interessati dall’intervento;
- del parere favorevole dell’Autorità di Bacino del Fiume Tevere, reso con nota prot. n. 1986/C del 9 giugno 2008;
- del parere favorevole dell’ARDIS, reso con nota prot. n. 4637 del 19 giugno 2008;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso da R.F.I. S.p.A. con nota prot. n. RFI/DMA/DCI_RM.TE.AO/4 02817 del 19 ottobre 2004 e confermato con nota prot. n. RFI/DMA/DCI_RM.TE.AO/4 616 del 19 marzo 2007;
- del parere favorevole, con prescrizioni, reso dalla ASL RM/G con nota prot. n. 3716 del 5 novembre 2004;
- del parere favorevole dell’ANAS S.p.a. reso in conferenza di servizi nella seduta del 21 marzo 2007 e confermato con nota prot. n. CRM-0027492-P del 5 settembre 2008;



- delle prescrizioni e precisazioni del Comune di Monterotondo, contenute nelle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 131/ 2003, n. 28/2004 e n. 134/2006 e di quelle rese nella seduta della conferenza di servizi del 6 giugno 2008;
- della rinuncia al ricorso al TAR (R.G. 5001/03 Sez. II bis TAR Lazio) presentata dalla soc. S.L.I.P. S.r.l. il 22 ottobre 2008 e del Decreto del Presidente del Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio – sezione II bis n. 10240/08 di presa d’atto della rinuncia al ricorso;
- della dichiarazione asseverata a firma del progettista Arch. Roberto Zanini, datata 22 dicembre 2008, circa la legittimità delle opere esistenti;
- del parere favorevole con prescrizioni della Direzione Regionale Attività Produttive – Area Commercio, reso con nota prot. n. 39548 del 12 marzo 2009;
- della nota prot. n. 12058 del 12 marzo 2009 del Comune di Monterotondo – Servizio Pianificazione Urbanistica con la quale si attesta l’assenza di opere abusive nell’area di intervento;

Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. Piero Marrazzo, ed il Comune di Monterotondo, rappresentato dal Sindaco p.t. Antonino Lupi, convengono quanto segue:

ART. 1

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è approvato il **“Programma Integrato di Intervento in Monterotondo Scalo, località Dogana”**, proposto dalla Soc. S.L.I.P. S.r.l. ai sensi della **L. 17 febbraio 1992, n. 179 e della L.R. 26 giugno 1997, n. 22 in variante al vigente P.R.G. del Comune di Monterotondo (RM)**, quale risulta dal progetto che fa parte integrante del presente atto e che è composto dai seguenti elaborati, assentiti in sede di conferenza di servizi nella seduta del 6 giugno 2008:

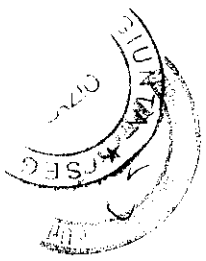
DOCUMENTI

- *schema di convenzione*
- *relazione generale*
- *norme tecniche di attuazione*
- *computo metrico-estimativo*
- *impegnativa di Programma*
- *Relazione Geologica*
- *Relazione Vegetazionale*

TAVOLE GRAFICHE

➤ Piano Urbanistico

- *tav. 1 - inquadramento urbanistico*
- *tav. 2 - zonizzazione*
- *tav. 3 - planivolumetrico*
- *tav. 4 - lottizzazione*
- *tav. 5 - opere di urbanizzazione (viabilità, rete elettrica e illuminazione, rete telefonica)*
- *tav. 6 - opere di urbanizzazione (reti fognaria, idrica, gas)*



➤ **Planimetrie generali**

- P.01 - *comparti A-B-C - planimetria piano terra profili*
- P.02 - *comparti A-B-C - planimetria piano primo*
- P.03 - *comparti A-B-C - planimetria coperture – dati metrici generali*

➤ **Progetto Complesso Residenziale**

- R.01 - *comparto A - progetto edificio A lotto res. 2 (piante – dati metrici – sezioni – prospetti)*
- R.02 - *comparto A – progetto edificio B lotto res. 1 (piante – dati metrici – sezioni – prospetti)*
- R.03 - *comparto A - progetto edificio C lotto res. 5 (piante – dati metrici – sezioni – prospetti)*
- R.04 - *comparto A - progetto edificio D lotto res. 2 (piante – dati metrici – sezioni – prospetti)*
- R.05A - *comparto A - progetto edifici E-F lotto res. 3 (piante)*
- R.05B - *comparto A - progetto edifici E-F lotto res. 3 (sezioni – prospetti – dati metrici)*
- R.06 - *comparto A - progetto edificio G lotto res. 4 (piante – dati metrici – sezioni – prospetti)*

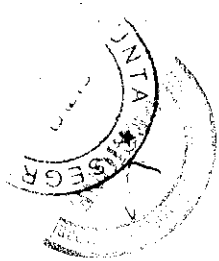
➤ **Progetto Complesso Direzionale, Commerciale, Alberghiero**

- C.01 - *comparti B-C - pianta piano terra – dati metrici*
- C.02 - *comparti B-C - pianta piano primo- dati metrici*
- C.03 - *comparti B-C - pianta piano secondo - dati metrici*
- C.04 - *comparti B-C – pianta piano terzo – dati metrici*
- C.05 - *comparti B-C - pianta piano quarto – dati metrici*
- C.06 - *comparti B-C - pianta piano quinto*
- C.07 - *comparti B-C - pianta coperture*
- C.08 - *comparti B-C - sezioni AA – AA' – BB*
- C.09 - *comparti B-C – sezioni CC – DD – EE – FF*
- C.10 - *comparti B-C – prospetti*

ART. 2

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, è approvata la variante al P.R.G. del Comune di Monterotondo, limitatamente alle sole aree interessate dalla realizzazione del P.I.I., identificate al catasto al foglio 25, particelle nn. 927 (ex 13p), 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22p, 23p, 222p, 925 (ex 228p), 926 (ex 354p), 364, 387, 407, 408, 409 e 410, che mutano la propria destinazione da “zona F2 – Servizi Pubblici” e “zona F3 – servizi generali privati” a zona “**F 6 Servizi Privati - Programma Integrato di Intervento**”, le cui destinazioni d'uso sono “residenziale, commerciale, terziario”; la disciplina urbanistica sarà quella riportata negli elaborati grafici e nelle norme tecniche di attuazione allegate al progetto urbanistico.

Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui al successivo art. 3.



ART. 3

La realizzazione dell'intervento dovrà avvenire alle seguenti prescrizioni e/o condizioni dettate dagli Enti competenti:

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

Si prescrive l'effettuazione di indagini di scavo preliminari alle opere in progetto ai fini della verifica archeologica. Tale verifica consisterà nella esecuzione di saggi di scavo e nel controllo delle opere di movimentazione di terra da parte di personale tecnico scientifico qualificato, con oneri a carico del richiedente. In caso di rinvenimenti di carattere archeologico, la Soprintendenza si riserva di valutare l'opportunità di dare prescrizioni che potranno modificare il progetto presentato. Modalità e tempi di realizzazione dei suddetti saggi dovranno essere concordati con la Soprintendenza.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici delle Province di Roma, Rieti e Viterbo:

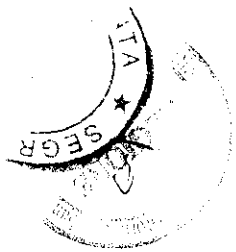
Dovranno essere uniformati o resi compatibili gli elementi di arredo urbano e dei materiali di finitura dei nuovi edifici con quelli di quelli del programma integrato, in un progetto esecutivo che verrà valutato da una commissione integrata di valutazione, costituita ad hoc, in cui dovrà essere presente anche la Soprintendenza, con il responsabile di zona.

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia:

Prima del rilascio del permesso di costruire delle nuove costruzioni, ricadenti nella fascia di tutela della via Salaria, le stesse dovranno essere sottoposte ad autorizzazione ai sensi degli art. 146 e 159 del D.Lgs 42/04 a seguito della conferma del parere favorevole della Soprintendenza per i Beni archeologici del Lazio, che in via preliminare si è già espressa.

Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale:

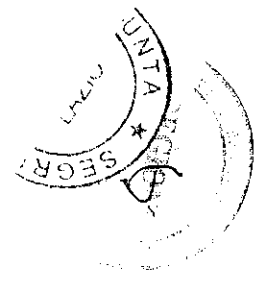
- Dovranno essere seguite le indicazioni fornite nella *Relazione geologica del giugno 2004 a firma del geol. Claudio Sanacori*;
- Dovranno essere eseguite approfondite campagne di indagini geognostiche e geotecniche, in situ ed in laboratorio, per la verifica delle caratteristiche litologiche e geotecniche di dettaglio del sottosuolo, a fini fondazionali;
- Le fondazioni dovranno essere definite in base alla possibilità di garantire la stabilità dell'edificato, sia in relazione alla portanza dei terreni di fondazione, sia alla loro sensibilità, che alla capacità di innescare cedimenti assoluti e differenziali;
- Dovrà essere eseguita un'idonea rete di drenaggi al fine di evitare fenomeni di erosione accelerata;
- Dovranno essere eseguite bonifiche dei terreni di fondazione lungo i tracciati stradali, come prescritto dal geologo;
- Dovranno essere rispettate le indicazioni fornite nella *Relazione vegetazionale del giugno 2004 a firma del dott. Coriolano Valeriani*;



- 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 e con le indicazioni fornite dalle circolari per le costruzioni in zona sismica.

Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale:

- Dovranno essere realizzati tutti gli interventi di mitigazione e di compensazione previsti dal SIA;
- Dovranno essere realizzati tutti i presidi previsti dalla D.G.R. n. 2546 del 12.12.2000 riguardante i parcheggi;
- Dovrà essere monitorato il clima acustico dell'area, in fase di esercizio, al fine di garantire che i valori rilevati siano compatibili con i limiti previsti dalla normativa vigente, con particolare attenzione ai ricettori classificabili sensibili;
- Dovranno essere soddisfatte tutte le prescrizioni ricomprese nel parere espresso dall'Area Difesa del Suolo 2S/05 con nota prot. n. 160347 del 29 settembre 2005 così come di seguito riportate:
 - 1) *Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica a firma del geol. Claudio Sanacori;*
 - 2) *I lavori siano eseguiti nei luoghi stabiliti e secondo le modalità tecniche indicate nella documentazione progettuale a corredo dell'istanza;*
 - 3) *Siano eseguite approfondite campagne di indagini geognostiche e geotecniche, in situ ed in laboratorio, per la verifica delle caratteristiche litologiche e geotecniche di dettaglio del sottosuolo, a fini fondazionali; le fondazioni dovranno essere definite in base alla possibilità di garantire la stabilità dell'edificato, sia in relazione alla portanza dei terreni di fondazione, sia alla loro sensibilità, che alla capacità di innescare cedimenti assoluti e differenziali;*
 - 4) *Sia eseguita un'idonea rete di drenaggi al fine di evitare fenomeni di erosione accelerata;*
 - 5) *Siano eseguite bonifiche dei terreni di fondazione lungo i tracciati stradali, come prescritto dal geologo;*
 - 6) *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;*
 - 7) *Nella fase di realizzazione delle opere, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale; tali indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione;*
 - 8) *Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico;*



- 9) Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto;
 - 10) Si attestino le quote di calpestio al di sopra dei + 25 metri s.l.m. onde evitare esondazioni durante la fase di piena massima del Fiume Tevere;
 - 11) Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e delle normative vigenti, e mirato alla riduzione ed alla mitigazione dei rischi connessi con l'attività in essere.
- In merito alla proposta progettuale alternativa (Elaborato P01-planimetria piano terra profili) presentata con nota 46909/2S/04 del 17.3.06 ad integrazione della documentazione, con la quale l'area a verde pubblico viene concentrata in continuità con la zona verde prevista sulla via Salaria, si considera auspicabile l'adozione di tale proposta;

Per quanto concerne le terre e rocce provenienti dalle attività di scavo del progetto in esame, in base ai dati ottenuti dalle analisi chimiche effettuate su campioni prelevati in sito, si determina che:

- Il materiale proveniente dall'area destinata ad uso residenziale, potrà essere utilizzato in sito per reinterri, riempimenti e rilevati stradali, oppure potrà essere utilizzato in altri siti per recuperi ambientali;
- Il materiale proveniente dal settore classificato ad uso commerciale, potrà essere utilizzato nell'ambito dello stesso settore per reinterri, riempimenti e rilevati, oppure in altro sito caratterizzato da una destinazione d'uso "Industriale e Commerciale", purché l'apporto del materiale di scavo non comporti un peggioramento delle caratteristiche chimiche del sito di destinazione e non possa costituire un rischio per la falda;
- La gestione delle terre e rocce di scavo (movimentazione, stoccaggio e successivo utilizzo), dovrà essere condotta in modo da evitare fenomeni di inquinamento dello stesso.

Direzione Regionale Attività Produttive – Area Commercio:

Si ricorda che ai sensi dell'art. 18 della L.R. 33/99, per quanto riguarda gli esercizi di vicinato, "il raccordo tra parcheggio di pertinenza destinato ai clienti e viabilità pubblica o comunque di accesso sia indipendente e separato da ogni altro accesso".

Relativamente alle medie strutture sia rispettato quanto previsto per gli esercizi di vicinato ed inoltre "il raccordo tra parcheggio e viabilità sia costituito da varco carrabile a doppia corsia direzionale e l'entrata e l'uscita siano affiancate, divise e segnalate".

Sarà compito del Comune controllare che siano rispettate le condizioni riportate nella nota n. 8432/09, secondo cui:

- le medie distribuzioni previste nel progetto sono separate tra loro e dagli esercizi di vicinato da ampie aree pubbliche, così che non c'è alcuna continuità tra l'una zona e l'altra ma semplicemente una vicinanza che risponde al razionale utilizzo dell'area interessata; la dimensione ridotta del lotto ha infatti suggerito al progettista la scelta di concentrare i volumi commerciali in una porzione del lotto, non potendo intercalarli con quelli a diversa destinazione; ulteriore elemento di discontinuità è la previsione, su un lato dell'area, di un albergo;

- il comparto commerciale quindi non è costituito da una struttura funzionalmente unitaria, non è un involucro unico all'interno del quale vi sono una pluralità di esercizi commerciali, bensì è un insieme di distinte unità immobiliari separate una dall'altra ed



avente ciascuna un proprio accesso dalla viabilità pubblica non esistendo un passaggio privato comune per l'accesso alle unità, e con una pluralità di funzioni;

- non esistono spazi comuni, condominiali o consortili, che siano condivisi tra tutti o parte degli esercizi commerciali;*
- non esistono aree comuni di deposito, parcheggio o magazzino;*
- non ci sono utenze comuni a più esercizi, avendo ogni unità immobiliare una propria rete di servizi indipendente;*

nonché verificare e vigilare affinché sia rispettata la conformità degli elaborati grafici e di quanto sarà realizzato con il dettato stabilito dalla normativa vigente in materia.

Azienda U.S.L. RM/G – Dipartimento di Prevenzione:

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

Gli scarichi (autorizzazione di competenza comunale – L.R. 20.11.1996, n. 47) dovranno rispondere ai requisiti eventualmente previsti dai regolamenti emanati dal gestore dell'impianto di depurazione delle acque reflue urbane (D.Lgs. 11.5.1999, n. 152).

ANAS S.p.A. – Compartimento della Viabilità del Lazio:

Nei successivi approfondimenti progettuali, che dovranno obbligatoriamente essere trasmessi a questo compartimento, preventivamente all'avvio delle lavorazioni in oggetto, anche ai fini dell'ottenimento delle ulteriori prescrizioni tecniche ed esecutive di dettaglio, dovrà essere rappresentata l'esatta configurazione delle corsie di accelerazione e decelerazione, riferendole su rilievi topografici di dettaglio, all'uopo eseguiti in sito, per opere stradali analoghe a quella trattata in argomento.

R.F.I. – Direzione Compartimentale Infrastrutture di Roma – S.O. Tecnico Armamento e Opere Civili:

Poiché alcune opere pertinenti il programma integrato, quali: recinzioni, viabilità interna e verde pubblico, rientrano nel disposto di cui all'art. 49 del D.P.R. 753/80, le stesse dovranno essere oggetto di apposito "Provvedimento Autorizzativo", a titolo oneroso per il richiedente.

Comune di Monterotondo:

1. Le N.T.A. del Programma Integrato qualificano e regolamentano gli interventi previsti nel piano attuativo, senza poter andare in contrasto con quanto disciplinato nel Regolamento Edilizio Comunale che costituisce la norma primaria sul territorio in materia urbanistica.
2. Ai sensi del comma 4 dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, il Comune di Monterotondo non intende dare all'Accordo di Programma valenza di "Permesso di costruire" e pertanto i privati aventi titolo alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi per l'attuazione degli interventi, dovranno farne esplicita istanza successivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica o, in alternativa, potranno avvalersi della denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001;



3. Oltre al contributo straordinario, resta a carico del proponente l'intera corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ove non scomputati, così come previsto dalle tabelle parametriche di riferimento e dalla convenzione.

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 Monterotondo (RM) entro 30 giorni dalla sua sottoscrizione, a pena di decadenza.

ART. 5

A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all' art. 4, il presente Accordo sarà approvato anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Monterotondo, con Decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul B.U.R.L.

ART. 6

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

Regione Lazio:

IL PRESIDENTE

Comune di Monterotondo:

IL SINDACO



Roma, li