



Proposta n. 7 del 18/01/2018
Deliberazione n. del

ASSESSORATO

SERVIZIO SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE

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

OGGETTO: PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUAP AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO LOGISTICO NELL'AREA INDUSTRIALE COMPRESA TRA VIA AMALDI E S.S. N.4 VIA SALARIA - PROPONENTE SOC. PROLOGIS

Premesso:

- che il Comune di Monterotondo dispone di una Zona Industriale localizzata tra l'asse viario della S.S. n. 4 Via "Salaria" e il fiume "Tevere" di dimensioni pari a ca. 200 ha;
- che dalla lettura della Variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R.L. n. 841 del 13.11.2009 all'interno della Zona Industriale sono presenti tre Piani Attuativi che ne disciplinano l'attuazione;

Premesso inoltre:

- che la Soc. PROLOGIS in data 02.10.2017 e successiva rettifica nota prot. 767 del 08.01.2018 ha presentato un progetto per la realizzazione di un nuovo parco logistico nell'area Industriale compresa fra le strade, via Amaldi, la S.P. 18/a denominata "Traversa del Grillo" e la SS. via "Salaria" n. 4, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 07/09/2010 n. 160 in materia di semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, comprendente i seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica illustrativa – progetto 1° fase;
 - tav01 FC08-DD-C-01-01-PROGETTO PLANIVOLUMETRICO;
 - tav02 FC08-DD-C-01-01-PROGETTO ARCHITETTONICO 1a fase;

Considerato:

- che l'intervento è definito in Variante Urbanistica in quanto non pienamente conforme alle norme dello strumento urbanistico generale;
- che l'intervento proposto è costituito da una superficie coperta ad uso deposito e relativi

accessori e uffici di 34.457 mq, ricadente su un superficie territoriale pari a 98.448,57 mq per un indice di copertura pari a 0,35 mq/mq;

- che la proposta di variante, prevede la cessione di aree a favore del Comune per una superficie pari a 44.877 mq comprensiva delle aree destinate a verde pubblico attrezzato da Variante Generale di Piano Regolatore approvata con DGRL n. 841 del 13.11.2009;

Rilevato che:

- in sede di approvazione del vigente P.R.G. è stato rilasciato da parte dell'Ente competente in materia idraulica, Autorità di Bacino del Fiume Tevere apposito parere (397/C del 10.02.2009) che per quanto attiene all'intera area del territorio comunale sottoposta a vincolo di esondazione, sospende qualsiasi previsione urbanistica in variante agli strumenti urbanistici approvati in data antecedente all'entrata in vigore delle misure di salvaguardia del PS1 13 novembre 1994 (PS1 - Piano Stralcio Orte – Castel Giubileo del Fiume Tevere);
- dalla lettura del suddetto parere si evince che *"...allo stato attuale, per dare corso alle trasformazioni previste dalla Variante urbanistica, è necessario propedeuticamente definire il quadro di riferimento e sviluppo progettuale ed esecutivo delle opere per la messa in sicurezza dello scalo, così come inquadrato dallo studio di assetto della media valle del Tevere redatto dalla Regione Lazio"*.
- dalla lettura della vigente Variante Generale approvata con DGRL n. 841 del 13.11.2009, e dall'esame delle destinazioni urbanistiche previste dal pre-vigente PRG approvato con DGRL n 66 del 20.01.1976, l'area in questione è da sempre destinata a servizi privati ed attività produttive;

Considerato:

- che la proposta progettuale è stata presentata ai sensi degli artt. 7 e 8 del D.P.R. 160/2010, che disciplinano criteri e modalità di attuazione, con particolare riferimento all'art. 8 comma 1 :*"Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli [articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241](#), e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile..."*
- che il Servizio Pianificazione Urbanistica e Programmazione Territoriale con nota prot. 1391 del 12.01.2018 ha attestato che non risultano presenti sul territorio comunale altri lotti aventi la destinazione a Zona "D" per Attività Produttive aventi le caratteristiche dell'intervento proposto;

Rilevato:

- che sull'area gravano vincoli ambientali di tipo sia archeologico che idraulico, il primo per la presenza del vincolo di tracciato antico della "via Salaria" che comprende una fascia di rispetto pari a 100 metri per lato stradale e il secondo per la presenza del vincolo di esondazione del fiume "Tevere";
- che è stata indetta apposita conferenza di servizi per il giorno 26.01.2018, nell'ambito della quale sono stati richiesti i pareri di competenza ai seguenti Enti:
 - Città metropolitana di Roma Capitale, Dipartimento VI, Pianificazione territoriale e della mobilità, generale e di settore. Urbanistica e attuazione PTPG;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo – Area difesa del suolo, servizio geologico;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo - Area bacini idrografici;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità - Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica VAS;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità – Area Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metroplitana di Roma Capitale;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Politiche Ambientali e ciclo dei rifiuti – Area VIA;
 - Regione Lazio, ASL Roma G, Dipartimento di Prevenzione, Igiene e Sanità Pubblica;
 - Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca – Area Usi Civici;
 - Autorità di Bacinio del Fiume Tevere – Distretto Idrografico Appennino centrale;
 - Corpo Vigili del Fuoco;
 - ACEA ATO2 – Unità Investimenti;

Vista inoltre l'Analisi Territoriale redatta dal Geom. Angelo Benedetti in qualità di perito demaniale, approvata con D.C.C. n. 79 del 25.07.2006, nonché dalla CTU – seconda RGT03 2001 e preso atto del parere rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura, Area 6^ Usi Civici e diritti collettivi con prot. n. 7204 del 16/02/2007, dal quale si rileva che l'area risulta essere liquidata da diritto civico a favore del Comune di Monterotondo. - Affrancazione a scorporo avvenuta con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5970 del 16.07.1991 e successiva rettifica con DGR n. 7478 del 8.09.1992 "Alienazione per attività produttive ed Autorizzazione al mutamento d'uso per Viabilità, servizi, verde pubblico e zona F3 con Deliberazione di Giunta Regionale n. 1299 del 07.04.1998 ", ad eccezione della particella 439 che risulta di proprietà Comunale a seguito dell'Affrancazione a scorporo di cui sopra, attualmente gravata a Demanio Civico, ed utilizzata per il presente progetto per meglio rettificare i confini del lotto;

Constatato:

che dalla lettura della lettera di presentazione del progetto, a firma della soc. Prologis Italy Management srl, non materialmente allegata al presente atto, si evince che *il complesso industriale in oggetto determinerà un incremento occupazionale stimabile in almeno mille (1000) addetti da individuare principalmente sul territorio di Monterotondo;*

Riconosciuta la necessità di disciplinare con apposito atto di convenzione urbanistica la definizione del contributo di costruzione, degli oneri straordinari, delle aree di cessione al patrimonio comunale e delle eventuali realizzazioni di opere di urbanizzazione a scomputo e relative modalità attuative dell'intero parco logistico;

Visti:

- la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942 e successive modifiche ed integrazioni;
- il Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive D.P.R. n. 160 del 07.09.2010;
- 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 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 17.01.2018;

SI PROPONE

- di prendere atto delle considerazioni e premesse espresse in narrativa che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di prendere atto dei seguenti elaborati, non materialmente allegati alla presente deliberazione ma parte integrante e sostanziale del presente atto, presentati con nota prot. 767 del 08.01.2018 da parte della Soc.Prologis srl:
 - Relazione tecnica illustrativa – progetto 1° fase;
 - tav01 FC08-DD-C-01-01-PROGETTO PLANIVOLUMETRICO;

- tav02 FC08-DD-C-01-01-PROGETTO ARCHITETTONICO 1° fase;

- di stabilire, che propedeuticamente al rilascio del permesso di costruire, così come definito in premessa, verrà approvato lo schema di convenzione che disciplinerà i rapporti con il Comune e le modalità di attuazione dell'intervento;
- 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.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2018 / 7**

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

Oggetto: **PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUAP AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO LOGISTICO NELL'AREA INDUSTRIALE COMPRESA TRA VIA AMALDI E S.S. N.4 VIA SALARIA - PROPONENTE SOC. PROLOGIS**

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 18/01/2018

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. **2018 / 7**

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

Oggetto: **PRESA D'ATTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE SUAP AI SENSI DEGLI ARTT. 7 E 8 DEL D.P.R. 160/2010 PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PARCO LOGISTICO NELL'AREA INDUSTRIALE COMPRESA TRA VIA AMALDI E S.S. N.4 VIA SALARIA - PROPONENTE SOC. PROLOGIS**

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 18/01/2018

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 18/01/2018

Responsabile del Servizio Finanziario
GIOVANNA FUNARI