

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 1 marzo 2022, n. 86

Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 per la realizzazione dell'intervento denominato: "Comune di Subiaco - Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera, in variante al vigente PRG"- Proponente Parco Aniene S.r.l..

Oggetto: Approvazione della proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 per la realizzazione dell'intervento denominato: "Comune di Subiaco - Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera, in variante al vigente PRG"- Proponente Parco Aniene S.r.l.

LA GIUNTA REGIONALE

su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero di concerto con il Vicepresidente, Assessore alla Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio, Rapporti Istituzionali, Rapporti con il Consiglio Regionale, Accordi di Programma e Conferenza di Servizi;

VISTO

Lo Statuto della Regione Lazio;

La L. 07.08.1990 n. 241 "Nuove norme in materia di Procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e s.m.i.;

La legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 "Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione";

L'art. 34 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Il R.R. 6 settembre 2002, n. 1 "Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale e s.m.i.;

TENUTO CONTO

che l'art. 4 co.1 della L.R. 22/1997 individua il Comune quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto e che in relazione alle procedure di approvazione, il comma 4 prevede che "*In alternativa ai commi 2 e 3, al fine di accelerare le procedure di definizione dei programmi integrati, può farsi ricorso allo strumento dell'accordo di programma previsto dall'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni.*", accordo di programma ora disciplinato dall'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

PREMESSO

Che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29.11.2012 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione dei Programmi Integrati (PII)", sono stati definiti gli obiettivi generali ed i criteri dell'attività amministrativo – urbanistica della programmazione integrata, nonché individuati gli ambiti destinati alla riqualificazione urbana ed ambientale e quelli destinati

ad accogliere gli interventi di ricostruzione, con riferimento al PRG vigente nel Comune di Subiaco;

che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 28.12.2012 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera di Subiaco;

che con Determinazione Dirigenziale n. G02796 del 07.03.2018, la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Valutazione di Impatto Ambientale ha rinviato il Programma Integrato di Intervento a procedura di V.I.A (Valutazione di Impatto Ambientale);

che la Parco Aniene S.r.l., soggetto proponente a seguito di detto rinvio, ha eseguito una rivisitazione progettuale e richiesto all'Area competente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale se il nuovo progetto dovesse essere sottoposto alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;

che la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Valutazione di Impatto Ambientale con nota prot. n. 349890 dell'8 maggio 2019 ha comunicato che *“il nuovo progetto non raggiunge le soglie dimensionali per le quali è prevista la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. o alla procedura di Valutazione di impatto ambientale”*;

che, pertanto, il Comune di Subiaco, con deliberazione del Consiglio Comunale n.12 del 06.03.2020, ha riadottato il progetto definitivo modificato a seguito delle procedure di VAS e VIA in variante urbanistica al P.R.G.;

che a seguito della pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 06/03/2020 e di tutti gli elaborati annessi, sul sito web del Comune di Subiaco, nell'apposita sezione *“Amministrazione Trasparente”* per la libera visione al pubblico, non sono pervenute osservazioni come da comunicazione del responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Subiaco resa con nota prot.n. 0008438 del 21.05.2021;

che il Comune di Subiaco con nota prot. n. 1910 del 04.02.2021 ha indetto la conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e modalità sincrona ai sensi della legge 7 agosto 1990 n. 241, art. 14 ter e art. 34 D.Lgs. n. 267/00, svoltesi nelle sedute del 22 febbraio 2021 e 24 maggio 2021;

che a seguito dei pareri pervenuti il Comune di Subiaco, con Determinazione Dirigenziale dell'Area Tecnica n.92 del 28 maggio 2021 e integrata con Determinazione n. 122 dell'08 luglio 2021 ha dichiarato conclusa positivamente la Conferenza di Servizi per l'approvazione del progetto;

che per l'intervento in oggetto si è verificata la possibilità di concludere l'Accordo di Programma in apposita Conferenza di Servizi, conclusasi il 24 maggio 2021;

che l'amministrazione comunale di Subiaco, con nota prot. 0014096 del 16.08.2021 ha trasmesso le sopra citate determinazioni a tutti gli Enti coinvolti nel procedimento;

CONSIDERATO

Che tale opera comporta la riqualificazione urbanistica dell'Area ex Cartiera, in variante al P.R.G.

PRESO ATTO

Della proposta dell'Accordo di Programma il cui schema è parte integrante del presente atto;

RITENUTO

Di approvare la proposta dell'Accordo di Programma in parola;

VISTO

La proposta di Accordo di Programma;
La deliberazione di Consiglio Comunale di Subiaco n. 74 del 28.12.2012
La deliberazione di Consiglio Comunale di Subiaco n. 12 del 06.03.2020;
L'attestazione del responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Subiaco resa con nota prot.n. 0008438 del 21.05.2021;
Il verbale della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi svoltasi il 24 maggio 2021;
La Determinazione Dirigenziale dell'Area Tecnica n. 92 del 28 maggio 2021, integrata con Determinazione n. 122 dell'08 luglio 2021 di conclusione del procedimento della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 34 del D.lgs 267/00 e art. 14 ter della L. 241/90;
Gli elaborati progettuali esaminati nella Conferenza di Servizi del 24 maggio 2021, approvati con la determinazione dirigenziale dell'Area Tecnica del Comune di Subiaco n. 122/2021, firmati digitalmente, ed elencati nello schema di Accordo di Programma;

DELIBERA

Per quanto riportato in premessa,
di approvare l'allegata proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 per la realizzazione dell'intervento denominato: "Comune di Subiaco - Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera, in variante al vigente PRG" - Proponente Parco Aniene S.r.l..

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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



REGIONE LAZIO



COMUNE DI SUBIACO

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 per la realizzazione dell'intervento denominato: "Comune di Subiaco - Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera, in variante al vigente PRG." Proponente Parco Aniene S.r.l..

PREMESSO CHE

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29.11.2012 "Criteri ed indirizzi per l'attuazione dei Programmi Integrati (PII)", sono stati definiti gli obiettivi generali ed i criteri dell'attività amministrativa – urbanistica della programmazione integrata, nonché individuati gli ambiti destinati alla riqualificazione urbana ed ambientale e quelli destinati ad accogliere gli interventi di ricostruzione, con riferimento al PRG vigente nel Comune di Subiaco;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 28.12.2012 è stato adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera di Subiaco;

con Determinazione n. G18196 del 17.12.2014 della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, autorità precedente in materia di VAS ha ritenuto di escludere dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. con prescrizioni, il Programma Integrato di Intervento (PII) in questione;

in data 7 marzo 2018, con Determinazione Dirigenziale n. G02796, la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Valutazione di Impatto Ambientale ha rinviato il PII a procedura di V.I.A (Valutazione di Impatto Ambientale);

la Parco Aniene S.r.l., soggetto proponente a seguito di detto rinvio, ha eseguito una rivisitazione progettuale e richiesto all'Area competente in materia di Valutazione di Impatto Ambientale se il nuovo progetto dovesse essere sottoposto alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale;

la Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti - Area Valutazione di Impatto Ambientale con nota prot. n. 349890 dell'8 maggio 2019 ha comunicato che "il nuovo progetto non raggiunge le soglie dimensionali per le quali è prevista la procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. o alla procedura di Valutazione di impatto ambientale";

con nota prot. n. 14469 del 10 ottobre 2019 il Comune di Subiaco ha richiesto al Soggetto Proponente copia degli elaborati aggiornati trasmessi all'Area Regionale V.I.A. a mezzo pec il 16 aprile 2019; in data 23 novembre 2019 il Soggetto Proponente ha trasmesso i nuovi elaborati al Comune di Subiaco registrati al prot. al n. 17122 del 25.11.2019;

nei nuovi elaborati il soggetto proponente ha introdotto una serie di modifiche apportate alle destinazioni d'uso che configurano un assetto sostanzialmente differente riguardo alle attività commerciali del P.I.I., che vede nel settore terziario la quota predominante dell'intervento;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 06.03.2020 veniva nuovamente adottato il P.I.I. modificato a seguito delle procedure di VAS e VIA;

a seguito alla pubblicazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12/2020 e di tutti gli elaborati annessi, sul sito web del Comune di Subiaco, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente" per la libera visione al pubblico, non sono pervenute osservazioni come da comunicazione del responsabile dell'Area Amministrativa del Comune di Subiaco resa con nota prot.n. 0008438 del 21.05.2021;

il Comune di Subiaco, con nota prot. n. 1910 del 04.02.2021 ha indetto e convocato la conferenza di servizi decisoria, in forma simultanea e modalità sincrona, ex art. 14 ter, legge n. 241/1990, e art. 34 del D.lgs 267/00 regolarmente svoltesi nelle sedute del 22 febbraio 2021 e del 24 maggio 2021;

l'Amministrazione comunale di Subiaco, rispettivamente con nota prot. n. 3696 del 04.03.2021, e prot.n. 8966 del 01.06.2021 ha trasmesso i verbali delle sedute di Conferenza di Servizi agli Enti coinvolti nel procedimento;

a seguito dei pareri pervenuti il Comune di Subiaco con Determinazione dell'Area Tecnica n. 92 del 28/05/2021 integrata con Determinazione n. 122 del 08.07.2021, ha dichiarato conclusa positivamente la Conferenza di servizi per l'approvazione del progetto;

l'amministrazione comunale di Subiaco, con nota prot. 0014096 del 16.08.2021 ha trasmesso tali determinazioni a tutti gli Enti coinvolti nel procedimento;

TENUTO CONTO

che l'art. 4 co.1 della L.R. 22/1997 individua il Comune quale amministrazione titolare della competenza sul procedimento in oggetto e che in relazione alle procedure di approvazione, il comma 4 prevede che "In alternativa ai commi 2 e 3, al fine di accelerare le procedure di definizione dei programmi integrati, può farsi ricorso allo strumento dell'accordo di programma previsto dall'articolo 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142 e successive modificazioni.", accordo di programma ora disciplinato dall'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

CONSIDERATO

che la proposta progettuale prevede il recupero di tutto il complesso immobiliare con l'insediamento di attività commerciali, ricettive, terziarie, artigianali, culturali e sportive, in variante al PRG;
che relativamente all'aspetto commerciale è prevista la realizzazione di due medie strutture di vendita, localizzate, al piano terra, nel fabbricato contraddistinto con il n. 13 e un esercizio di somministrazione bar, localizzato nel fabbricato contraddistinto con il n. 17.

che la superficie di vendita dei due esercizi commerciali è di complessivi mq 1.031,53, mentre il bar ha una superficie di mq 76,10. Inoltre, è prevista una superficie destinata a parcheggi, riservati ai clienti degli esercizi commerciali, di mq 1.604,02;

PRESO ATTO

dei verbali della Conferenza di Servizi tenutasi nelle riunioni del 22 febbraio 2021 e del 24 maggio 2021;

della Determinazione dell'Area Tecnica del Comune di Subiaco n. 92 del 28.05.2021 integrata con Determinazione n. 122 del 08.07.2021;

della nota del Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma, prot. n. 0011385 del 16.02.2021;

della nota di Acea Ato2 Spa - Direzione Operazioni Investimenti e Ingegneria della Manutenzione, prot.n. 296239 del 15.04.2021;

dei pareri e nulla osta di seguito elencati:

A. Parere Unico Favorevole con prescrizioni del Rappresentante Unico Regionale prot.n. 0461403 del 24.05.2021 contenente:

1. Parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, espresso con nota n. 0457786 del 21.05.2021;
2. Parere favorevole con prescrizioni da parte dell'Area Tutela del Territorio- Servizio Geologico e Sismico Regionale della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, reso con nota 0242495 del 18.03.2021;
3. Nota prot. n. 0137949 del 12.02.2021 dell'Area Commercio e Reti di Impresa della Direzione Regionale per lo Sviluppo Economico e le Attività Produttive;
4. Nota prot.n. 0121971 del 08.02.2021 dell'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Politiche Ambientali e Ciclo dei Rifiuti, che conferma il parere già espresso con nota prot. n. 349890 del 08.05.2019;
5. Attestazione comunale prot. n. 1555 del 31.01.2018 che le aree e gli immobili oggetto di intervento non risultano interessate da vincoli di Uso Civico;
6. Parere della ASL RM5 acquisito ai sensi dell'art. 14 ter comma 7 della Legge 241/1990, per silenzio assenso;
7. Parere dell'Area vigilanza e bacini idrografici della Direzione Regionale lavori pubblici stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo acquisito ai sensi dell'art. 14 ter comma 7 della Legge 241/1990, per silenzio assenso;

B. Parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Area Difesa Suolo acquisito al protocollo del Comune di Subiaco n. 3213 del 25.02.2021;

- C. Parere favorevole con prescrizioni reso all'interno della procedura di VAS da Città Metropolitana di Roma Capitale con nota prot. n.52761 del 17.04.2014 e confermato nella conferenza di Servizi del 22.02.2021;
- D. Il parere del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale acquisto ai sensi dell'art. 14 ter comma 7 della Legge 241/1990 per silenzio – assenso;

CONSIDERATO

Che nulla osta alla conclusione dell'Accordo di Programma;
Tutto ciò premesso, la Regione Lazio, rappresentata dal Presidente p.t. ed il Comune di Subiaco, rappresentato dal Sindaco p.t., convengono quanto segue:

ART. 1 (Oggetto)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 del D.Lgs.18.8.2000 n. 267, è approvato l'intervento denominato: "Comune di Subiaco - Programma Integrato di Intervento ai sensi della Legge Regionale n. 22 del 26/06/1997 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ex Cartiera, in variante al vigente PRG", quale risulta dal progetto, parte integrante del presente atto, che si compone dei seguenti elaborati, esaminati nella riunioni di conferenza di servizi ed approvati con Determinazioni Dirigenziali n. 92 del 28.05.2021 e n. 122 del 08.07.2021 del Comune di Subiaco:

- Elaborato 1 Inquadramento urbanistico con azionamento del Piano Regolatore Generale vigente;
- Elaborato 2 Stato di fatto degli ambiti di intervento: piano seminterrato secondo scala 1:200;
- Elaborato 3 Stato di fatto degli ambiti di intervento: piano seminterrato primo scala 1:200;
- Elaborato 4 Stato di fatto degli ambiti di intervento: piano terra scala 1:200;
- Elaborato 5 Stato di fatto degli ambiti di intervento: piano primo scala 1:200
- Elaborato 6 Stato di fatto degli ambiti di intervento: prospetti scala 1:200;
- Elaborato 7 Stato di fatto degli ambiti di intervento: sezioni scala 1:200;
- Elaborato 8 Progetto planivolumetrico;
- Elaborato 8BIS Computo delle superfici e dei volumi;
- Elaborato 13 Stato di progetto degli ambiti di intervento: nuova edificazione 1:200;
- Elaborato 14 Individuazione delle aree e degli spazi reperiti per il soddisfacimento degli standard urbanistici indotti dal Programma Integrato di Intervento;
- Elaborato 15 Individuazione su planimetria catastale delle aree private cedute gratuitamente al Comune;
- Elaborato 16 Individuazione della Variante al PRG;
- Elaborato 17 Zonizzazione su base catastale;
- Elaborato 18 Profili regolatori altimetrici, sezioni tipo delle sedi stradali, tipi di alberature;
- Elaborato 19 Elenchi catastali delle proprietà da vincolare;

- Elaborato 20 Relazione sui criteri di impostazione del programma integrato di intervento;
- Elaborato 21 Norme tecniche di attuazione del programma integrato di intervento;
- Elaborato 22 Bozza di convenzione – schema di impegnativa di programma;
- Elaborato 23 Fascicolo fotografico;
- Elaborato 24 Cronoprogramma dei lavori;
- Elaborato 25 Verifica dell'equilibrio economico del PII;
- Elaborato 26 Stato di progetto degli ambiti di intervento: Fabbricati A – B 1:200;
- Elaborato 27 Stato di progetto degli ambiti di intervento: Fabbricato G 1:200;
- Elaborato 28 Stato di progetto degli ambiti di intervento: Fabbricato U 1:200;
- Elaborato 29 Planimetria di progetto elettrodotto ENEL 20 KV 1:500;
- Elaborato 30 Relazione allegata alla planimetria di progetto elettrodotto ENEL 20 KV;
- Elaborato 31 Planimetria d'insieme del sistema generale dei parcheggi 1:500.

Elaborati per l'autorizzazione paesaggistica

- Richiesta di autorizzazione paesaggistica;
- Elaborato PSG 01 Relazione Paesaggistica;
- Elaborato PSG 02 Studio di Inserimento Paesistico.

Elaborati per il parere art.89 D.P.R.380/2001

- Studio Geomorfologico con carta d'idoneità territoriale firmata da tutti i progettisti.
- Indagine Vegetazionale.

Integrazione in riferimento al verbale della riunione di Conferenza di Servizi del 22.02.2021, Prot. n.0003696 del 04.03.2021

- Elaborato int 01 relazione sul rapporto tra variante urbanistica, zone boscate e ulteriori disponibilità;
- Elaborato int 02 calcolo dell'invarianza idraulica;
- Elaborato int 03 stabilità scarpate;
- Elaborato int 04 relazione sul rispetto delle prescrizioni impartite in fase di verifica di assoggettabilità a vas;

Integrazione in riferimento al verbale della riunione di Conferenza di Servizi del 24.05.2021, Prot. n.0008966 del 01.06.2021

- Elaborato 8 – giugno2021- Progetto planivolumetrico;
- Elaborato 13 – giugno2021- Stato di progetto degli ambiti di intervento: nuova edificazione 1:200;
- Elaborato 14 – giugno2021- Individuazione delle aree e degli spazi reperiti per il soddisfacimento degli standard urbanistici indotti dal Programma Integrato di Intervento;
- Elaborato 17 – giugno2021- Zonizzazione su base catastale;

- Elaborato 20 – giugno2021- Relazione sui criteri di impostazione del programma integrato di intervento;
- Elaborato 21 – giugno2021- Norme tecniche di attuazione del programma integrato di intervento;
- Elaborato 22 – giugno2021- Bozza di convenzione – schema di impegnativa di programma.

ART. 2

(Variante al P.R.G.)

1. L'Area interessata dal Programma Integrato ricade, secondo le previsioni del vigente P.R.G. a "zona M Attività industriali ed artigianali", parte in Zona A- Zone di preesistenze storico ambientali e parte in zona I - sottozona II – Verde pubblico.
La variante urbanistica correlata ed approvata con il presente Accordo di Programma è limitata, esclusivamente alle aree interessate dall'intervento che mutano la destinazione urbanistica in "sottozona F4 - Attrezzature di servizio private e civili di interesse comune";
2. Gli indici e i parametri saranno quelli desumibili dal progetto;
3. Sono fatte salve le modifiche che dovessero rendersi necessarie a seguito dell'ottemperanza alle prescrizioni di cui al successivo art. 3;

ART. 3

(Prescrizioni e Condizioni)

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

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal Programma, dovrà avvenire prima o almeno contestualmente a quelle private, con particolare riguardo alle infrastrutture stradali di connessione con il sistema della viabilità esistente, secondo la vigente disciplina in materia.
2. Ai fini di una equilibrata attuazione del programma si raccomanda di posporre la dichiarazione di "fine lavori" delle opere private, successivamente almeno a quella delle opere di urbanizzazione primaria, garantendo comunque l'entrata in esercizio delle urbanizzazioni secondarie progressivamente all'agibilità dell'edilizia privata.
3. Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, previo parere degli organi competenti, sia valutata la possibilità di dotare l'ambito urbano in via di formazione, con particolare riguardo agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con impianti di videosorveglianza.
4. Tutti gli spazi verdi dovranno essere adeguatamente attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione e adeguatamente mantenuti, al fine di conservarne decorosamente le caratteristiche

morfologiche e vegetazionali; dovrà prevedersi inoltre un piano di manutenzione che assicuri nel tempo ottime condizioni di officiosità del corso d'acqua.

5. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.
6. Siano previsti impianti di trattamento delle acque di prima pioggia per le superfici impermeabilizzate e destinate a parcheggio.
7. Tutti gli spazi e la viabilità pubblica siano adeguatamente illuminati adottando tecnologie a basso consumo e basso inquinamento luminoso.
8. Siano adottati idonei accorgimenti al fine di ridurre quanto più possibile gli impatti in fase di cantiere.
9. In via generale siano sempre salvaguardate le alberature esistenti, prevedendo in caso di espianto la ripiantumazione compensativa almeno doppia con alberature d'alto fusto ed obbligo di attecchimento.
10. La vegetazione ripariale dovrà essere salvaguardata e per la stessa dovranno prevedersi interventi di manutenzione e cura.
11. Ai sensi della L.r. n. 6 del 27.05.2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
12. Le opere su edifici preesistenti dovranno essere precedute dalla verifica della loro legittimità edilizia ed urbanistica alla data di adozione del programma oggetto del presente parere.
13. Siano previste all'interno dell'ambito in via di urbanizzazione idranti antincendio sopra suolo debitamente segnalati.
14. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al DLgs 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.
15. Al fine del corretto coordinamento con la viabilità esterna al perimetro del Programma, qualora necessario, l'amministrazione comunale provvederà ad adottare idonei provvedimenti con tempi e modalità compatibili con l'attuazione dello stesso, garantendo necessariamente infrastrutture di transitabilità a doppio senso di marcia, nelle misure minime previste dalla vigente normativa richiamata al precedente punto 14).
16. Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, prevedendo adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi; il materiale proveniente da opere di escavazione e/o di demolizione degli edifici presenti dovrà essere smaltito secondo le vigenti normative in materia.
17. Eventuali ritrovamenti di natura archeologica comporteranno la sospensione dei lavori ai fini dell'acquisizione del nuovo parere paesaggistico.
18. L'ambito destinato a Verde Pubblico VP3, pur condividendo la destinazione urbanistica di nuova proposizione e gli interventi su di esso previsti, per effetto della presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. "g" del Codice e peraltro identificato nel Paesaggio Naturale nel PTPR, non concorrerà alla determinazione degli standard urbanistici di cui al DI 1444/68 ma ne conserverà comunque la destinazione e sarà considerato "extra-standard".
19. Per effetto di quanto prescritto al punto 18 e fermo restando quanto già previsto in cessione all'AC, dovrà essere verificato e garantito il dimensionamento delle aree pubbliche in generale secondo i parametri di cui al DI 1444/68, tenendo peraltro conto delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 22/2019, relativamente la dotazione di parcheggi pertinenziali delle attività commerciali.

20. I parcheggi pubblici a raso dovranno essere realizzati con pavimentazione in grigliati erbosi ed inserimenti di alberature ad alto fusto e aiuole tra gli stalli.
21. L'Amministrazione Comunale dovrà verificare l'eventuale presenza di aree boscate all'interno del comparto destinato a *residenziale* ed eventualmente applicare le prescrizioni previste all'art. 10 della LR 24/1998 in merito a indici edificatori e lotto fondiario.
22. L'indice di fabbricabilità fondiaria stabilito per il comparto residenziale (art. 8 comma B delle NTA del PII) è ricondotto alla volumetria prevista dal Programma (7.711,89 mc) in funzione della superficie fondiaria indicata dal progetto pari a 5.026,57 mq.
23. I singoli interventi ricompresi anche solo parzialmente nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, saranno assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004, previo parere della competente Soprintendenza del Ministero della Cultura.

Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica

1. Dovrà essere verificata, sulla base dei parametri stabiliti dagli appositi allegati alla parte seconda del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (allegati III e IV), la necessità di sottoporre alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale i singoli interventi derivanti dall'attuazione del Piano tenendo conto delle relative caratteristiche progettuali.
2. Dovrà essere garantito il rispetto delle dotazioni standard ex D.M. 1444/68 e la relativa cessione delle aree al Comune oltreché la quota di parcheggi pertinenziali di cui alla L. 1150/42 e alla LR 33/99.
3. Nell'attuazione degli interventi previsti dal Programma dovrà essere rispettato quanto previsto dalla normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.) in materia di autorizzazione paesaggistica.
4. A protezione delle zone di interesse archeologico segnalate dalla Soprintendenza Archeologica, andranno eseguite verifiche preventive sui terreni oggetto di edificazione, le cui modalità e tempistica si dovranno concordare tra i committenti e la competente Soprintendenza Archeologica.
5. Al fine di garantire la conservazione della testimonianza di cultura materiale e di tradizione industriale centenaria rappresentata dall'ex Cartiera di Subiaco, andranno trovate le opportune modalità museologiche e culturali (allestimenti interni e/o esterni, biblioteche, centri di documentazione ecc.) dedicati all'ex cartiera stessa.
6. Dovranno essere salvaguardate le componenti naturali presenti nell'area di interesse della Rete Ecologica Provinciale, con particolare riguardo alla continuità, complessità strutturale e plurispecificità della vegetazione spontanea presente in corrispondenza delle scarpate e delle sponde.
7. Il progetto del parcheggio a raso denominato P2 dovrà essere modulato in modo da garantire la continuità del "nastro" di vegetazione spontanea in corrispondenza di piede, parete e ciglio della scarpata.
8. Gli interventi sul verde e gli interventi destinati alla riorganizzazione delle aree verdi, della viabilità pedonale e della pista ciclabile dovranno essere realizzati con criteri conservativi della biodiversità esistente, salvaguardando fasce in cui possano evolvere i processi spontanei di rinaturalizzazione delle sponde e delle scarpate, mettendo in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari alberati) senza utilizzare essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) utilizzando,

- piuttosto, specie vegetali autoctone e con l'impiego delle migliori tecniche disponibili per ridurre gli interventi a quanto strettamente necessario all'accessibilità e alla sicurezza dei fruitori.
9. Siano sempre salvaguardate le alberature esistenti con l'obbligo di piantumazione compensativa almeno in numero doppio in caso di espianto, previa autorizzazione degli organi competenti.
 10. Il Programma dovrà adottare gli opportuni provvedimenti al fine di ottenere un corretto coordinamento della viabilità interna con quella esterna al perimetro, con particolare riferimento alle intersezioni, tenendo conto degli incrementi di flusso veicolari derivanti dal Programma, anche al fine di non determinare aggravii sulla qualità dell'aria.
 11. Per quanto attiene all'allargamento della viabilità proposta dal Programma, questa dovrà rispettare le disposizioni del Codice della Strada e delle Norme Funzionali e geometriche per la costruzione delle strade ai sensi delle normative vigenti.
 12. Le recinzioni in genere non devono pregiudicare la continuità della visuale del paesaggio.
 13. Dovrà essere prevista adeguata illuminazione lungo i percorsi pedonali e le aree di sosta.
 14. La realizzazione delle opere previste nel Programma in oggetto dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di attuazione per il Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, del Piano della Tutela delle Acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (LR 23/2000 e Reg. Reg. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.
 15. Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'aumento di produzione dei rifiuti derivante dall'attuazione del Piano dovrà essere considerato alla luce della capacità di gestione dei rifiuti urbani.
 16. Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare, tenendo conto anche degli aumenti del carico insediativo previsti dagli altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata preventivamente la possibilità di servire le nuove utenze previste. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.). La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti.
 17. La realizzazione degli edifici dovrà presentare elevate prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D. Lgs. 192/2005, alle classi energetiche A+ ovvero A.
 18. In merito agli spazi pubblici dovrà essere preso in debita considerazione il DPR 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
 19. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione e assicurando nella fase di demolizione dei fabbricati esistenti il rispetto delle normative a tutela della salute umana secondo le tipologie di materiali da trattare.
 20. In relazione agli effetti sulla componente Suolo e Sottosuolo, dovrà essere acquisito il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e DGR 2649/99 rilasciato dalla competente Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative.
 21. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.

**Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo
- Area Tutela del Territorio- Servizio Geologico e Sismico Regionale**

1. Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nello Studio Geomorfologico redatto dal geol. Marco Evangelisti.
2. Le nuove aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della DGR 117 del 24/03/2020.
3. Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982.
4. La regimazione delle acque dovrà essere garantita da idonee linee di raccolta e smaltimento verso la rete idrica esistente e verso punti di minimo morfologico, anche con l'eventuale realizzazione di vasche di raccolta delle acque piovane a scopo irriguo.
5. Il materiale di risulta dagli scavi non utilizzabile in loco, dovrà essere smaltito in ottemperanza della normativa vigente.
6. Non dovranno essere realizzati nuovi manufatti sulle scarpate prospicienti il Fiume Aniene, mentre quelli esistenti potranno essere recuperati come da progetto.
7. Il rilievo di travertino, ad alta propensione di alterazione superficiale, presente nella zona F4D Verde Pubblico, come indicato nell'Elab.17 - "Zoning", a ridosso della scarpata fluviale del Fiume Aniene, dovrà essere protetto con adeguate tecniche di contenimento, per prevenire distacchi di materiale.
8. Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.
9. Dovranno essere rispettate le norme statali e regionali per le costruzioni in zona sismica.
10. Dovranno essere rispettate le prescrizioni vegetazionali riportate nell'Indagine a firma del dott. for. Franco Onori, con particolare attenzione al filare di piante di tiglio da preservare e mantenere o compensare, qualora dovessero essere abbattuti.

Città Metropolitana di Roma Capitale

1. Dovranno essere salvaguardate le componenti naturali presenti nell'area di interesse della REP, con particolare riguardo alla continuità, complessità strutturale e plurispecificità della vegetazione spontanea presente in corrispondenza delle scarpate e delle sponde.
2. Il progetto del parcheggio a raso denominato P2 dovrà essere modulato in modo da garantire la continuità del nastro di vegetazione spontanea in corrispondenza di piede, parete e ciglio della scarpata.
3. Dovrà essere garantita l'effettivo uso pubblico dell'area destinata a verde denominata VP3.
4. Gli interventi sul verde e gli interventi destinati alla riorganizzazione delle aree verdi della viabilità pedonale e della pista ciclabile dovranno essere realizzati con criteri conservativi della biodiversità esistente, salvaguardando fasce in cui possano evolvere i processi spontanei di

- rinaturalizzazione delle sponde e delle scarpate, utilizzando le migliori tecniche disponibili per ridurre gli interventi a quanto strettamente necessario all'accessibilità e alla sicurezza dei fruitori.
5. Dovrà essere garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68 e la relativa cessione delle aree al Comune oltreché la quota di parcheggi pertinenziali di cui alla L 1150/42 e LR 33/99.

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale – Area Difesa Suolo

1. Con riferimento agli interventi che ricadono nell'ambito del vincolo idraulico relativo al Fiume Aniene, ogni opera o modifica dei luoghi dovrà essere valutata dalla autorità idraulica competente al fine del rilascio del previsto nulla-osta;
2. Si raccomanda di proporre l'adeguamento della frana di crollo nella cartografia del PAI;
3. Si rammenta, infine, il rispetto del Principio dell'Invarianza Idraulica nelle trasformazioni territoriali, le cui Linee Guida sono state approvate con Deliberazione di Giunta Regionale della Regione Lazio numero 117 del 24/03/2020.

ART. 4

(Condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi)

1. la Convenzione urbanistica, prevista dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n.74 del 28.12.2012 tra la Parco Aniene S.r.l. (soggetto attuatore) e l'amministrazione comunale di Subiaco dovrà essere allegata al titolo abilitativo, con la quale, tra l'altro il soggetto proponente si impegna a mantenere per 15 anni la destinazione d'uso degli immobili;
2. I progetti degli interventi edilizi dovranno acquisire il parere definitivo della ASL competente ai sensi del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii.;

ART. 5

(Tempi e modi di attuazione)

1. Il termine di cui all'articolo 4 c. 1 (15 anni) decorre dalla segnalazione certificata di agibilità di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001.
2. Decorso il termine di cui all'articolo 4 c. 1 (15 anni) qualora si intenda modificare l'uso degli immobili con attività compatibili con la destinazione urbanistica, dovranno attivarsi le procedure ordinarie.
Qualora l'uso richiesto non risulti compatibile, l'Amministrazione valuterà la possibilità di adottare la variante urbanistica.
3. L'intervento dovrà essere completamente ultimato ed agibile, compresa la realizzazione delle OO.UU.PP. e SS. e la cessione degli immobili e delle aree all'Amministrazione comunale entro dieci anni dalla pubblicazione sul B.U.R. del Decreto di approvazione del presente Accordo di Programma.

ART.6

(Durata e Decadenza dell'Accordo di Programma)

1. Il presente Accordo ha la durata di dieci anni, decorrente dalla data di pubblicazione sul B.U.R. del Decreto del Presidente della Regione Lazio.

2. Entro tale termine dovrà essere attuato l'intervento previsto a pena di decadenza dell'Accordo stesso e della variante urbanistica connessa.
3. Il presente Accordo potrà essere prorogato prima della scadenza, per una sola volta, previo parere tecnico preventivo del Collegio di Vigilanza espresso a maggioranza e con il consenso unanime dei sottoscrittori secondo le modalità di cui alla circolare pubblicata sul sito della Regione Lazio prot.n. 247014 del 29.03.2019 avente ad oggetto: "Indicazioni procedurali inerenti la proroga degli accordi di programma approvati dal Presidente della Regione Lazio ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali".
4. Il presente Accordo di Programma e la relativa variante al PRG vigente sono da ritenersi decaduti se gli obblighi previsti all'articolo 4 comma 1 e art. 5 comma 3 verranno disattesi dal soggetto proponente.

ART. 7

(Ratifica)

1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 34 D.lgs. 267/2000, l'adesione del Sindaco al presente Accordo di Programma deve essere ratificata dal Consiglio Comunale di Subiaco entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione, a pena di decadenza dell'Accordo stesso.

ART. 8

(Approvazione e Pubblicazione)

1. A seguito dell'avvenuta ratifica di cui all'articolo 7, il presente Accordo di Programma sarà approvato anche ai fini della variante allo strumento urbanistico generale (P.R.G.) vigente del Comune di Subiaco, con decreto del Presidente della Regione Lazio e sarà pubblicato sul B.U.R.

ART. 9

(Collegio di Vigilanza)

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

Regione Lazio: Firmato il Presidente

Comune di Subiaco: Firmato il Sindaco

Roma li,

Documento soggetto a firma digitale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005