



Proposta n. 114 del 14/12/2017  
Deliberazione n. del

ASSESSORATO Sindaco

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

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

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO 'C4' TUFARELLE IN CONFORMITÀ ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE E CONTESTUALE PRESA D'ATTO DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA CASTELCHIODATO E VIA TARO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

**Premesso:**

- che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 16.04.2009 il Comune di Monterotondo ha preso atto degli elaborati grafici a firma dell'arch. Giuseppe La Corte inerenti il Piano di Lottizzazione denominato "C4" Tufarelle in conformità alle N.T.A del pre-vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 66 del 20 gennaio 1976;
- che in data 13 novembre 2009 è stata approvata con Deliberazione di Giunta Regionale n. 841 - Supplemento ordinario n. 216 - la Variante Generale di P.R.G. e che a seguito di pubblicazione avvenuta in data 28 dicembre 2009 la stessa è divenuta efficace dal 29 dicembre 2009 lasciando invariata le destinazione urbanistica dell'area in oggetto;
- che con Deliberazione di Giunta Regionale n. 452 del 9 settembre 2015 è stato approvato il testo delle nuove Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G – pubblicazione al BURL n. 76 del 22 settembre 2015;

**Considerato:**

- che l'art. 36 delle N.T.A. disciplina le zone "C" di espansione già previste dal pre-vigente PRG (PRG/1976) che vengono confermate secondo i seguenti indici e parametri che per quanto concerne la Sottozona C4 sono i seguenti:

<u>Indici e parametri</u>		<u>Zona C4</u>
Densità territoriale(DT)	ab/ha	150
Indice territoriale (IT)	mc/mq	1,15
Indice fondiario (IF)	mc/mq	1,50
Superficie copribile	%	30
Altezza massima	mt	10,50
Distacco dagli edifici	mt	10,50
Distacco dai confini	mt	5,25

<b>Lotto minimo</b>	<b>mq</b>	<b>1.300</b>
<b>Distacco dalle strade</b>		<b>D.M.n.1444 del2/4/68</b>
<b>Destinazione edilizia</b>		<b>Residenze di tipo estensivo</b>

- che a seguito dell'avvenuta Presa d'atto del Piano di Lottizzazione (D.C.C. 45/2009) in oggetto non si è dato seguito all'iter di approvazione per cause non riconducibili alla volontà dell'Amministrazione;
- che al fine di avviare nuovamente la procedura tecnico-amministrativa volta a portare a completamento il Piano in oggetto l'arch. Giuseppe La Corte, in qualità di progettista incaricato, ha presentato con nota prot. 45814 del 08.11.2017 la nuova proposta progettuale del Piano di Lottizzazione denominato "C4" Tufarelle composta dai seguenti elaborati.
  - Elaborato 1/A - Inquadramento Territoriale
  - Elaborato 2/A - Rilievo Planialtimetrico
  - Elaborato 3/A - Consistenza Edilizia e Quadro dei vincoli sull'area
  - Elaborato 1/P - Planimetria di Progetto: Sistemi e Zonizzazione, Aree di Cessione
  - Elaborato 2/P - Planivolumetrico e Tipi Edilizi
  - Elaborato 3/P - Opere di Urbanizzazione e Reti Tecnologiche
  - Elaborato 1/D Relazione Tecnica Illustrativa, Calcolo Preliminare della spesa con quadro economico e Capitolato Speciale Prestazionale
  - Elaborato 2/D - Norme Tecniche di Attuazione
  - Elaborato 3/D - Schema di Convenzione
  - Elaborato 4/D - Valutazione di Impatto Acustico
  - Elaborato 5/D - Relazione Geologica
  - Elaborato 5/D1 - Indagine Vegetazionale
  - Elaborato 8/D - Elenco Ditte
- che tale proposta è stata firmata da oltre il 90% dei privati proprietari delle aree;
- che al momento non è stato costituito il Consorzio, ma successivamente sarà necessario ai fini della sottoscrizione della Convenzione urbanistica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;

**Considerato inoltre che:**

- il Servizio Pianificazione Urbanistica e Programmazione Territoriale ha effettuato apposita istruttoria tecnica sul Piano di Lottizzazione dalla quale scaturiscono i seguenti parametri tecnici:
  - superficie Territoriale 33.960 mq;
  - volumetrie realizzate 12.552,48 mc;
  - volumetrie edificabili in virtù delle Volumetrie realizzate 26.501,52 mc;
  - presenza di elettrodotto che vincola una superficie pari a circa il 15% della superficie territoriale rimanendo comunque salva la volumetria che verrà delocalizzata sulle aree non soggette a vincolo;
  - tale fascia di rispetto del vincolo di elettrodotto è stata dimensionata secondo il parere reso dalla Soc.Terna S.p.A.;
  - eventuale possibilità di arretramento delle superfici fondiarie, lungo la strada denominata Via Dino Pompili al fine di consentire l'ampliamento della sede stradale;
  - in virtù della conformazione della Lottizzazione l'altezza massima degli edifici prevista dall'art. 36 delle N.T.A. della Variante Generale è pari a mt 10,50 equivalenti a n. 3 piani, non sufficienti per la localizzazione delle volumetrie previste e pertanto si dovrà prevedere una deroga al numero dei piani consentiti fino a n.4 piani oltre al sottotetto;
  - il valore di cessione delle aree previste per la realizzazione della strada ammonta ad Euro 64.982,70, pari ad un valore unitario di 15,00 Euro/mq. Tale valore in assenza di apposita perizia di stima e di verifica delle tabelle dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) è di tipo indicativo;

- il calcolo degli oneri previsti per il pagamento delle Opere di urbanizzazione secondo le tabelle parametriche ammonta:  
oo.uu. Primarie ( 26.501,52 mc x 20,06 ) = 531.620,49 Euro  
oo.uu. Secondarie ( 26.501,52 mc x 17,11 ) = 453.441,01 Euro
- Costo per Opere di Urbanizzazione Primarie previste dal progetto di Lottizzazione risulta pari ad Euro 329.289,84
- Costo per Opere di Urbanizzazione secondaria previste dal progetto di Lottizzazione pari ad Euro 275.893,28 ( sistemazione aree a verde + scuola materna)
- Totale previsione di spesa ( Acquisizione area per Strada in Variante + Urbanizzazioni Primarie + Urbanizzazioni Secondarie ) = Euro 670.165,82;
- nell'ambito del costo per le opere di urbanizzazione primaria è prevista la realizzazione di un impianto di depurazione per un importo complessivo di Euro 70.000,00;  
Tale previsione a seguito dell'ottenimento del parere positivo da parte di ACEA ATO 2 S.p.A potrà essere eliminata in quanto la zona è regolarmente allacciata alla pubblica fognatura;

**Rilevata:**

- la necessità di prevedere un sistema viario che attraverso i nuovi interventi edificatori possa migliorare l'attuale assetto della mobilità della zona, sia per i nuovi insediamenti previsti nell'ambito del P.R.G. Vigente, sia per la presenza nell'ambito del quartiere "Spinedi" di rilevanti servizi pubblici di livello territoriale ed extra territoriale;

**Valutato:**

- che il progetto di lottizzazione prevede in prossimità della zona di rispetto dell'elettrodotto la realizzazione di viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico attrezzato;
- che nell'ambito del progetto della Lottizzazione in esame è stata prevista inoltre la possibilità di cedere da parte dei proprietari sottoscrittori della proposta i terreni necessari alla realizzazione di una strada di collegamento tra Via Castelchiodato e Via Taro;
- che tale viabilità oltre a consentire un miglior utilizzo delle superfici fondiarie prevedendo ingressi alle realizzande abitazioni non esclusivamente da Via Dino Pompili, migliorerebbe il sistema della viabilità esistente attraverso la creazione di un anello circolatorio con le limitrofe Via Piave Via Dino Pompili e Via Isonzo;

**Considerato:**

- che la viabilità proposta ricade in zone "E" per Attività Agricole e risulta sottoposta a vincolo di rispetto cimiteriale, pertanto in Variante al P.R.G. Vigente;
- che ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 327/01 Testo Unico in materia di Espropri, l'approvazione del progetto preliminare e definitivo da parte del Consiglio Comunale costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico;
- che la viabilità proposta prevede una sezione stradale di dimensioni pari a 10,00 mt;
- che secondo il computo metrico - Tav. 1/D Relazione Tecnica illustrativa e calcolo preliminare di spesa

il costo per la realizzazione della strada ammonterebbe ad Euro 234.428,09 oneri ed IVA esclusi;

**Viste:**

- le norme in materia di protezione ambientale di cui all'art. 6, comma 3 e 3bis del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., che ha introdotto, a seguito della Direttiva Europea 2001/42/CE, le procedure preliminari all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi ai fini della determinazione dell'assoggettabilità o meno degli stessi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- le disposizioni emanate dalla Giunta Regionale del Lazio con atto deliberativo D.G.R. 05 marzo 2010 n. 169 avente ad oggetto le "linee guida regionali" sulla VAS;

**Rilevato che:**

- al fine di poter avviare la procedura amministrativa di Approvazione del Piano di Lottizzazione è necessario redigere il Rapporto Preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii;
- propedeuticamente all'approvazione del Piano sarà inoltre necessario l'ottenimento dei seguenti pareri:
  - parere di competenza della ASL RM/G ai sensi dell'art. 1 della L.R. 52/80 e dell'art. 20 della L. 833/1968;
  - parere di competenza della Soc. ACEA ATO 2 S.p.A.;
  - eventuale richiesta di nuovo parere della Soc. TERNA per la presenza di elettrodotto;
  - parere di competenza del SERVIZIO GEOLOGICO Regionale ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01;
  - parere di competenza per gli USI CIVICI al Servizio Pianificazione Urbanistica;
  - studio di Impatto Acustico così come previsto dalla L. 447/95;
  - parere della Conferenza di Servizi interna;

**Valutato** conforme ai sensi del D.M. 1444/68, il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le aree a standard previste dal Piano quali, spazi pubblici destinati o riservati ad istruzione, attività collettive, a verde e parcheggi pubblici;

**Visti:**

- 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 18 aprile 2016 n. 50 e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale n. 38 del 12.11.1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- 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 Testo Unico in materia di Espropri - D.Lgs n. 327/01
- il Regolamento Edilizio Comunale;
- le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Vigente;
- Visto l'art. 3 dello Statuto Comunale;
- Visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs 267/2000, come da allegato distinto con la lett. "A"
- il parere della Commissione Consiliare urbanistica espresso in data 13.12.2017;

## SI PROPONE

1. di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di prendere atto, al fine di attivare il procedimento relativo alla Verifica di Assoggettabilità a VAS, nonché ai fini dell'adozione del Piano di Lottizzazione, degli elaborati a firma dell'arch. Giuseppe La Corte relativi al progetto di lottizzazione e di seguito elencati:
  - Elaborato 1/A - Inquadramento Territoriale
  - Elaborato 2/A - Rilievo Planialtimetrico
  - Elaborato 3/A - Consistenza Edilizia e Quadro dei vincoli sull'area
  - Elaborato 1/P - Planimetria di Progetto: Sistemi e Zonizzazione, Aree di Cessione
  - Elaborato 2/P - Planivolumetrico e Tipi Edilizi
  - Elaborato 3/P - Opere di Urbanizzazione e Reti Tecnologiche
  - Elaborato 1/D Relazione Tecnica Illustrativa, Calcolo Preliminare della spesa con quadro economico e Capitolato Speciale Prestazionale
  - Elaborato 2/D - Norme Tecniche di Attuazione
  - Elaborato 3/D - Schema di Convenzione
  - Elaborato 4/D - Valutazione di Impatto Acustico
  - Elaborato 5/D - Relazione Geologica
  - Elaborato 5/D1 - Indagine Vegetazionale
  - Elaborato 8/D - Elenco Ditte
3. di prendere atto dell'elaborato denominato "Schema di Piano", dal quale si evincono gli standard urbanistici, le tipologie edilizie e la suddivisione dei sub-comparti edificatori, necessario alla Regione Lazio ai fini del rapporto Preliminare della Verifica di Assoggettabilità a VAS;
4. di prendere atto del progetto stradale di collegamento tra Via Castelchiodato e Via Taro, al fine di avviare tutte le procedure necessarie all'approvazione del progetto in Variante al P.R.G. Vigente;
5. di prevedere, ai fini dell'adozione del progetto di Lottizzazione, compatibilmente con le superfici fondiarie, l'arretramento dei lotti fondiari lungo Via Dino Pompili, per consentire l'ampliamento della sede stradale;
6. di riconoscere prioritaria la realizzazione della strada di collegamento tra Via Castelchiodato e Via Taro, anche al fine di poterla realizzare a scomputo degli oneri previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;
7. di stralciare tra le opere da realizzare a scomputo, previste dal progetto di Lottizzazione, l'impianto di depurazione e la scuola materna, quest'ultima rientrando tra le opere di urbanizzazione secondarie;
8. di valutare positivamente la possibilità di acquisire i terreni necessari alla realizzazione di una zona di sosta per gli autobus e zona a parcheggio lungo Via Dino Pompili, in anticipazione alle previsioni della Lottizzazione in prossimità del vincolo di elettrodotto;
9. 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) D.Lgs. 33 del 14.03.2013.

**Il Responsabile del Servizio programmazione  
territoriale e pianificazione urbanistica  
dott. arch. Andrea Cucchiaroni**

**IL DIRIGENTE DEL DIPARTIMENTO  
GOVERNO DEL TERRITORIO  
arch. Luca Lozzi**



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 114**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **PRESA D'ATTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "C4" TUFARELLE IN CONFORMITÀ ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE E CONTESTUALE PRESA D'ATTO DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA CASTELCHIODATO E VIA TARO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/12/2017

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

Il presente atto è sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 23, 25 D.P.R. 445/2000 e artt .20, 21 D.Lgs. 82/2005 da:

LOZZI LUCA;1;1478919



## Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2017 / 114**

Ufficio Proponente: **Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale**

Oggetto: **PRESA D'ATTO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "C4" TUFARELLE IN CONFORMITÀ ALLE N.T.A. DEL P.R.G. VIGENTE E CONTESTUALE PRESA D'ATTO DELLA STRADA DI COLLEGAMENTO TRA VIA CASTELCHIODATO E VIA TARO IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

## Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio pianificazione urbanistica e programmazione territoriale)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 15/12/2017

Il Responsabile di Settore

arch. Luca Lozzi

## Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere -----.

Sintesi parere: Parere Non Necessario

Data 15/12/2017

Responsabile del Servizio Finanziario

DR.SSA LAURA FELICI