



21 OTT. 2016

21 OTT. 2016

Protocollo N. 297 del.....

Deliberazione N.del.....

IL SINDACO

Proposta N. 85 del 20/10/2016

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO

SERVIZIO --Pianificazione Urbanistica

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

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO A3 TUFARELLE A PARZIALE INTEGRAZIONE DELLA DELIBERAZIONE N. 63 DEL 29.09.2016 - RATIFICA PARERE URBANISTICO E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI.

Il Responsabile del Servizio
dott.arch. Andrea Cucchiaroni

Il Dirigente del Dipartimento
arch. Luca Lozzi

Il Sindaco
dott. Mauro Alessandri

data: 20/10/2016

Proposta soggetta a:

parere regolarità tecnica

parere regolarità contabile

.....

.....

parere commissione Consiliare Urbanistica

Data parere 12/10/2016

Provvedimenti adottati dal Consiglio Comunale:

approva

Seduta del

non approva

rinvia / ritira

Il Segretario Generale

Dott. Mauro Di Rocco

.....

.....

OGGETTO:APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO A3 TUFARELLE A PARZIALE INTEGRAZIONE DELLA DELIBERAZIONE N. 63 DEL 29.09.2016 - RATIFICA PARERE URBANISTICO E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI.

Premesso :

- che in attuazione dello Strumento Urbanistico Vigente, Variante Generale di P.R.G., ai sensi dell'art. 1 della L.R. 36/87, con Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 23.12.2010 è stato adottato il Piano Particolareggiato Ambito A3 Tufarelle (zona "C" di Nuova Espansione - Sottozone CPR Comparti e Ambiti di Nuova Espansione);
- che il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 11.02.2016 ha controdedotto le osservazioni e le opposizioni presentate al Piano Particolareggiato da parte dei privati proprietari dei terreni;
- che in conformità dell'art. 1 della L.R. 36/87 con nota prot. 17186 del 28.04.2016 è stata trasmessa alla Regione Lazio - Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità - Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata la documentazione tecnica e amministrativa relativa al Piano Particolareggiato in oggetto ai fini dell'ottenimento del parere unico di conformità paesaggistica e urbanistica;
- che con nota prot. 462113 del 15.09.2016 la Regione Lazio attraverso l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Province di Roma, Rieti e Viterbo ha inviato il parere favorevole di conformità paesaggistica con prescrizioni;
- che a seguito dell'ottenimento del parere di cui sopra il Consiglio Comunale con Deliberazione n. 63 del 29.09.2016 ha approvato il Piano Particolareggiato dell'Ambito Tufarelle;

Rilevato :

- che l'Area Urbanistica Regionale con nota prot. 486344 del 29.09.2016 ha inoltrato, contestualmente alla seduta di Consiglio Comunale relativa all'approvazione del Piano Tufarelle, il parere di conformità urbanistica con relative osservazioni in ottemperanza della procedura prevista dall'art. 1 della L.R. 36/87 (ratifica delle osservazioni regionali in Consiglio Comunale ad oggi non necessaria a seguito dell'introduzione del procedimento semplificato previsto dall'art. 1bis della medesima normativa);

Considerato:

- che il Servizio Pianificazione Urbanistica in conseguenza al suddetto aggiornamento normativo ha interpretato erroneamente il parere paesaggistico pervenuto in data 15.09.2016 valutandolo quale parere conclusivo unificato in materia paesaggistica ed urbanistica come da normativa attualmente in vigore per i Piani Attuativi in conformità al Piano Regolatore Generale;

Valutato :

- che il parere urbanistico pervenuto dalla Regione Lazio, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata con PEC in data 29.09.2016 in materia urbanistica riporta le seguenti osservazioni :

1. In fase di progettazione ed esecuzione degli edifici pubblici previsti dal Piano, siano quanto più possibile evitati squilibri dimensionali con l'edificazione privata circostante, ponendo comunque attenzione nella fase di progettazione, ai particolari architettonici;
2. Tutti gli spazi pubblici e/o ad uso pubblico, dovranno essere accessibili a persone con limitate o impedite capacità motorie, come specificato dalla normativa sulle barriere architettoniche, ai sensi del D.M. n. 236/89 e s.m.i., nonché dalla vigente legislazione regionale;
3. In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiama la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14.04.1969 e la Circolare Regionale n. 148S/P del 08.03.1993;
4. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, di cui al D.Lgs 285/92, al D.M. del 05.11.2001 ed al D.M. del 19.04.2006;
5. La cessione e/o realizzazione e collaudo delle opere pubbliche avvenga prima, o almeno contestualmente, a quelle private, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici privati;
6. Le Norme Tecniche di Attuazione del presente PPE dovranno essere aggiornate secondo le prescrizioni e raccomandazioni espresse dalla Scrivente Direzione in sede di rilascio del parere paesaggistico, espresso con nota n. 462113 del 15.09.2016, nonché secondo le prescrizioni degli ulteriori Enti coinvolti;
7. Le eventuali Superfici Lorde Pavimentate esistenti, devono essere computate nel totale di quelle realizzabili secondo gli indici e parametri previsti dal P.R.G.;
8. Per quanto non previsto dal presente provvedimento, gli obiettivi di qualità paesistica del P.T.P.R. e le NTA del PTP e del PTPR devono ritenersi prevalenti sulla normativa del presente PPE nonché su quelle del Vigente P.R.G.;
9. 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 D.Lgs n. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
10. Prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi, dovrà essere terminata la procedura di liquidazione e affrancazione del vincolo di uso civico presente nell'ambito del P.P.E.;
11. Qualora durante l'esecuzione dei sondaggi archeologici ovvero durante le operazioni di movimenti di terra dovessero emergere resti di natura archeologica, l'area interessata dovrà ritenersi assoggettata all'ulteriore vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "m" del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, con obbligo della immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed a questa Amministrazione, al fine di valutarne la compatibilità paesaggistica;

Dato atto che in data 17 ottobre u.s. si è svolto apposito incontro presso l'Area Urbanistica Regionale al fine di chiarire la procedura da adottare per l'approvazione definitiva del Piano Particolareggiato alla luce del secondo parere inviato della Regione;

Ritenuto necessario perfezionare la procedura di approvazione applicando l'iter previsto dall'art. 1 della L.R. 36/87 vigente al momento dell' adozione del Piano Particolareggiato in oggetto avvenuta nel 2010 con la Deliberazione n. 104;

Valutato che dalla lettura del parere e delle relative osservazioni non si evincono elementi in contrasto con l'attuale stesura delle Norme Tecniche di Attuazione e degli elaborati del Piano Particolareggiato risultando le stesse di carattere generale e propositive della norma nazionale e regionale di settore;

Ritenuto necessario integrare le osservazioni, le prescrizioni, i pareri espressi dalla Regione e dagli Enti preposti alla Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Particolareggiato in esame;

Vista:

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- la legge regionale n. 36 del 02.07.1987 e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e successive modifiche e integrazioni;
- il Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33;
- la Legge regionale 26 giugno 1997 n. 22
- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;
- l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267
- il Regolamento Edilizio Comunale;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;
- il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica in data. 12.10.2016;

SI PROPONE

- di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e si intendono qui trascritte
- di ratificare il parere urbanistico Regionale, di accoglierne integralmente le osservazioni (all.sub "B") e di approvare a parziale integrazione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 29/09/2016 gli elaborati di Piano con la sola modifica alle Norme Tecniche di Attuazione che vengono integrate con i pareri e le prescrizioni degli Enti preposti alla tutela del territorio e del paesaggio;
- di considerare gli elaborati di seguito elencati parte integrante del presente atto ma non materialmente allegati rimanendo depositati presso il Dipartimento Governo del Territorio, Servizio Pianificazione Urbanistica e presso la Segreteria Comunale:
 - Relazione Generale;

- Norme Tecniche di Attuazione Testo Integrato;
 - Tav. 1/A' Inquadramento territoriale (prima parte);
 - All. n. 1 Tav. 1/A Rilievo fotografico con punti di rilievo;
 - Tav. 1/A" Inquadramento Territoriale (seconda parte) ;
 - Tav. 2/A Curve di livello e identificazione dei proprietari;
 - All. n. 1 Tav. 2/A Curve di livello e identificazione proprietari - tabella particelle catastali interessate dall'intervento;
 - Tav. 3/A Consistenza Edilizia e Vincoli nell'area;
 - All. n. 1 Tav. 3/A Consistenza edilizia e quadro dei vincoli sull'area -tabella con identificazione manufatti esistenti;
 - Tav. 1/P Sistemi e Zonizzazione, Aree di cessione;
 - Tav. 2/P Planivolumetrico e Tipi edilizi;
 - Tav. 3/P Opere di Urbanizzazione - Spazi Pubblici;
 - Tav. 4/P Opere di Urbanizzazione - Reti tecnologiche;
 - Schema di Convenzione Urbanistica;
 - Relazione Geologica;
 - Relazione Geologica - Note giugno 2014;
 - Relazione Vegetazionale;
 - Relazione Geologico Tecnica - Microzonazione Sismica di 2° livello;
 - Tav. 1/PR Elaborato ricognitivo delle aree di localizzazione ai sensi dell'art. 51 Legge 865/71 e aree a standard;
 - Tav. Ricognizione Usi Civici.
- di dare mandato al Dipartimento Governo del Territorio attraverso il competente Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica di provvedere alla pubblicazione del presente atto preventivamente all'approvazione dello stesso così come disposto dall'art. 39 c. 1 lett. b);
- di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo.

DIPARTIMENTO GOVERNO DEL TERRITORIO
Servizio Pianificazione Urbanistica

Prot. n. 297 del 21 OTT. 2016
Allegato "A"

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

**APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO A3 TUFARELLE A PARZIALE
INTEGRAZIONE DELLA DELIBERAZIONE N. 63 DEL 29.09.2016 - RATIFICA PARERE
URBANISTICO E CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI.**

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 20/10/2016

Il Dirigente del Dipartimento
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

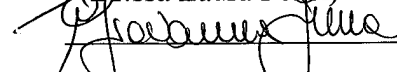
NON FAVOREVOLE per le motivazioni allegate

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 21 OTT. 2016

Il Dirigente del Dipartimento
Risorse Finanziarie e Economiche

(Dr.ssa Laura Felci)



Rag. Giovanna Funari



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITÀ
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA:
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

29 SET. 2016

Prot. 686366

Roma li.....

Al **Comune di Monterotondo**
Servizio Pianificazione Urbanistica
Piazza Marconi, 4
00015 Monterotondo (ROMA)
Fax n. 06.90964418

Oggetto: Comune di Monterotondo - Piano Particolareggiato in località "Tufarelle", destinata dal vigente PRG in zona di espansione C Ambito A3 - "A3 CPR ABCD".
Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 23/12/2010.
Legge Regionale n. 36/1987 art. 1.

Con nota n. 17186 del 28/04/2016, assunta al protocollo della scrivente Direzione con il n. 237874 del 06/05/2016, in ottemperanza alle disposizioni dall'art. 1 della L.R. n. 36/1987, è stata trasmessa la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, approvato dal Comune di Monterotondo con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 23/12/2010.

Il Comune di Monterotondo è dotato di PRG approvato con DGR n. 841 del 13.11.2009, che classifica l'area interessata dall'intervento in zona "CPR Ambito A3" - località Tufarelle (*Zone espansione C/CPR/AnCPRn*), disciplinato all'art. 36 delle relative NTA.

I Programmi Urbanistici di Attuazione, secondo quanto prescritto al citato art. 36 delle NTA, devono rispettare i seguenti indici:

Ambito	Località	Indice territoriale (IT) mc/mq		Aree Cessione
		Privato	Pubblico	
A3	Tufarelle	0,30	0,20	50 %

L'Ambito "A3 Tufarelle" risulta suddiviso in 3 comparti:

- > Comparto A - B: localizzato tra Tangenziale san Martino, Via della Fonte e Via Tagliamento;
- > Comparto C + C1 e C2: localizzato tra la Tangenziale san Martino, Via Nomentana e Via Isonzo;
- > Comparto D: localizzato tra Via Nomentana, Via Castelchiodato e l'area destinata a verde e completamento del PRG.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di 99.529,24 mc residenziali, per un insediamento di n. 1244 abitanti (80 mc/ab), pari all'11% di quelli previsti dalla variante generale del PRG approvata con DGR 841/2009.

I Comparti edificatori sopra elencati, risultano autonomamente funzionali in termini di peso insediativo di aree in cessione e di reperimento standard urbanistici di cui al DM 1444/68.

A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico (per 60 gg a partire dal 19/02/2011) degli atti e degli elaborati costituenti il piano in questione, risultano pervenute n. 5 Osservazioni all'Amministrazione Comunale, come si riscontra nell'Attestazione di Avvenuta pubblicazione del 21/04/2011 prot. n. 16695.

VIA DEL GIORGIONE, 129
00147 ROMA

TEL +39.06.5168.8766
FAX +39.06.5168.8859

www.regione.lazio.it



Il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 8 dell'11/02/2016, ha controdedotto alle sottoelencate osservazioni presentate:

n.				Esito
1	Sig. Luigi Zaccaria	Prot.n. 15995	18/04/2011	Parzialmente accolta
2	Sig. Filippo Alessandri e altri	Prot.n. 16042	18/04/2011	Parzialmente accolta
3	Arch. Renato Albani	Prot.n. 16216	19/04/2011	Parzialmente accolta
4	Sig. Giuliano Bressi	Prot.n. 16287	19/04/2011	Respinta
5	Sig.ra Alessandra Silvestri	Prot.n. 16591	20/04/2011	Respinta

Al riguardo si concorda con le determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale, come riportate nella Relazione Tecnica Istruttoria allegata alla DCC n. 8/2016.

Tutto ciò premesso e considerato,

VISTA la Legge del 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il vigente PRG del Comune di Monterotondo approvato con DGR n. 841 del 13.11.2009, e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

VISTA la Legge Regionale n. 36/1987 e smi.

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 23/12/2010 di approvazione del Piano in oggetto.

VISTA la delibera di Consiglio Comunale n. 8 dell'11/02/2016 di controdeduzione alle osservazioni.

VISTA la nota n. 462113 del 15/09/2016 con la quale questa Direzione Regionale ha espresso, con particolari prescrizioni, parere favorevole in merito al PP in esame, ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42 e del DLgs 42/2004.

VISTA la Determina n. G06036 del 23/12/2013 con la quale l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla VAS.

VISTA la Determina n. G11350 del 04/11/2015 con la quale l'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha rilasciato, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, il proprio parere di competenza favorevole, le cui prescrizioni sono da considerarsi parte integrante del presente provvedimento.

VISTA la nota n. 356 del 20/02/2012 con la quale l'ASL RM G ha espresso il proprio parere favorevole, con prescrizioni, in merito al Piano Particolareggiato loc. "Tufarelle".

Questa Direzione Regionale, pur ritenendo il PPE in esame conforme alle norme della Legge Regionale n. 36/1987, tenuto conto degli atti e dei pareri trasmessi allegati all'istanza, ritiene di svolgere in merito le seguenti osservazioni:

1. In fase di progettazione ed esecuzione degli edifici pubblici previsti dal Piano, siano quanto più possibile evitati squilibri dimensionali con l'edificazione privata circostante, ponendo comunque attenzione nella fase di progettazione, ai particolari architettonici.

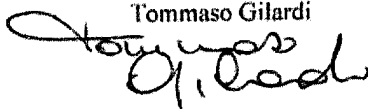
2. Tutti gli spazi pubblici e/o ad uso pubblico, dovranno essere accessibili a persone con limitate o impedito capacità motorie, come specificato dalla normativa sulle barriere architettoniche, ai sensi del DM n. 236/89 e s.m.i., nonché dalla vigente legislazione regionale.
3. In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiama la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, e la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993.
4. 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.
5. La cessione e/o realizzazione e collaudo delle opere pubbliche avvenga prima, o almeno contestualmente, a quelle private, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli edifici privati.
6. Le Norme Tecniche di Attuazione del presente PPE dovranno essere aggiornate secondo le prescrizioni e raccomandazioni espresse dalla scrivente Direzione in sede di rilascio del parere paesaggistico, espresso con nota n. 462113 del 15/09/2016, nonché secondo le prescrizioni degli ulteriori Enti coinvolti.
7. Le eventuali Superfici Lorde Pavimentate esistenti, devono essere computate nel totale di quelle realizzabili secondo gli indici e parametri previsti dal PRG.
8. Per quanto non previsto dal presente provvedimento, gli obiettivi di qualità paesistica del PTPR e le NTA del PTP e del PTPR devono ritenersi prevalenti sulla normativa del presente PPE nonché su quelle del vigente PRG.
9. 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 n. 192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
10. Prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi, dovrà essere terminata la procedura di liquidazione e affrancazione del vincolo di uso civico presente nell'ambito del PPE.

Qualora durante l'esecuzione dei sondaggi archeologici ovvero durante le operazioni di movimenti di terra dovessero emergere resti di natura archeologica, l'area interessata dovrà ritenersi assoggettata all'ulteriore vincolo di natura paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera "m" del DLgs 22/01/2004 n. 42, con obbligo della immediata comunicazione alla competente Soprintendenza ed a questa Amministrazione, al fine di valutarne la compatibilità paesaggistica.

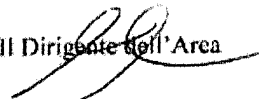
Con la deliberazione conclusiva, e di ratifica della documentazione integrativa, il Comune dovrà pronunciarsi con specifiche motivazioni, sulle osservazioni sopra riportate.

La documentazione relativa al piano in oggetto, potrà essere ritirata da codesta Amministrazione Comunale, presso gli uffici di questo Dipartimento, nei giorni di martedì dalle ore 9:30 alle ore 12:30, oltre una copia timbrata degli atti inviati in conformità alla direttive impartite con Circolare Regionale n. 6931 del 01/04/1993.

L'Istruttore
Tommaso Gilardi



Il Dirigente dell'Area



Il Direttore Regionale
Arch. Manuela Manetti

