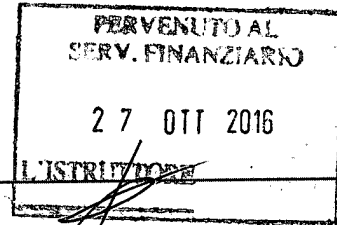




**Comune di
Monterotondo**

Provincia di Roma



Protocollo N. ³⁹⁶ del.....

Deliberazione N.del.....

27 OTT 2016

IL SINDACO

Proposta N. 88 del 26/10/2016

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

Servizio Pianificazione Urbanistica

Proposta di deliberazione che si sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO DELLO SCALO E DELLA ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Il Responsabile del Servizio
dott. arch. Andrea Cucchiaroni

Il Dirigente del Dipartimento
arch. Luca Lozzi

Il Sindaco
dott. Mauro Alessandri

data: 26/10/2016

Proposta soggetta a:

parere regolarità tecnica

parere regolarità contabile

.....

.....

parere commissione Consiliare Urbanistica

Data parere 21/10/2016

Provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale:

approva

Seduta del non approva

rinvia / ritira

Il Segretario Generale

Dott. Mauro Di Rocco

OGGETTO : ATTO DI INDIRIZZO PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO DELLO SCALO E DELLA ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.

Premesso:

- che il territorio di Monterotondo Scalo, con particolare riferimento all'area ricompresa tra la ferrovia e il fiume Tevere è stata oggetto negli ultimi anni di investimenti e importanti trasformazioni che hanno cercato di dotare i quartieri esistenti di servizi e standard necessari ;
- che la zona dello Scalo a causa della presenza del Fiume Tevere, a partire dall'anno 1994, per motivi idraulici legati al rischio esondazione, ha subito dal punto di vista urbanistico la limitazione a poter effettuare variazioni e aggiornamenti agli strumenti urbanistici vigenti, limitando la possibilità di sviluppo e di dotazioni di servizi in funzione delle mutate esigenze della cittadinanza;
- che l'area in esame oltre al rischio di esondazione del Fiume Tevere è caratterizzata dalla presenza da ulteriori vincoli di tipo paesaggistico/ambientale ed in specifico:
 - a) vincoli di tipo archeologico lineare e paesaggistici introdotti con l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (14 febbraio 2008)
 - b) area naturale protetta presso i laghetti in loc. Semblera di proprietà delle Fornaci Briziarelli Marsciano - vincolo monumentale richiesto dall'Amministrazione ex L.R. 29/97
 - c) area di tutela ambientale e paesaggistica ricompresa tra la traversa del Grillo fino ai confini con Palombara Sabina (Decreto Ministeriale)
- che per i motivi sopra detti il territorio dello Scalo a livello urbanistico non ha visto modifiche al proprio assetto pianificatorio e ancora oggi la disciplina vigente è quella riferita agli strumenti urbanistici approvati in data antecedente al 1994, data di entrata in vigore delle misure di salvaguardia del Piano Stralcio n.1 Orte – Castel Giubileo a tutela del vincolo di esondazione del fiume Tevere;

Rilevato che nonostante le difficoltà descritte il territorio dello Scalo ed in particolare la zona industriale, anche grazie alla presenza dell'ENI Ricerche e dell'Istituto Sperimentale di Zootecnica, ha sviluppato negli anni oltre ad un polo artigianale/industriale e logistico più importante del Lazio una forte caratterizzazione nell'ambito del settore della ricerca che oggi vede presenti sul territorio istituti di ricerca di importanza internazionale : il Centro di Ricerche Agricole in materia di sperimentazione nel campo zootecnico, il centro EMMA (European Mouse Mutant Archive) la Monterotondo Mouse Clinic, la sezione di Monterotondo dell'EMBL (European Molecular Biology Laboratory), un'unità di ricerca dell' ICGEB (Centro Internazionale di Ingegneria Genetica e Biotecnologia);

Considerato :

- che alla luce della crescita pro-tempore intervenuta nel territorio dello Scalo sia a livello residenziale (vista la presenza del collegamento ferroviario con Roma) che a livello produttivo (vista l'attuazione di Piani di Lottizzazione Industriale che hanno sviluppato la Zona Produttiva) l'Amministrazione negli anni ha tentato più volte di modificare e aggiornare la disciplina urbanistica vigente, con la stesura della Variante Generale di PRG (D.C.C. 126/2000) ed anche attraverso l'adozione del Piano di Recupero dello Scalo (D.C.C. 35/2004);
- che le modifiche proposte dall'Amministrazione nonché gli strumenti urbanistici di istanza privata adottati negli anni non hanno ottenuto il parere favorevole da parte dell'Autorità di Bacino (Programmi Integrati di recupero delle Fornaci dismesse);

Rilevata la necessità da parte delle realtà insediate nel territorio dello Scalo (aziende, produttori, artigiani commercianti e residenti) di poter rispondere in modo adeguato alle nuove richieste di mercato attraverso l'applicazione delle più aggiornate normative di settore e soprattutto superando la disciplina attualmente vigente riferita ad un'idea imprenditoriale desueta;

Valutato il posizionamento strategico di Monterotondo Scalo rispetto alla capitale e al territorio della Città Metropolitana di Roma Capitale ai collegamenti stradali e autostradali che favoriscono la richiesta di insediamento sul territorio di importanti aziende multinazionali specializzate in attività in linea con la vocazione da sempre voluta dall'Amministrazione per lo Scalo, quale area rivolta a produrre servizi sia di tipo pubblico che privato con lo scopo di conferire un'identità propria sia al territorio che alle aziende insediate;

Considerata la necessità e la volontà dell'Amministrazione di sviluppare la città reinventando l'uso degli spazi pubblici e privati, mettendo a sistema interessi e opportunità di diversa natura, per assecondare i cambiamenti sociali e favorire la crescita economica e culturale, in linea con un'idea contemporanea di città dove l'organizzazione dello spazio abitato deve avvenire in base a nuovi principi e a nuove logiche di sviluppo;

Valutata l'opportunità di ripensare i "vuoti urbani" e gli spazi non utilizzati del territorio in un'ottica di opportunità per creare servizi e nuove funzioni del territorio sviluppando sinergie tra pubblico, privato e sociale;

Visto:

- che l'Amministrazione nel territorio dello Scalo a partire dall'adozione dei programmi integrati di riqualificazione degli opifici industriali dismessi, ha veicolato investimenti sia di tipo privati che pubblici, dando attuazione al medesimo schema di sviluppo urbanistico della città dettato dalla Variante Generale di P.R.G.;
- che nell'ambito del bando emanato da Città Metropolitana in merito alla riqualificazione delle periferie, è stata ammessa a finanziamento la proposta comunale avente ad oggetto il completamento del percorso ciclabile con il collegamento tra il territorio dello Scalo e il centro cittadino;

Considerato

- che le azioni compiute dall'Amministrazione nel territorio in esame dalla presa in consegna della Via Salaria all'interno del centro abitato, alla realizzazione degli interventi di miglioramento ed adeguamento della viabilità, alla dotazione di servizi diffusi consentono oggi di ripensare lo sviluppo dello Scalo come un unico comprensorio superando l'idea originaria di divisione tra quartieri;
- che i principali problemi dell'area in esame sono dal punto di vista ambientale i fenomeni di allagamento, mentre dal punto di vista infrastrutturale le reti desuete e alcune opere pubbliche non ancora completate (centro servizi, centro canoe, rifugio canile comunale e deposito trasporti Cotral)

Valutata la possibilità di valorizzare e riqualificare tale parte del territorio adottando una normativa tecnica più flessibile e contestualmente provvedendo a riorganizzare le aree destinate a standard pubblici sia a livello quantitativo che qualitativo, anche in un'ottica di sviluppo della sostenibilità ambientale e dell'integrazione socio/culturale come per esempio :

- definizione di nuovi spazi pubblici che possano essere considerati delle isole ambientali (centro canoe, monumento naturale etc.)
- definizione di un piano di protezione civile avente la capacità di sviluppare azioni capaci di resistere a shock ambientali (frane, inondazioni e allagamenti etc..)
- prosecuzione del lavoro di compartecipazione nella gestione della città con tutte quelle realtà e quelle esigenze che provengono dal basso (bottom-up) tipo comitati di quartiere, consorzi di imprenditori, associazioni di categoria etc...
- incremento dello sviluppo e utilizzo delle infrastrutture verdi;
- partecipazione congiunta tra Amministrazione ed operatori del territorio a livello imprenditoriale, dell'innovazione e ricerca scientifica a proposte/bandi di finanziamento (come già accaduto per il CS_Lab, bando della Città Metropolitana di Roma Capitale tra Comune Monterotondo- CREA-CNR- Comune Montelibretti e Comune Palombara o per il Call for Proposal, bando emanato dalla Regione Lazio presentato congiuntamente dall'Amministrazione comunale, il CAIMO Zona Industriale e altri comuni della valle del Tevere)

Dato atto che in Autorità di Bacino presso il Comitato Tecnico è in approvazione il nuovo studio idraulico del Piano Stralcio PS1 (stima nuove quote di esondazione secondo un “tempo di ritorno” TR due centennale) con il quale vengono predisposte le opere di salvaguardia idraulica del territorio di Monterotondo Scalo attraverso aree di laminazione collocate nei Comuni limitrofi;

Vista la necessità di aggiornare le norme tecniche di tutti i piani urbanistici antecedenti all’entrata in vigore delle misure di salvaguardia del PS1 rif. Anno 1994;

Valutato come prioritario rilanciare l’intera economia locale garantendo lo sviluppo in termini economici, sociali, ambientali senza ulteriore consumo di suolo e con soluzioni energetiche innovative ;

Visti:

- il Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- la Legge Urbanistica n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- la Legge Regionale n. 72 del 12.6.1975;
- la Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987;
- la Legge Regionale n. 38 del 12.11.1999;
- la Legge n. 765/1967 art. 3;
- i pareri espressi ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett.A;
- il parere espresso dalla competente commissione consiliare nella seduta del 21.10.2016;

SI PROPONE

1. di approvare le premesse espresse in narrativa che si intendono qui integralmente riportate
2. di fornire i seguenti indirizzi ai competenti uffici al fine di aggiornare la disciplina vigente sul territorio dello Scalo dando mandato:
 - di adeguare i piani urbanistici vigenti nel territorio dello Scalo antecedenti all’entrata in vigore delle misure di salvaguardia del PS1 rif. Anno 1994 effettuando l’aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione in riferimento alle nuove disposizioni normative (Testo Unico Edilizia, Codice Beni Culturali e del Paesaggio, Codice dell’Ambiente, Pianificazione Sovraordinata ecc.)
 - di introdurre nella normativa tecnica le modalità di attuazione previste dai nuovi strumenti pianificatori (quali gli accordi di partenariato pubblico/privato, il permesso di costruire convenzionato, gli accordi procedurali, il permesso di costruire in deroga, la perequazione e compensazione urbanistica) in linea con i principi della Variante Generale al Piano Regolatore;
 - di analizzare le modalità che consentano i cambi di destinazione d’uso finalizzati alla collocazione, all’interno della Zona Produttiva, di alcuni servizi privati di interesse pubblico funzionali e strategici per le attività insediate ;
 - di prevedere la possibilità per le aziende artigianali e di produzione di beni ad effettuare in via marginale la vendita (anche al dettaglio) di prodotti inerenti la propria attività principale e a quest’ultima direttamente subordinata (divieto ad aprire attività di commercio autonome)
3. di prendere atto che gli adeguamenti ai piani urbanistici di cui sopra e gli aggiornamenti normativi necessari verranno attuati con tempi e modalità diverse tra loro a secondo i relativi iter di approvazione previsti dalle norme vigenti (varianti non sostanziali/varianti sostanziali/diversa utilizzazione spazi pubblici).

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica

Prot. n. 306 del 27 OTT. 2016
Allegato "A"

DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale n. _____ del _____ avente per oggetto:

**ATTO DI INDIRIZZO PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO DELLO
SCALO E DELLA ZONA DESTINATA AD ATTIVITA' PRODUTTIVE.**

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

espresso dal responsabile del Servizio interessato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:

Non si esprime il parere in quanto atto di mero indirizzo

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate.

Data 26/10/2016

Il Dirigente del Dipartimento
Governo del Territorio
arch. Luca Lozzi

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

espresso dal responsabile di ragioneria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 e 147 bis del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali D.L.vo 18.8.2000 n. 267 e s.m.i.:

FAVOREVOLE

NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

non si esprime il parere in quanto la proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Data 27 OTT. 2016

Il Dirigente del Dipartimento
Risorse Finanziarie e Economiche
(D.ssa Laura Felici)
