



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 07/08/2010

=====

ADDI' 07/08/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA DELLA PISANA 1301 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLIBRIGIDA	Francesco	"
ARMAI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BERINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUNTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZAPPALA'	Stefano	"
CETICA	Stefano	"	ZEZZA	Maria	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO

DELIBERAZIONE N. 366

Oggetto:

Comune di Valmontone (Rm). Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica" in località Colle delle Mura, in variante al vigente P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008. Approvazione.



366 - 7 AGO. 2010 *Sm*



OGGETTO: Comune di Valmontone (Rm).

Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica" in località Colle delle Mura, in variante al vigente P.R.G..

Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Valmontone (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5806 del 29.10.1980;

VISTA la deliberazione consiliare n. 111 del 22.12.2008, con la quale il Comune di Valmontone (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica" in località Colle delle Mura, in variante al vigente P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla Delibera consiliare n. 66 del 30.04.2009;

VISTA la nota n. MBAC-SBA-LAZ 8037 del 22.08.2007, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso parere di massima favorevole a condizione che venga effettuata preliminarmente una ricognizione archeologica del sito ai risultati della quale potranno essere subordinati saggi archeologici;



366 - 7 AGO. 2010 R



VISTA la nota n. 4063 del 6.09.2007, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G - Dipartimento di Prevenzione - Area Igiene Pubblica e Ambiente - Colferro, in merito al Piano di che trattasi, ha espresso parere igienico sanitario di massima favorevole;

VISTA la nota n. 226664/2S/05 del 24.04.2008, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e della D.G.R. 2649/99, alla proposta urbanistica in argomento, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. *dovranno essere rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico del Dr. Romboli ed in particolare quelle riportate nel capitolo 8 - conclusioni riguardo gli aspetti fondazionali;*
2. *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 indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa da un punto di vista fondazionale;*
3. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
4. *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;*
5. *tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura o condotte alla linea di drenaggio più vicina secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
6. *dovrà essere posta particolare attenzione affinché durante le fasi edificatorie le linee di deflusso naturale siano rispettate e non siano ostruite da materiali di riporto;*
7. *dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;*
8. *visto l'aumento delle superfici impermeabilizzate, dovranno essere utilizzate idonee opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche;*
9. *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;*
10. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico*

REALIZZATE



e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;

11. qualora i lavori oggetto dell'intervento ricadano all'interno di Aree Protette, ZPS e SIC, dovrà essere acquisito il parere previsto dalla normativa vigente;
12. 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;
13. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
14. l'interessato si impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 5894 del 29.07.2009, con la quale l'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano e Volturno, per quanto di propria competenza ha espresso, in merito alla variante urbanistica, il proprio nulla osta;

VISTA la nota n. 15792 del 05.08.2009, con la quale il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Valmontone (Rm) ha attestato l'inesistenza di usi civici sui terreni interessati dal Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. di che trattasi;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87, all'esame dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 85834/2009 del 29.03.2010 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato in variante al vigente P.R.G. sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale ricettiva denominata "Città della Musica" in località Colle delle Mura, in variante al vigente P.R.G. adottato dal Comune di Valmontone (Rm) con Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 85834/2009



366 -7 AGO. 2010 *ra*



del 29.03.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

Tav.	Descrizione
PLN 01	Inquadramento territoriale
PLN 02	Stralcio PRG vigente – proposta di variante PRG
PLN 03	Planimetria Vincoli
PLN 04	Perimetro Piano Particolareggiato – Elenco particelle
PLN 05	Zonizzazione
PLN 06	Viabilità
PLN 07	Planovolumetrico – Sezioni
PLN 08	Verifica parametri urbanistici
PLN 09	Planimetria generale – reti tecnologiche
PLN 10	Rilievo – profili
REL 01	Relazione Illustrativa
REL 02	Opere di urbanizzazione primaria – stima dei costi

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 17 0 AGO. 2010



DEL 7 AGO 2010

REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici

(Prov. di Roma - FR - LT)

Il Dirigente

Arch. Demetrio Carilli

85834/2009

29 MAR. 2010



OGGETTO: Comune di Valmontone (Rm)

Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica" in località Colle delle Mura, in variante al vigente P.R.G.

Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008.

Legge Regionale 02 Luglio 1987, n. 36 art. 4

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con la nota n. 8824 del 08.05.2009, acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 85834 del 11.05.2009, il Comune di Valmontone ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al Piano Particolareggiato in oggetto, per l'approvazione dello stesso da parte della Giunta Regionale.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Atti ed Elaborati:

Atti amministrativi:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008 di "Adozione del Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della lr 36/87, realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica". Approvazione Convenzione Urbanistica;
2. Certificato di avvenuta pubblicazione e deposito nonché di mancata presentazione delle osservazioni ed opposizioni
3. Manifesto in originale;
4. Copia Gazzetta ufficiale n. 23 del 26.02.2009.
5. Delibera di consiglio comunale n. 66 del 30.04.2009, di presa atto pubblicazione ed eventuali osservazioni piano attuativo in variante al PRG vigente, denominato "Città della Musica";
6. Attestazione comunale ai sensi della lr 59/95 inerente gli usi civici;
7. Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art. 13 della L 64/74) e della DGRL n. 2649/99, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, in data 24.04.2008 prot. 226664/2S/05, fascicolo 6703.
8. Parere Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, nota n. 5894 del 29.07.2009;
9. Parere ASL RMG Dipartimento di Prevenzione, prot. 4063/GI del 06.09.2007;
10. Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, parere positivo di massima nota prot. 8037 del 22.08.2007;
11. Nota Gestore Elettrodotta, nota prot. Telat/p20090002843 del 06.08.2009.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

12. Verbale del 02.12.2008 con la quale l'Amministrazione comunale ha chiuso la Conferenza di servizi, indetta ai sensi dell'art. 2 del Dpr 447/98, per l'individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, volta a trovare "l'intesa" con le altre amministrazioni competenti.

Elaborati Grafici

n. 1 originale a n. 3 copie

Tav.	Descrizione	scala
PLN 01	Inquadramento territoriale	
PLN 02	Stralcio PRG – proposta di variante PRG	1:5.000
PLN 03	Planimetria Vincoll	
PLN 04	Perimetro Piano Particolareggiato – Elenco particelle	1:2.000
PLN 05	Zonizzazione	1:2.000
PLN 06	Viabilità	
PLN 07	Planovolumetrico – Sezioni	
PLN 08	Verifica parametri urbanistici	
PLN 09	Planimetria generale – reti tecnologiche	1:500
PLN 10	Rilievo – profil	
REL 01	Relazione Illustrativa	
REL 02	Opere di urbanizzazione primaria – stima dei costi	

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 85834 del 21.05.2009, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 15796 del 06.08.2009, l'Amministrazione Comunale, in riscontro della nota sopra riportata, ha trasmesso la documentazione richiesta:

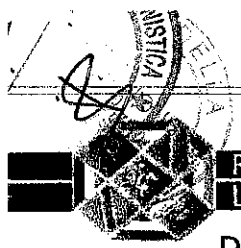
- A. Parere dell'Autorità di Bacino prot. n. 5894 del 29.07.2009
- B. n. 2 copia degli elaborati grafici;
- C. Attestazione dell'Amministrazione Comunale di assenza degli Usi Civici prot. 15792 del 05.08.2009;
- D. n.1 copia degli elaborati grafici allegati al parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001.

L'Area Amministrativa di Supporto, con la nota n. 154808 del 21.08.2009, ha trasmesso la documentazione a questa Area Tecnica.

PREMESSO

Il Comune di Valmontone ha aderito al Patto Territoriale delle Colline Romane approvato con delibera di Consiglio Provinciale di Roma n. 95 del 10.11.2000.

Il Protocollo d'Intesa sottoscritto, tra le parti in data 4.11.2002, per il proseguimento dell'obiettivo della promozione socio – economica del territorio, tra le sue finalità prevede la valorizzazione delle risorse e delle potenzialità turistiche, attraverso la salvaguardia il



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

recupero e la rivalutazione del patrimonio archeologico, storico-artistico, culturale, edilizio e l'incremento del tessuto infrastrutturale e di servizio dell'area in modo da rendere possibile lo sviluppo imprenditoriale e socio - economico.

In riferimento a quanto sopra, è stato istituito lo Sportello Unico di Patto, con la nomina dell'Agenzia Sviluppo della Provincia Colline Romane, quale Soggetto Responsabile dello Sportello Unico di Patto, la quale ha ritenuto applicabile la procedura di patto, è applicabile a tutti i progetti inseriti nel Programma di Sviluppo Integrato delle Colline Romane.

La Società Soc. Valmontone Parck srl, in riferimento al Programma di Sviluppo Integrato - Patto Territoriale delle Colline Romane, pubblicato in data 10.04.2003, ha presentato la sua proposta progettuale, consistente nelle seguenti iniziative: Scuola di Musica; Scuola di registrazione; Produzione e vendita strumenti musicali, sia artigianali che di alta tecnologia; Produzione e vendita accessori per la musica (scarpe da ballo, vestiti da ballo ecc.).

L'Amministrazione, con delibera di consiglio comunale n. 33 del 23.02.2006, oltre ad esprimere parere positivo in ordine alla realizzabilità del progetto, ha dichiarato che il progetto riveste natura Infrastrutturale, considerato il suo preminente interesse pubblico riscontrato, e di attivare all'uopo, le procedure dello sportello unico come disciplinato dal DPR n. 447 del 20.10.1998 e smi.

Per "*Natura infrastrutturale*" si intendono le opere o programmi di opere di interesse generale, volti al potenziamento del sistema delle infrastrutture, degli impianti e dei servizi di interesse pubblico, da realizzarsi con capitali privati o pubblici, anche attraverso il ricorso a procedure negoziali siano esse di natura urbanistica, patrimoniale o economico-finanziaria.

Con varie note, l'Amministrazione Comunale, ha convocato la *Conferenza di Servizi* finalizzata all'ottenimento dei pareri ed autorizzazioni per l'approvazione del progetto.

Nelle sedute della predetta conferenza è emerso che detto intervento non può beneficiare delle procedure agevolate per il Patto.

Con nota n. 133 fp del 23.01.2008, l'ASP specifica, dopo ampia discussione, che anche i progetti inseriti nel *Programma di Sviluppo delle Colline Romane*, debbano beneficiare delle procedure di patto.

Con comunicazione prot. 12357 del 27.03.2008, in risposta alla nota sopra richiamata, questa Direzione Regionale, ha sostenuto che le proposte di progetto legittimamente presentate in risposta all'avviso pubblico e rientranti nella tipologie in esso indicate debbano proseguire il loro iter preferenziale previsto all'interno del Patto Territoriale. I progetti non inseriti nell'avviso pubblico dovranno invece seguire le procedure di volta in volta individuate dall'Amministrazione proponente, comprese quelle di cui al DPR 447/1998 o all'art. 34 del DLgs 267/2000. In nessun caso i procedimenti già iniziati ai sensi del Dpr 447/1998 potranno concludersi nelle forme previste dall'art. 34 del DLgs 267/2000, ma dovranno invece proseguire nelle forme di cui al DPR medesimo.

Alla luce di quanto sopra, con nota n. 7349 del 22.04.2008, in atti, l'Amministrazione comunale, ha convocato la *Conferenza di Servizi*, come previsto dal Dpr 447/98, per il giorno 07.05.2008.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

Con il verbale del giorno 02.12.2008, l'Amministrazione comunale ha chiuso la *Conferenza di servizi*, indetta ai sensi dell'art. 2 del Dpr 447/98, per l'individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, volta a trovare "l'intesa" con le altre amministrazioni competenti, come stabilito dal sopra citato articolo.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008, è stato adottato il presente Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 4 della lr 36/87. In considerazione che il piano in argomento ha una rilevanza pubblica per i suoi risvolti socio-occupazionali, con la predetta deliberazione Consiliare l'Amministrazione Comunale ha inteso richiamare, l'art. 2 - *Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi*, del DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e smi in cui:

"(...)

Comma 1. *La individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, in conformità alle tipologie generali e ai criteri determinati dalle regioni, anche ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è effettuata dai comuni, salvaguardando le eventuali prescrizioni dei piani territoriali sovracomunali. Qualora tale individuazione sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la variante è approvata, in base alle procedure individuate con legge regionale, ai sensi dell'articolo 25 comma 1, lettera a), della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il provvedimento, che il comune è tenuto a trasmettere immediatamente alla regione e alla provincia, ai fini della adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza, è subordinato alla preventiva intesa con le altre amministrazioni eventualmente competenti. Tale intesa va assunta in sede di conferenza di servizi, convocata dal sindaco del comune interessato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.*

Comma 2. *In sede di individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi di cui al comma 1, il consiglio comunale può subordinare l'effettuazione degli interventi alla redazione di un piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.*

Comma 3. *Resta ferma, ove non sia richiesto il piano di cui al comma 2, la necessità dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o di apposita convenzione con le amministrazioni competenti al fine di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle opere. In tal caso, la realizzazione degli impianti è subordinata alla puntuale osservanza dei tempi e delle modalità indicati nella convenzione.*

"(...)".

La Regione Lazio ha recepito, con la legge regionale 36/87, il contenuto della legge 47/85, in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure. A riguardo, l'art. 4 della predetta legge regionale, prevede le procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

ISTRUTTORIA

Il Comune di Valmontone è attualmente dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 5.806 del 29.10.1980; in cui l'area interessata dall'intervento, è classificata:

- Zona E - Agricola, sottozona E 2;

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- Fascia di rispetto autostradale;
- Viabilità pubblica di PRG e fascia di rispetto.

La predetta area è attraversata dall'elettrodotto dell'alta tensione "150 KV Colleferro – Valmontone", il quale, per effetto del DPCM 23.04.1992, produce un vincolo di rispetto, consistente in una fascia di inedificabilità.

La viabilità pubblica di PRG, è già stata realizzata. L'attuale tracciato denominato via della pace, collega la ex strada statale via Artena, in prossimità del casello autostradale al Polo Integrato. Il nuovo tracciato, posizionato sul vigente asse stradale, è collocato ai margini nord dei terreni in argomento, e la sua realizzazione ha previsto l'esproprio di parte di essi.

Il terreno interessato dal piano, ubicato in località Colle delle Mura è distinto in catasto al foglio 33 particelle 164/p, 167, 14 e 31, ha una superficie pari a mq 86.331.

La proposta progettuale si configura sostanzialmente più come un intervento edilizio che un piano attuativo di tipo urbanistico, tanto che è stato denominato "Borgo la città della musica", i cui, locali sono destinati alla vendita di strumenti musicali abbinati all'antiquariato specializzato, spartiti, libreria a tema, ed inoltre, sono previsti spazi articolati per soddisfare le esigenze di apprendimento nel settore musicale, danza e scenografia per attività di prosa, operette e musical in genere. Al riguardo, per reperire i dati e i parametri urbanistici dovranno essere necessariamente separati i due aspetti.

Con l'elaborato grafico denominato "Zonizzazione", il terreno oggetto dell'intervento è stato diviso nel seguente modo:

- Superficie fondiaria ad uso commerciale;
- Parcheggi pubblici;
- Verde pubblico;
- Attrezzature di interesse collettivo.

I parametri tecnici del nuovo articolo sono i seguenti:

- Indice territoriale IT = 2 mq/mq;
- Altezza massima edifici per attività commerciale = 10,00 ml;
- Altezza massima edifici per attrezzature collettive = 10,00 ml;
- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq
- Superficie parcheggi come previsto dall'art. 19 della lr 33/99. = 2 mq/mq di SuV
= 1 mq/mq per ulteriori spazi
utili coperti,
aperti al
pubblico;

I parametri urbanistici ed edilizi, desunti dalla progettazione proposta, che rappresenta pertanto un esempio di sistemazione dell'area, sono i seguenti:

- Superficie territoriale mq 86.331;
- Superficie fondiaria mq 64.836;
- Superficie utile lorda realizzabile mq 29.176;



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- Volume massimo realizzabile mc 172.662;
- Volume di progetto mc 154.938.

Detto progetto, oltre alla sistemazione degli edifici sopra descritti, con la realizzazione della viabilità sia pedonale che carrabile, nonché dei parcheggi, prevede la cessione gratuita all'Amministrazione comunale, di un'area di mq 5.000, per la realizzazione della Caserma dei Vigili del Fuoco, ed inoltre prevede la sistemazione della viabilità pubblica di accesso all'area con la realizzazione di due svincoli con il sistema delle rotatorie.

Il presente piano, si attesta lungo l'asse viario Via della Pace, che collega il casello autostradale e il Polo Integrato, è ubicato fuori del centro abitato in modo tale da non creare congestionamento del traffico generale; inoltre, la realizzazione degli svincoli a rotatoria, alleggeriranno ulteriormente il traffico veicolare locale.

La realizzazione della caserma dei vigili del fuoco, oltre a creare ulteriori servizi generali, risulta strategica per il pronto intervento dato il posizionamento, in quanto è ubicata nelle immediate vicinanze del casello autostradale, della ex strada statale per Ardena e di facile raggiungimento dell'altra ex strada statale Casilina e del centro storico.

CONSIDERATO

L'area interessata dall'intervento, come emerge dal PTP ambito n. 8 - *Subiaco, Fiuggi, Colferro*, per la parte che costeggia l'autostrada Roma - Napoli, presenta un vincolo paesaggistico, in quanto nella tavola serie E/3.3, è riportata un'area di rispetto classificata R3 - *rispetto delle infrastrutture e dei trasporti*.

Nell'ambito del predetto PTP, la zona in argomento, ai fini della tutela, è classificata: "Zone R di rispetto" ed è disciplinata dall'art. 23 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4480 del 30.07.1999, che prevede:

"(...)

R/4 - fasce e zone di rispetto per le infrastrutture del trasporto viario e ferroviario.

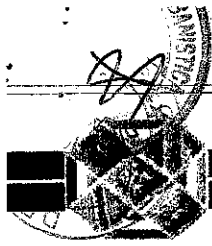
All'interno di tali fasce è vietato qualsiasi intervento edilizio fatta eccezione di strutture di servizi destinate al rifornimento del carburante e di assistenza stradale e le costruzioni non potranno superare la cubatura massima di mc 200, un'altezza di m. 4,00 e dovranno osservare comunque un distacco minimo, dal ciglio stradale, di m 15,00.

In ogni caso tali interventi non potranno essere realizzati in corrispondenza di tratti stradali panoramici.

In tali tratti è altresì vietata l'apposizione di cartelli e strutture pubblicitarie; sono ammesse esclusivamente segnalazioni di prescrizione e di indicazione stradale.

"(...)".

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione, nella parte marginale nell'incrocio della strada Antonio Gramsci e via della pace, appone, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera c) del Dlgs 42/2004, un vincolo ricognitivo di piano individuato con il seguente codice:



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- **tl_0307 - Via le Mura, beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98**

Ai fini della tutela, la predetta area è normata dagli artt. 41 e 45 delle NTA, in cui, in particolare, nella lettera b) dell'art. 41 è previsto:

"(...)

- a) *per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto*

"(...)".

La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota prot. 8037 del 22.08.2007, ha formulato il proprio parere favorevole di massima, alle condizioni che venga effettuata preliminarmente una ricognizione archeologica del sito ai risultati della quale potranno essere subordinati saggi archeologici.

In riferimento alle norme di tutela paesaggistica, contenute sia nel PTP che nel PTPR, riferite alle porzioni di terreno interessate dai vincoli sopra riportati, gli interventi sono compatibili. Circa le disposizioni del PTP, il piano non prevede *interventi edilizi* nella fascia di rispetto, inoltre come si evince nelle sezioni riportate nell'elaborato "Planovolumetrico", il tratto autostradale è posto ad una quota più alta del piano di imposta dei costruendi edifici ed infine nel medesimo tratto autostradale che costeggia il piano, è presente una scarpata che si eleva fino alla quota + 277,25 m, tale a coprire le nuove costruzioni. Mentre le disposizioni del PTPR, per le nuove costruzioni, prevede il preventivo parere della Soprintendenza archeologica la quale conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici qualora emergenti.

La Telat, società di gestione dell'elettrodotto, con la nota summenzionata, ha dato la disponibilità alla modifica del tracciato nei sostegni 16, 17 e 18, con le condizioni che la società proponente si impegni alla assunzione di tutti gli oneri inerenti, nonché all'ottenimento delle preventive autorizzazioni degli Enti competente ed al reperimento di altre aree. Al riguardo, l'elettrodotto in argomento, fino al suo trasferimento mantiene la fascia di rispetto e nella progettazione dei nuovi edifici se ne dovrà tenere conto.

Nella delibera di adozione di questo Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, è allegato impropriamente uno schema di convenzione che attiene alle lottizzazioni convenzionate di natura privata. Con tale convenzione, i proprietari dei terreni verrebbero obbligati alla firma della stessa e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Il predetto schema di convenzione, così adottato non è pertinente nell'ambito della procedura di approvazione del Piano particolareggiato, pertanto deve essere escluso da tale procedimento.

Nei termini di pubblicazione del presente Piano Particolareggiato, non sono state presentate osservazioni. L'Amministrazione ne ha preso atto con la delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30.04.2009.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

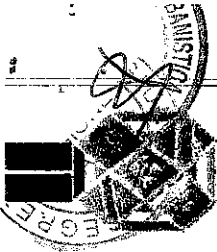
CONCLUSIONE

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto correttamente e che la variante introdotta è ammissibile, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, anche in riferimento alle norme contenute nel PTPR adottato, si ritiene comunque, ai fini della tutela paesistica, che le sotto elencate prescrizioni vengano rispettate in fase di presentazione dei progetti necessari per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004:

1. devono essere messe a dimora con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto di essenza tipica della zona, oltre che nell'area destinata a verde, nel perimetro del piano, nella quantità sufficienti a costituire quinta arborea per una opportuna mitigazione dello stesso, tenendo in debito conto la tutela del percorso panoramico dell'autostrada del Sole che presenta continui coni visuali rivolti verso i Monti Prenestini;
2. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso e dovranno essere poste a dimora un numero adeguato di alberature;
3. le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra, in cotto o pannelli di cemento, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili, le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
5. I tipi edilizi proposti devono ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti esecutivi.
6. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate con materiali anti-rifrazione;
7. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro con foggia tradizionale, con esclusione di qualsiasi altro materiale;

Prescrizioni urbanistiche:

- Prima del rilascio dei *Permessi di Costruire*, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte dell'Amministrazione comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) con particolare riferimento alle strade di progetto che consentono l'accesso al piano in argomento. Dovrà altresì essere posta particolare cura agli innesti con la viabilità esistente, nel rispetto del codice della strada;
- In fase di progetto dei singoli lotti, siano rispettate le disposizioni della legge n. 13/89 e smi riguardante il superamento delle barriere architettoniche;
- Vengano rispettare le prescrizioni impartite nei pareri tecnici sopra menzionati;



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

- Occorre infine rammentare che codesto Comune dovrà, accertare l'eventuale necessità di sottoporre le opere da realizzare a verifica di assoggettabilità a Via secondo le disposizioni del Dlgs 152/2006 e smi.
- Dovranno essere salvaguardate le fasce di rispetto sia autostradale, che locali, la cui eventuale utilizzazione dovrà essere autorizzata dagli enti gestori;
- Dovranno essere rispettate le disposizioni del DPCM 23.04.1992, inerenti il vincolo di rispetto per l'elettrodotto dell'alta tensione;
- Le tavole del PRG siano aggiornate a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica.

In relazione a quanto sopra rappresentato questa Direzione, è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato per la realizzazione di una struttura commerciale e ricettiva denominata "Città della Musica" in località Via della Pace e la contestuale variante al PRG, per la modifica della classificazione dell'area, distinta in catasto al foglio 33 particelle 164/p, 167, 14 e 31, per una superficie complessiva di mq 86.331, da "Zona E - Agricola, sottozona E 2", a "Zona D - Commerciale e direzionale, adottata dal Comune di Valmontone con la delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 22.12.2008, è meritevole di approvazione, con le con le prescrizioni sopra richiamate.

I progetti esecutivi del piano così assentito, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, che ricadono nella zona sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato Dlgs, da parte di questa Direzione Regionale.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE
Arch. Daniele JACOVONE

DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Demetrio CARINI

