



COMUNE DI TIVOLI
Provincia di Roma

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA PUBBLICA IN 1^ CONVOCAZIONE

Estratto dal Verbale n° 29

Deliberazione n° 74

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE “COMPENSORIO DI PONTE LUCANO” IN SOTTOZONA C2-3 DI PRG, LOCALITA’ VILLA ADRIANA - ZONA GALLI/PONTE LUCANO - PROPRIETA’ IMPREME S.P.A. E VILLA ADRIANA ‘85 S.R.L.- APPROVAZIONE DEFINITIVA.

L’anno Duemilaundici addì 06 del mese di Dicembre dalle ore 09:00, in Tivoli, nella Sala Consiliare.

Ai sensi degli artt. 24 e 25 del vigente regolamento del Consiglio Comunale, è stato convocato per oggi il Consiglio con invito alle seguenti persone:

- | | |
|----------------------------|----------------------------------|
| 1. BAISI GIUSEPPE | 16. MESSALE MASSIMO |
| 2. CARRARINI DAVIDE | 17. NAPOLEONI ANDREA |
| 3. CARTAGINESE LAURA | 18. OSIMANI ERIKA |
| 4. CECCHETTI MARIA ROSARIA | 19. OSIMANI GIANFRANCO |
| 5. CENTANI CARLO | 20. PAGLIARO ANTONIO |
| 6. COLIA FEDERICO | 21. PASTORE PATRIZIO |
| 7. CONTI LUCIANO | 22. PISAPIA ANTONIO |
| 8. DE MICHELE MAURIZIO | 23. ROMITI BERNARDINO |
| 9. DI BIAGIO BERNARDINO | 24. ROSSI RAFFAELE |
| 10. DI LAURO EMANUELE | 25. RUSSO RAFFAELE |
| 11. FERRO ANDREA | 26. SEMPRONI SERGIO |
| 12. FONTANA ALESSANDRO | 27. TAREI LUIGI |
| 13. INNOCENZI MARCO | 28. TIRRO’ ETTORE MARIA GIUSEPPE |
| 14. LOMBARDOZZI PIETRO | 29. TOMMASI GIORGIO |
| 15. LUCIANI FRANCESCO | 30. VINCENZI MARCO |

All’inizio della trattazione della presente risultano assenti i consiglieri:

PASTORE PATRIZIO LOMBARDOZZI PIETRO ROMITI BERNARDINO SEMPRONI SERGIO BAISI GIUSEPPE VINCENZI MARCO FONTANA ALESSANDRO LUCIANI FRANCESCO NAPOLEONI ANDREA PISAPIA ANTONIO CENTANI CARLO DE MICHELE MAURIZIO DI BIAGIO BERNARDINO COLIA FEDERICO

Si dà atto che è presente il Sindaco GALLOTTI SANDRO.

Partecipa il Segretario Generale: MACRI' ALESSANDRA.

Presenti n° 16

A questo punto della seduta sono **assenti** i consiglieri: 1. Baisi, 2. Centani, 3. Colia, 4. De Michele, 5 Di Biagio, 6. Ferro, 7. Fontana, 8. Lombardozzi, 9. Luciani, 10. Napoleoni, 11. Pastore, 12. Pisapia, 13. Romiti, 14. Semproni, 15. Vincenzi.

Si da atto che è presente in aula il Sindaco, Sandro Gallotti.

(Presenti n° 16)

Il Consigliere Anziano del Consiglio Comunale, Semproni, quale Presidente, invita il Consiglio a trattare l'argomento iscritto al punto 3) degli argomenti di seconda convocazione ad oggetto: "Piano di Lottizzazione "Comprensorio di Ponte Lucano" in sottozona C2-3 di PRG, località Villa Adriana - Zona Galli Ponte Lucano - Proprietà Impreme S.p.A. e Villa Adriana '85 S.r.l. - Approvazione definitiva."

Partecipa l'arch. Lupi, Dirigente del Settore VI "Urbanistica"

Rientrano in aula i consiglieri Colia, Luciani, ed **escono** dall'aula i consiglieri Di Biagio, Messale, Tommasi, Cecchetti, TIRRÒ, Conti, Luciani.

(Presenti n° 11)

Chiesta ed ottenuta la parola il Sindaco illustra la proposta di deliberazione e, successivamente, l'arch. Lupi, Dirigente del Settore VI "Urbanistica", illustra gli aspetti tecnici.

Entrano in aula i consiglieri TIRRÒ e Colia.

(Presenti n° 13)

Poiché nessun consigliere chiede la parola, il Consigliere Anziano Rossi, quale Presidente, pone in votazione, con voto palese, la seguente proposta di deliberazione:

"IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- **che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10.07.2008 è stato adottato il Piano di Lottizzazione Convenzionata "Comprensorio di Ponte Lucano" in sottozona C2-3 di P.R.G., località Villa Adriana, Zona Galli - Ponte Lucano, proprietà "Impreme S.p.A." e "Villa Adriana '85 S.r.l." costituito da:**
 - Tav. 00 – Inquadramento territoriale (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 01 – Stralcio di P.R.G. (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 02 – Planimetria catastale – specificazione delle proprietà (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 03 – Zonizzazione su base catastale e verifica delle superfici delle aree in cessione (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 04 – Zonizzazione differenziata – rete viaria e parcheggi (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 05 – Zonizzazione differenziata – verde e servizi pubblici (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 06 – Zonizzazione differenziata – superfici private (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 07 – Esecutivo planovolumetrico (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 08 – Esemplificazione planovolumetrica e verifica del fabbisogno ed individuazione degli spazi per i parcheggi minimi pertinenziali (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 09 – Stralcio planivolumetrico e tipi edilizi (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 10 – Norme tecniche (prot. 9347 del 18.02.2008);**

- Tav. 11 – Relazione tecnica (prot. 9347 del 18.02.2008);**
- **Progetto di massima delle opere di urbanizzazione costituito da:**
 - Serie M - Rete Stradale (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 01 M/N - Relazione Tecnica;**
 - Tav. 02 M - Planimetria Rilievo Ante Operam;**
 - Tav. 03 M - Planimetria Rete Stradale su Rilievo;**
 - Tav. 04 M - Sezioni Stradali Tipo;**
 - Tav. 05 M - Profili Longitudinali;**
 - Tav. 06 M - Sezioni Movimenti di Materia;**
 - Tav. 07 M - Manufatti Tipo;**
 - Tav. 08 M - Verde di pertinenza ed alberature stradali;**
 - Serie N - Rete Fognature (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - Tav. 01 M/N - Relazione Tecnica;**
 - Tav. 02 N - Planimetria Fognatura acque nere;**
 - Tav. 03 N - Profili Longitudinali acque nere;**
 - Tav. 04 N - Planimetria Fognatura acque bianche;**
 - Tav. 05 N - Profili Longitudinali acque bianche;**
 - Tav. 06 N - Manufatti Tipo;**
 - **computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (prot. 9347 del 18.02.2008);**
 - **elaborati citati nei pareri espressi dalla Regione Lazio Area Difesa del suolo e Area VIA: Relazione geologica, Indagine geologica e Integrazioni alla Indagine geologica – Studi di Impatto Acustico e Studio di Impatto Ambientale – documentazione aggiuntiva;**
- **che la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha convocato diversi incontri con i rappresentanti del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Lazio, della Soprintendenza per i Beni Archeologici per il Lazio, del Comune di Tivoli e della Società proponente, al fine di definire gli aspetti tecnico-amministrativi inerenti il P.d.L. in oggetto;**
 - **che con D.M. del 25 giugno 2009, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha imposto il vincolo diretto ai sensi dell'art. 10, c. 3, lett. a) del D. Lgs. 42/2004 sull'immobile distinto in catasto terreni al Foglio 70, p.lla 612/parte, contenente i resti di una villa di età romana dichiarata di interesse archeologico particolarmente importante;**
 - **che con D.M. dell'8 febbraio 2010 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha imposto il vincolo indiretto, ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 42/2004, sulle aree distinte in catasto terreni al Foglio 70, p.lla 612/parte, 436/parte, 423/parte, 686/parte, 6/parte, 435/parte, 420/parte dettando le seguenti prescrizioni:**

“Si fa divieto assoluto di:

 - **innalzare costruzioni di qualsiasi genere e tipo, anche di carattere provvisorio;**
 - **inserire elementi in elevato o modificare costruzioni ed opere esistenti con aumenti di volume o altezza;**
 - **realizzare qualsiasi opera di sbancamento finalizzato a costruzioni di qualsiasi natura, aprire discariche o raccolte di rifiuti liquidi, solidi e di risulta di qualsiasi tipo e natura, creare vasche, cisterne o piscine;**
 - **affiggere cartelli e utilizzare insegne per pubblicità;**
 - **eseguire opere di sistemazione agricola che alterino l'ambiente attuale.**

Per la realizzazione di qualsiasi intervento di modifica dello stato dei luoghi, opera pubblica o privata come ad esempio passaggio di cavi aerei o sotterranei, condutture idriche o fognanti di qualsiasi tipo o natura, nonché il posizionamento di qualsiasi cartello o supporto

informativo, anche a carattere culturale, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio”;

- **che con nota ns. prot. n. 66197 del 02.12.2009, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio – ha trasmesso il provvedimento prot. n. 11807 del 17.11.2009 con il quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso parere favorevole [...] a condizione:**

“...che vengano rispettate le prescrizioni di seguito specificate, oltre a quelle contenute nei decreti di vincolo che gravano sulla zona.

Villa romana assoggettata a vincolo diretto e indiretto con D.M. 05.06.1991:

- *ripulitura dell’area dalla vegetazione infestante e dal terreno di riporto finalizzata alla rimessa in luce delle strutture murarie antiche pertinenti alla villa;*
- *consolidamento e restauro conservativo degli elevati e dei pavimenti della villa volti a garantire la salvaguardia del patrimonio archeologico;*
- *eventuale ricopertura di parti della villa a rischio di degrado, da verificare in corso d’opera;*
- *sistemazione dell’area immediatamente contigua alle strutture della villa con la creazione di un percorso, per assicurare sia le attività di manutenzione che la visita del sito da parte del pubblico;*
- *recinzione dell’area suddetta, in modo da garantire un accesso controllato, a protezione da atti vandalici e da uso improprio degli spazi limitrofi alle strutture antiche;*
- *apposizione di supporti didattici in grado di fornire elementi utili alla comprensione del sito archeologico da parte del pubblico;*
- *realizzazione di strada di accesso all’area della villa, sia per le attività di manutenzione che per l’accessibilità al pubblico, che abbia caratteristiche di compatibilità con il contesto paesaggistico-ambientale della zona;*
- *creazione di una schermatura di verde della esistente cabina per la distribuzione del gas (prop. ITALGAS, situata a ridosso delle strutture della villa romana), in modo da mitigarne l’impatto visivo da e verso la villa romana; parte dell’area di rispetto della villa può essere interessata dalla realizzazione di un’area sistemata a verde – secondo quanto concordato per le vie brevi nel corso dei sopralluoghi congiunti – provvista di affaccio sulla campagna verso Tivoli e verso il complesso monumentale di Villa Adriana;*
- *manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area della villa e dell’area di rispetto a carico della lottizzazione, e sotto il diretto controllo della Soprintendenza Beni Archeologici Lazio.*

Villa romana assoggettata a vincolo diretto con D.M. 25.06.2009 e di cui è prevista l’apposizione del vincolo indiretto (avvio del procedimento già effettuato):

- *ripulitura dalla vegetazione infestante e dal terreno di riporto finalizzata alla rimessa in luce delle strutture murarie antiche pertinenti alla villa;*
- *consolidamento e restauro conservativo degli elevati e dei pavimenti della villa volti a garantire la salvaguardia del patrimonio archeologico;*
- *messa in opera di protezione adeguata e ricopertura delle strutture della villa, altrimenti a rischio di degrado;*
- *studio di progetto di “visualizzazione sul terreno” della pianta della villa, da sottoporre a preventiva approvazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, eventualmente anche suggerendo la presenza degli elevati, al di sopra del livello reale delle strutture, adeguatamente protette e distanziate dal livello di calpestio, in modo da ricreare un percorso virtuale attraverso gli ambienti; sarà possibile il ricorso all’utilizzo anche di essenze vegetali opportunamente dislocate, purché piantate in vasi o comunque in “contenitori”, al fine di garantire che non si verifichino interferenze degli apparati radicali con i livelli sottostanti relativi alle strutture antiche;*

- sistemazione dell'area immediatamente contigua alle strutture della villa con la creazione di un percorso per assicurare sia le attività di manutenzione che la visita del sito da parte del pubblico, con ingresso indipendente dalla lottizzazione, da realizzarsi costeggiando il braccio interno di Via Maremmana Inferiore;
- recinzione dell'area suddetta, in modo da garantire un accesso controllato, a protezione da atti vandalici e da uso improprio degli spazi in corrispondenza delle strutture antiche nelle immediate vicinanze;
- apposizione di supporti didattici in grado di fornire elementi utili alla comprensione del sito archeologico da parte del pubblico;
- realizzazione di strada di accesso all'area della villa, sia per le attività di manutenzione che per l'accessibilità al pubblico, che abbia caratteristiche di compatibilità con il contesto paesaggistico-ambientale della zona;
- creazione di un'area verde nella prevista fascia di m 50 esterna al perimetro del vincolo diretto, con una schermatura di vegetazione lungo il perimetro a confine con la lottizzazione, in modo da mitigare l'impatto visivo degli edifici in progetto dall'area della villa; sarà possibile la creazione di percorsi, in parte anche carrabili, purché l'impiego di materiali e le tecniche di realizzazione risultino inseriti adeguatamente nel contesto paesaggistico-ambientale circostante (ad es. realizzando il piano stradale in stabilizzato);
- manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area della villa e dell'area di rispetto a carico della lottizzazione, sotto il diretto controllo della Soprintendenza Beni Archeologici Lazio.

Si intende che tutti gli interventi sopra elencati dovranno essere sottoposti a preventiva valutazione da parte di questo Ufficio.

Si richiede inoltre di effettuare uno studio di percorso pedonale e ciclabile che colleghi le due ville romane al complesso monumentale di Villa Adriana e al mausoleo dei Plautii presso Ponte Lucano, riallacciandosi al percorso ciclabile previsto sugli argini lungo il fiume Aniene, in modo da offrire agli utenti la possibilità di apprezzare il contesto archeologico-paesaggistico intorno a Villa Adriana; la progettazione di detto percorso dovrebbe prevedere anche la creazione di una o più aree di sosta attrezzata, dove sia eventualmente possibile avere indicazioni sulle opportunità di visita ecc.”.

- che con nota prot. n. 53366 del 1° marzo 2010 (ns. prot. n. 13159 del 03.03.2010), la Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Dir. Reg.le Ambiente e Territorio e Urbanistica, Area 05 - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina, ha espresso sul P.d.L. il seguente parere paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, della L.R. 24/98 e artt. 16 e 28 della L. 1150/1942:

“[...] l'intervento risulta conforme alla normativa paesistica e paesaggistica vigente e adottata, e quindi ritenuto ammissibile in quanto compatibile, con il contesto ambientale e paesaggistico dell'ambito dell'intervento [...] tuttavia al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale e di migliorare l'inserimento paesaggistico delle opere, si ritiene necessario che gli interventi previsti dal PdL rispettivamente le seguenti prescrizioni:

1. *Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, salvo quelli volti ad indagine archeologiche, prevedendo inoltre adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi.*
2. *Le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano.*
3. *Siano salvaguardate eventuali alberature d'alto fusto esistenti sull'area d'intervento.*
4. *Siano previste nuove alberature d'alto fusto, con obbligo di attecchimento, lungo la viabilità privata e lungo le aree di parcheggio pertinenziale.*
5. *I nuovi edifici dovranno essere generalmente schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disponendo le alberature in forma sparsa, limitando invece la disposizione in filari unicamente lungo le viabilità pubbliche e/o private.*

6. *Le pavimentazioni delle aree destinate a percorsi pedonali, dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, riducendo quanto più possibile l'impermeabilizzazione del terreno mediante lastricati esterni.*
7. *Sia previsto nell'area destinata a "Verde Pubblico Attrezzato", un sistema di irrigazione automatico e comunque sia garantito un idoneo piano manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area.*
8. *Le costruzioni devono essere rifinite esternamente e dovranno essere utilizzati preferibilmente: muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce, comunque non al quarzo (secondo quanto prescritto alle Tabelle C comma 5.2 degli artt. 21 e 22 delle NTA del PTPR), nella gamma cromatica delle terre naturali, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato. La finitura in mattoni e/o con intonaco a raso o cemento armato in vista sono consentite ove tale finitura costituisce elemento di qualità architettonica del manufatto in armonia con il tessuto edilizio circostante.*
9. *Gli infissi esterni degli edifici dovranno essere preferibilmente in legno o così rivestiti, con divieto comunque di quelli in alluminio anodizzato.*
10. *Per le grate, le inferriate e per le finiture in ferro, dovranno privilegiarsi le lavorazioni a riquadri con ferri tondi incastrati.*
11. *Le coperture degli edifici dovranno essere preferibilmente a tetto con manto a coppi, coppi ed embrici o a tegole in laterizio.*
12. *Sia garantita l'omogeneità estetica dei pali d'illuminazione stradale lungo le vie interne al Piano e le vie comunali limitrofe, prevedendo altresì, al fine di innalzare il grado di sicurezza urbana, una adeguata illuminazione della viabilità privata nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di inquinamento luminoso.*
13. *Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione.*
14. *Siano rispettati e messi in opera gli accorgimenti tecnici ed architettonici previsti dallo Studio di Inserimento Paesistico.*
15. *L'area destinata dal presente PdL Servizi Pubblici S1, ricadente nel quadrante Est, a destra della prevista viabilità di piano, sia rilocalizzata nel quadrante Ovest interessato dall'edificazione, mentre la predetta area dovrà esser riclassificata in Verde Pubblico, affinché sia salvaguardata e valorizzata l'area archeologica presente a sud della stessa e si crei una zona di libera visuale verso Villa Adriana.*
16. *Nelle aree con destinazione a "Spazi Aperti privati" in parziale conformità a quanto previsto dall'art.14 delle NTA di PdL, è consentita la sola realizzazione di piccoli manufatti solo ed esclusivamente se necessari a contenere impianti tecnici, con altezza massima di ml. 2,20 e SLP complessiva non superiore a mq. 20 per ogni area funzionale edificabile, e fatti comunque salvi i distacchi dai confini di proprietà.*
17. *Gli obiettivi di qualità paesaggistica di cui alle NTA del PTP e del PTPR devono ritenersi in ogni caso prevalenti sulla normativa del presente PdL nonché su quelle del vigente PRG.*
18. *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 ed alle finiture degli edifici, curando altresì le relazioni qualificanti con l'ambiente.*
19. *In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n.1501 del 14.04.1969, sia la Circolare Regionale n.148 S/P del 08.03.1993.*
20. *Ai sensi della L.R. n.6 del 27.05.2008, siano attuati interventi volti 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).*

21. *Per le opere e le attrezzature pubbliche eventualmente previste nell'ambito del PdL, che possono concorrere alla riqualificazione degli ambiti urbani circostanti, si suggerisce il ricorso alle procedure dei concorsi di idee e di progettazione architettonica.*

Inoltre, ai fini della salvaguardia ambientale e paesistica dei luoghi, si ritiene utile sottolineare che in fase di progettazione dell' "Area 2° Intervento", le superfici ad est della viabilità di piano siano destinate a Verde Pubblico, creando possibilmente un parco urbano con le aree limitrofe, per le stesse motivazioni di cui al punto n.15 delle prescrizioni sopra riportate.";

- che a seguito della richiesta di chiarimenti, formulata dalla Impreme SpA, in merito al punto n. 15 delle prescrizioni relative al parere paesaggistico sopra riportato, la Regione Lazio, con nota prot. n. 128065 del 21.05.2010 (ns. prot. n. 30630 del 25.05.2010), ha ribadito:

"... la cogenza della prescrizione inserita nel parere espresso nel caso in cui siano previste, nell'area destinata dal PDL a Servizi Pubblici S1, attività edificatorie pubbliche, seppur a servizio della collettività, che pregiudichino la libera visuale verso Villa Adriana...",

e specificato che la stessa prescrizione deve essere interpretata:

"... non nel senso di aumentare la dotazione di standard urbanistici del PdL già ampiamente soddisfacente [...] ma nel senso di evitare la realizzazione di volumetrie pubbliche che diventino ostacoli percettivi tra la viabilità e le alture prossime a Villa Adriana. Si ritiene, pertanto, [...] che nulla osta se l'area "Servizi Pubblici S1" sia destinata ad attività che prevedano la realizzazione di interventi ed attrezzature pubbliche finalizzate alla fruizione del verde da parte della collettività.";

- che con nota prot. n. 254/10GB/re dell'8 giugno 2010 (ns. prot. n. 33309 del 10.06.2010) la società Impreme S.p.A. ha trasmesso la rielaborazione progettuale (aggiornamento giugno 2010) del P.d.L. adeguato alle prescrizioni imposte nei pareri sopra citati;
- che con nota prot. n. 39974 del 16.07.2010, l'aggiornamento progettuale sopra richiamato, nonché di tutti gli atti a corredo, è stato trasmesso alla Regione Lazio, Dip. Territorio, Dir. Regionale Territorio e Urbanistica, ai fini dell'espressione del parere di cui all'art. 2 della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36;

Vista la nota prot. n. 172881/2010 del 09.09.2010, (ns. prot. n.48548 del 14.09.2010), della Regione Lazio, Dip. Territorio, Dir. Regionale Territorio e Urbanistica con la quale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 36/1987, ha ritenuto di svolgere le seguenti osservazioni:

- *"Tutti gli spazi pubblici e/o privati ad uso pubblico, devono essere accessibili a soggetti con limitate o impedito capacità motorie, come specificato dalla normativa sulle barriere architettoniche, ai sensi del DM n. 236 e s.m.i., nonché dalla vigente legislazione regionale.*
- *La cessione e/o realizzazione e collaudo delle opere pubbliche avvenga contestualmente a quelle private.*
- *Qualora durante le operazioni di movimenti di terra dovessero emergere resti di natura archeologica, l'area interessata dovrà ritenersi assoggettata all'ulteriore vincolo di natura paesistica ai sensi dell'art. 142 lett. M del D.Lgs 22/1/2004 n. 42, con obbligo della immediata sospensione delle opere ai fini dell'acquisizione dei relativi pareri da parte delle amministrazioni competenti.*
- *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.*
- *Qualora, nei lotti destinati a superficie non residenziale e/o mista, si realizzino strutture commerciali che rientrino, nella classificazione degli esercizi di vendita di cui all'art. 24 della L.R. 33/2001 (rectius: L.R. 33/1999), tra le medie strutture di vendita – Centri*

commerciali, prima del rilascio dei titoli abilitativi il progetto dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a Impatto Ambientale, di cui all'art. 20 del DLgs. N. 4/2006.

- *Qualora, nei lotti destinati a superficie non residenziale e/o mista, si realizzino strutture che rientrino nella classificazione delle strutture ricettive, siano esse conformi a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n.17/08 "Disciplina delle strutture ricettive alberghiere".*

- *Siano rispettate le prescrizioni contenute nel parere paesistico sopra citato.*

Con la deliberazione conclusiva, ai sensi della L.R. 36/87 art. 2, il Comune dovrà pronunciarsi, con specifiche motivazioni, sulle osservazioni sopra richiamate."

Considerato:

- che il P.d.L. ricade a ridosso della via Maremmana in località Villa Adriana, in riva sinistra del Fiume Aniene, marginalmente ricadente nella fascia classificata "A" dal "P.A.I. – Piano di Assetto Idrogeologico", approvato con D.P.C.M. del 10.11.2006, l'area di esondazione interessa in parte la sola viabilità del comprensorio, senza coinvolgere i corpi di fabbrica ubicati al di fuori della stessa;
- che a tal fine, il Comune di Tivoli con nota prot. n. 333973 del 16.07.2010, ha richiesto all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi, l'espressione del parere di merito;
- che con nota prot. n. 3671 del 11.11.2010 (ns. prot. n. 60356 del 16.11.2010) l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi, ha comunicato:
*"Il Piano di Lottizzazione, per quanto di competenza, appare in linea generale compatibile con la pianificazione di bacino a condizione che, sulla base delle considerazioni precedentemente esposte, sia elaborato uno specifico studio idraulico al fine di verificare se la portata degli scarichi meteorici sia compatibile con quella del corpo ricettore. In caso contrario, prevedere la realizzazione di idonei sistemi di laminazione per il contenimento dei deflussi delle acque meteoriche.
Infine è necessario che la Provincia di Roma, esprima il proprio parere di competenza in merito al progetto mediante il rilascio delle autorizzazioni allo scarico delle acque reflue nei corpi idrici superficiali."*
- che con nota prot. n. 57 GB/ms del 07.02.2011, (ns. prot. n. 8106 del 16.02.2011) la Impreme S.p.A. ha trasmesso all'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, lo studio idraulico richiesto;
- che con nota prot. n. 519 del 21.02.2011 (ns. prot. n. 10368 del 01.03.2011) l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi, ha ritenuto, in riferimento allo studio idraulico, che:
"... tali dati non sono ancora sufficienti al fine di accertare l'effettiva capacità di deflusso del manufatto.";
- che a seguito della riunione tra i soggetti interessati tenutasi in data 03.08.2011, presso l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, la Impreme S.p.A. ha comunicato con nota prot. n. 407/GB del 04.08.2011 (ns. prot. n. 38188 del 18.08.2011):
 - *uno studio di dettaglio dei deflussi totali nel ricettore (relativi sia al piano di lottizzazione che agli altri scarichi già recapitanti) potrà essere correttamente eseguito solo dopo avere definito le progettazioni edilizie ed infrastrutturali del previsto intervento ed avere quindi fissato la destinazione delle singole superfici scolanti; la scrivente società conferma, pertanto, che tutte le verifiche e gli accertamenti richiesti dagli Enti competenti saranno eseguiti, a proprio carico, dopo la stipula della convenzione urbanistica inerente la prima*

fase della lottizzazione e contestualmente alla definizione dei progetti edilizi e delle infrastrutture;

- *sussequentemente alla definizione delle progettazioni sopra scritte si potrà anche richiedere ed ottenere il parere di competenza della Provincia di Roma;*
- *la progettazione e l'esecuzione di eventuali interventi derivanti dalle analisi e dagli studi di cui ai punti precedenti rimarranno totalmente a carico della scrivente Società;*
- *quanto sopra evidenziato sarà recepito nell'ambito della convenzione urbanistica da stipularsi;*

- **che con nota prot. n. 2824 del 05.09.2011 (ns. prot. n. 42255 del 13.09.2011) l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi, ha comunicato:**

"...preso atto della disponibilità dell'amministrazione comunale a riportare nella convenzione urbanistica relativa alla prima fase per l'esecuzione del P.d.L., le prescrizioni della scrivente Autorità..."

e, in accoglimento di quanto formulato nella nota della Impreme S.p.A., ha definitivamente rilasciato parere favorevole ai fini della compatibilità con le previsioni della pianificazione di bacino, alle condizioni di seguito riportate:

"La "Impreme S.p.A.", al fine di ottenere il nulla osta idraulico da parte della Provincia per lo scarico delle acque meteoriche nel fosso ricettore, si impegna a sostenere tutti gli oneri derivanti per lo studio idraulico del bacino scolante, la progettazione e la realizzazione delle eventuali opere secondo il principio dell'invarianza idraulica "post operam", a prescindere dalla deperimetrazione dell'area ai fini idraulici attualmente ricadente in fascia "A" del PAI "Piano di Assetto Idrogeologico".

Si evidenzia inoltre che, non essendo ancora intervenuta alcuna documentazione aggiuntiva da parte dell'ARDIS per il completamento dell'istruttoria necessaria ai fini del decreto segretariale di deperimetrazione, l'intervento rimane formalmente assoggettato alla disciplina del PAI e conseguentemente l'infrastruttura stradale non dovrà interferire con il regime idraulico in caso di piena (vedere nota ABT n. 3671 dell'11.11.2010).";

Considerato, inoltre:

- **che con nota del 23.06.2011, prot. n. 19632 (ns prot. n. 32757 del 06.07.2011) il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo, ha comunicato che:**

"...in considerazione del cointeresse mento della consorella Soprintendenza Archeologica del Lazio e tenuto conto delle attività istruttorie condotte da codesta Regione direttamente con la superiore Direzione Regionale , ha provveduto ad esprimere il proprio parere alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio, che provvederà all'emissione delle valutazioni complessive.";

- **che, al fine di procedere alla definitiva conclusione delle procedure di approvazione del P.d.L. che ha già riportato il parere paesaggistico rilasciato in data 01.03.2010, prot. n. 53366, dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Dir. Reg.le Ambiente e Territorio e Urbanistica, Area 05 - Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina, è stato formulato con nota in data 03.10.2011, prot. n. 46774, uno specifico quesito alla Regione Lazio per conoscere:**

"...se l'iter del parere paesaggistico relativo al P.d.L. "Comprensorio di Ponte Lucano" [...] possa ritenersi concluso, o se, nel merito si deve attendere il pronunciamento della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio ...";

- che con nota pervenuta a mezzo fax in data 07.11.2011, prot. n. 431021 (ns. prot. n. 55091 del 17.11.2011) la Regione Lazio, Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, ha ritenuto:

“...concluso l’iter procedurale di formazione del parere paesaggistico sul Piano di Lottizzazione, invitando codesto Comune a voler completare il procedimento avviato ai sensi della L.R. 36/87.”

Dato atto che preliminarmente all’adozione:

- il Settore VIII – LL.PP. ha espresso sul progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria del P.d.L. in oggetto il seguente parere:

“[...] parere favorevole al progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria, salvo ottenimento del nulla osta di ACEA – ATO 2 per il parere di competenza relativo allo scarico delle acque luride nel depuratore di Ponte Lucano e all’allaccio idrico in quanto la zona risulta attualmente sprovvista di acquedotto comunale in grado di soddisfare il fabbisogno del Comprensorio in oggetto.”;

- l’Ufficio Urbanistica ha espresso in data 06.03.2008 con relazione n. 10/08 il seguente parere:

“Richiamata l’istruttoria, conclusa dall’Ufficio in data 25.01.2008, Rel. n. 3/08, relativa ai dati di progetto ed allo stato vincolistico delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione in esame.

Dato atto che la presente consegna (prot. 9347 del 28.02.2008) è stata trasmessa ai fini di adeguare il progetto a quanto richiesto dall’Ufficio con nota prot. 6769 del 4.02.2008, con la quale sono stati comunicati ai proponenti gli esiti dell’istruttoria sopra richiamata.

Visto il parere del Settore VIII LL.PP. del 25.02.2008 sul progetto di massima delle opere di urbanizzazione.

Rilevato che risulta sostanzialmente ottemperato a quanto richiesto dall’Ufficio nella nota richiamata.

Fermo restando quanto già precisato relativamente al Piano Quadro riportato negli elaborati AI, A2 e A3, ovvero che:

“pur ritenendo in linea di massima condivisibile la proposta di assetto complessivo ivi delineata, si ribadisce che, per quanto riguarda le trasformazioni previste nelle aree individuate come “Area 2° intervento” potrà essere espresso uno specifico parere di merito solo successivamente alla risoluzione dello stato vincolistico – legato al rischio di esondabilità dell’area- ed alla presentazione di un distinto Piano di Lottizzazione compiuto, sottoscritto da tutti i proprietari delle aree interessate”.

Si esprime parere favorevole alla proposta di Piano di Lottizzazione convenzionata - Area 1° intervento, - Prot. 9347/08 - dando atto che il progetto delle Opere di Urbanizzazione Primaria, serie M ed N allegato al PdL, viene assunto quale progetto di massima. Pertanto lo stesso dovrà essere dettagliatamente approfondito, sia per quanto riguarda gli aspetti tecnici che contabili, in fase di definizione del Progetto Esecutivo ai fini del rilascio del relativo Permesso di Costruire.

Inoltre si precisa che:

- *ai fini del perfezionamento degli atti di convenzione, dovrà essere prodotto idoneo frazionamento/fusione catastale riferito alle aree in cessione come individuate e definite nell’elaborato di zonizzazione Tav. 03;*
- *preliminarmente all’approvazione definitiva del PdL dovrà essere prodotta la documentazione attestante la proprietà delle aree originariamente occupate del fosso intubato e acquisiti i necessari pareri /nulla osta degli enti preposti alla tutela dei vincoli presenti nell’area. (Nulla Osta paesaggistico – Regione Lazio; Parere – Soprintendenza Archeologica; Autorità di Bacino Tevere) “*

- con nota prot. n. D2/2S/05/16298/06 del 18.05.2007, ns. prot. 26744 del 25.05.2007, la Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Dir. Reg.le Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area “2S/05” Difesa del Suolo, ha espresso sul piano di lottizzazione oggetto della presente deliberazione, il seguente parere ai sensi dell’art. 13 L. 64/74, dell’art. 89 del D.P.R. 380/01, della L.R. 38/99 e della D.G.R. 2649/99:

“parere favorevole [...] con le seguenti prescrizioni che dovranno recepite nell’atto di approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella Indagine geologica e nella Integrazione alla Indagine geologica firma del geol. Paolo Sciacca;*
- *In fase esecutiva sia tenuto conto delle indagini geologiche eseguite, eventualmente integrate con ulteriori indagini ai fini della verifica della capacità portante dei terreni e della scelta delle fondazioni;*
- *Nelle aree potenzialmente esondabili, fatto salvo quanto prescritto dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere e quanto prescritto nel Piano d’Assetto Idrogeologico, sia sopraelevato il piano di calpestio a quote tali da garantirne la sicurezza per piene con periodo di ritorno duecentennali;*
- *Sia prevista una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l’equilibrio esistente dei terreni e l’assetto idrogeologico.”*

- con nota prot. n. 046465/2S/05 del 16.03.2006, nell’ambito del procedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A., la Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Dir. Reg.le Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, ha espresso sul progetto urbanistico per la realizzazione del Piano di Lottizzazione convenzionata, per gli aspetti geologici, il seguente parere:

“[...] non si ravvisa la necessità [...] di sottoporre a procedura di VIA il progetto in esame, fatta salva la prescrizione delle seguenti misure:

- *dovranno essere rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del geol. Grangiè, ed in particolare quanto riportato alle pagg. 14 e 15;*
- *gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in situ, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;*
- *nella fase di progettazione esecutiva dovranno essere effettuate indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle caratteristiche lito-stratigrafiche dei terreni e del livello piezometrico ed in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare le strutture e il tipo di fondazione più idoneo;*
- *in questa fase dovranno essere condotte opportune indagini, studi e rilievi atti a valutare la risposta sismica locale, in termini di terremoto di riferimento atteso, fattore di amplificazione sismica locale ed effetti cosismici, per poter valutare la potenziale amplificazione sismica legata ad effetti di sito; sia posta particolare attenzione affinché durante le fasi edificatorie le linee di deflusso naturale, siano rispettate e non siano ostruite da materiali di riporto;*
- *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d’atre, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che , necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;*
- *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro e in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;*
- *tutto il sistema di smaltimento fognario dovrà essere collettato in pubblica fognatura;*
- *nella fase di cantiere, tenuto conto della vulnerabilità all’inquinamento del sito, dovranno essere realizzati opportuni sistemi di smaltimento delle acque nere provenienti dalle*

costruzioni provvisorie per l'esercizio del cantiere nel caso non sia ancora possibile l'utilizzo del sistema fognario;

- *dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;*
 - *la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;*
 - *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
 - *nella messa a posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;*
 - *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;*
 - *dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;*
 - *l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico."*
- **con nota prot. n. 91223 del 31.05.2007 (ns. prot. 35620 del 12.07.2007), la Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Dir. Reg.le Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/04, Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale ha espresso il seguente parere:**
- "...effettuata la procedura di Verifica ex art. 10 D.P.R. 12/4/96 in relazione all'entità degli interventi ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte determina l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuando ai sensi dell'art. 10 comma 2 le seguenti prescrizioni:*
- *dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate con le note di seguito elencate dall'Area 2S/05 – Difesa del Suolo di questa Direzione Regionale, [...], in particolare:*
 - *nota prot. n. 046465/2S/05 del 16.03.06;*
 - *nota prot. n. D2/2S/05/16298/06 del 18.05.07.*
 - *Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi sia pubblici che pertinenziali alle opere in progetto, dovranno essere soddisfatte le condizioni indicate nella Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2000, n. 2546, in particolare i punti 2. –3. – 4. –5. ed altresì dovrà essere assicurata una differenziazione dei percorsi carrabili e pedonali evitando le interferenze tra gli stessi.*
 - *Per quanto riguarda l'inquinamento acustico in fase di esercizio si dovrà prevedere una specifica campagna di monitoraggio del rumore in corrispondenza dei ricettori individuati nello Studio di Impatto Acustico, finalizzata ad individuare eventuali ulteriori interventi di mitigazione.*
 - *Il progetto esecutivo dovrà recepire integralmente le indicazioni contenute negli elaborati "Studio di Impatto Ambientale – Documentazione aggiuntiva" relativamente alla realizzazione degli interventi di compensazione e mitigazione ambientale.*
 - *Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo.*
 - *Dovrà essere redatto un programma di cantierizzazione che assicuri una normalizzazione delle attività particolarmente impattanti quale il rumore, il sollevamento delle polveri, in maniera tale da non interferire con le attività residenziali e socio-economiche in essere,*

prevedendo tutti gli accorgimenti necessari per il mantenimento dei livelli ammissibili della vigente normativa nonché attraverso l'attuazione di azioni idonee che attuano la mitigazione degli effetti e al ripristino delle condizioni ante-operam (innaffiamento delle terre, contenimento delle polveri con teloni sui mezzi di trasporto, lavaggio della viabilità e dei mezzi, interdizione di accesso a soggetti estranei all'attività edilizia).

- *Al fine di poter riutilizzare in sito parte del materiale proveniente dagli scavi, il Proponente dovrà applicare la vigente normativa riguardo la corretta gestione delle terre e delle rocce da scavo.*
 - *Lo stoccaggio provvisorio dei terreni di scortico da riutilizzare per le coperture e i rinverdimenti dovrà essere realizzato in aree non a rischio di esondazione, sufficientemente mascherate dalle visuali e per tempi il più possibile contenuti, inoltre le terre dovranno essere periodicamente bagnate allo scopo di evitare il sollevarsi di polveri e l'eccessiva diminuzione di umidità nei terreni vegetali con conseguente inaridimento.*
 - *L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.*
 - *I progetti definitivi di opere da sottoporre singolarmente a procedure di Verifica o V.I.A., qualora ricomprese negli Allegati di cui alla Direttiva 85/337/CEE, come modificata dalla Direttiva 97/11/CE e del D.P.R. 12/04/96, dovranno seguire l'iter procedimentale di cui al D.P.R. 12/04/96 e s.m.i.”;*
- con nota prot. 296 del 25.03.2008 (ns. prot. 17107 del 25.03.2008) la AUSL Roma G, Dip. di Prevenzione Igiene Sanità Pubblica, ha espresso il seguente parere:
“...in relazione alla richiesta di parere sanitario per la realizzazione della lottizzazione convenzionata “Ponte Lucano”, visti gli atti, si esprime parere favorevole a condizione che l'impianto di depurazione delle acque nere venga potenziato ed adeguato agli ulteriori insediamenti previsti.”;

Rilevato:

- che con atto a rogito Notaio Paolo Farinaro del 22.12.2008, rep. n. 220747, racc. n. 34151, registrato a Roma Ufficio Entrate RM4 il 30.12.2008 al n. 26107, Serie 1T, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio, ha venduto alla “Impreme S.p.A.” le aree interne al comprensorio oggetto del presente P.d.L. originariamente occupate dal fosso intubato, giusta autorizzazione della Provincia di Roma n. 1370 del 04.06.1987, distinte in catasto al Foglio 70, p.lle 686, 687, 688, 689, 690;

- che con atto a rogito Notaio Livio Colizzi del 26.11.2008, rep. n. 36221, racc. n. 11077, registrato a Roma Ufficio Entrate RM1 il 05.12.2008 al n. 46199, Serie 1T, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio ha venduto alla “Villa Adriana 85 S.r.l.” le aree interne al comprensorio oggetto del presente P.d.L. originariamente occupate dal fosso intubato, giusta autorizzazione della Provincia di Roma n. 1370 del 04.06.1987, distinte in Catasto al Foglio 70, p.la 456;

- che con deliberazione Giunta Comunale n. 228 dell'11.09.2008 è stato approvato lo schema dell'atto di transazione di cui all'art. 6 dell'atto d'obbligo, rep. n. 1803, racc. n. 688, registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 4 il 09.07.2008 al n. 14253 Serie 1T e dato mandato al Dirigente del Settore VI per la stipula dello stesso;

- che con atto a rogito Notaio Farinaro del 17.09.2008, rep. n. 219275, racc. n. 33846, registrato a Roma, Ufficio Entrate di Roma 4 in data 29.09.2008 al n. 18824 Serie 1T è stato stipulato l'atto di transazione con il quale si è data esecuzione a quanto previsto nell'atto

d'obbligo del 04.07.2007, rep. n. 1803, racc. n. 688, con cui la società Impreme S.p.A. ha assunto impegni connessi e dipendenti dalla decisione del Consiglio di Stato n. 2316/06;

Vista la nota di posta certificata del 15 marzo 2011 con la quale l'Avvocatura Comunale comunica, in merito ai procedimenti di contenzioso che interessano il P.d.L. de quò, che:

“Per quanto di competenza di questa Avvocatura, pertanto, non sussistono ragioni che costituiscano ostacolo al perfezionamento della pratica e all'adozione degli atti di competenza dell'ente.”

Visti gli elaborati di progetto, Tavv. 00-11 (prot. n. 9347 del 18.02.2008); progetto di massima delle opere di urbanizzazione Serie M ed N (prot. n. 9347 del 18.02.2008), nonché gli elaborati citati nei pareri espressi dalla Regione Lazio, Area Difesa del Suolo e Area V.I.A., Relazione geologica, Indagine geologica e Integrazioni alla Indagine geologica, Studi di Impatto Acustico e Studio di Impatto Ambientale – documentazione aggiuntiva, adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10.07.2008;

Vista la rielaborazione progettuale (agg. Giugno 2010), ns. prot. n. 33309 del 10.06.2010, del P.d.L. adeguata alle prescrizioni imposte nei pareri espressi dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio e dalla Regione Lazio, Dir. Reg.le Territorio e Urbanistica sopra riportati costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. A1 – Piano quadro - Planimetria catastale (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. A2 – Piano Quadro – Zonizzazione su base Catastale (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. A3 – Piano Quadro – Esecutivo planovolumetrico (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 00 – Inquadramento territoriale (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 01 – Stralcio di P.R.G. (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 02 – Planimetria catastale - specificazione delle proprietà (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 03 - Zonizzazione su base catastale e verifica delle superfici delle aree in cessione (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 04 – Zonizzazione differenziata – rete viaria e parcheggi (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 05 – Zonizzazione differenziata – verde e servizi pubblici (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 06 – Zonizzazione differenziata – superfici private (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 07 – Esecutivo planovolumetrico (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 08 – Esemplificazione planovolumetrica e verifica del fabbisogno ed individuazione degli spazi per i parcheggi minimi pertinenziali (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 09 – Stralcio planovolumetrico e tipi edilizi (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 10 – Norme tecniche (prot. 33309 del 10.06.2010);
- Tav. 11 – Relazione tecnica (prot. 33309 del 10.06.2010);

Visto lo schema di convenzione, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10.07.2008, integrata con quanto richiesto dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, Ufficio Piani e Programmi, con nota prot. n. 2824 del 05.09.2011 (ns. prot. n. 42255 del 13.09.2011) con la quale :

La “Impreme S.p.A.”, al fine di ottenere il nulla osta idraulico da parte della Provincia per lo scarico delle acque meteoriche nel fosso ricettore, si impegna a sostenere tutti gli oneri derivanti per lo studio idraulico del bacino scolante, la progettazione e la realizzazione delle eventuali opere secondo il principio dell'invarianza idraulica “post operam”, a prescindere dalla deperimetrazione dell'area ai fini idraulici attualmente ricadente in fascia “A” del PAI “Piano di Assetto Idrogeologico.”;

Dato atto:

- che l'aggiornamento progettuale (giugno 2010) ha comportato modifiche all'esecutivo planovolumetrico relativamente all'area fondiaria identificata con codice A1 per la quale, in ogni caso, resta confermato, in fase di redazione del progetto edilizio, l'obbligo di rispetto dei distacchi secondo i dispositivi di legge vigenti;
- che l'aggiornamento progettuale (giugno 2010) non ha comportato modifiche alla zonizzazione né ai dati quantitativi del P.d.L. adottato che, pertanto, prevede:
 - a) l'edificazione di volumi per complessivi 120.182 mc, di cui 117.408 mc spettanti alle società proponenti e 2.774 mc spettanti al Comune, articolati in:
 - 96.146 mc con destinazione residenziale (corrispondente a 80 mc/abitante),
 - 24.036 mc con destinazione non residenziale (corrispondente a 20 mc/abitante);
 - b) la cessione gratuita al patrimonio comunale delle aree a destinazione pubblica, calcolate in misura tale da soddisfare gli standard ex D.M. 1444/1968, relativi all'area d'intervento;
 - c) la realizzazione, a cura e spese dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria;

Dato atto:

- che la proposta della presente deliberazione con gli atti ed elaborati ad essa connessi sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica Consiliare nella seduta del 21 novembre 2011;
- che il progetto del Piano di Lottizzazione è stato redatto in conformità alla normativa e alle prescrizioni di P.R.G. vigente;
- che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 in merito alla proposta della presente deliberazione:
 - il responsabile del servizio interessato ha espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica;
 - non è richiesto parere di regolarità contabile in quanto la presente proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Considerato che occorre procedere all'approvazione definitiva del Piano di Lottizzazione in oggetto secondo quanto disposto all'art. 2 della L.R. 36/1987 nel testo previgente alle modifiche introdotte dall'art. 26, comma 3 della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 e s.m.i., essendo intervenute successivamente alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10 luglio 2008 con la quale è stato adottato il medesimo Piano ed approvato il relativo schema di convenzione;

Vista la Legge 1150/1942 e s.m.i.

Visto il D.M. 1444/1968;

Vista la L.R. 36/1987;

DELIBERA

1. di condividere, per le motivazioni in narrativa richiamate, le osservazioni espresse dalla Regione Lazio, Dip. Territorio, Dir. Regionale Territorio e Urbanistica espresse nel parere espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. 2 luglio 1987, n.36, di cui alla nota prot. n. 172881/2010 del 09.09.2010, (ns. prot. n.48548 del 14.09.2010), in premessa richiamato, ad esclusione del secondo capoverso;

2. di controdedurre all'osservazione formulata dalla Regione Lazio, Dip. Territorio, Dir. Regionale Territorio e Urbanistica formulate nel parere espresso ai sensi dell'art. 2 della L.R. 2 luglio 1987, n.36, di cui alla nota prot. n. 172881/2010 del 09.09.2010, (ns. prot. n.48548 del 14.09.2010), limitatamente a quanto ivi riportato al secondo capoverso, ovvero *“La cessione e/o realizzazione e collaudo delle opere pubbliche avvenga contestualmente a quelle private.”* precisando che le opere private di che trattasi sono riferite a quelle definite all'art. 5 dello schema di convenzione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 10.07.2008;

3. di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 36/87, il Piano di Lottizzazione *“Comprensorio di Ponte Lucano”*, in sottozona C2.3 – Estensiva di P.R.G., località Galli – Ponte Lucano, presentato dalla *“Impreme S.p.A.”* e *“Villa Adriana '85 s.r.l.”*, con le specifiche e prescrizioni riportate in premessa, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, il cui progetto è costituito da:

- Tav. A1 – Piano quadro - Planimetria catastale (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. A2 – Piano Quadro – Zonizzazione su base Catastale (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. A3 – Piano Quadro – Esecutivo planovolumetrico (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 00 – Inquadramento territoriale (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 01 – Stralcio di P.R.G. (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 02 – Planimetria catastale - specificazione delle proprietà (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 03 - Zonizzazione su base catastale e verifica delle superfici delle aree in cessione (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 04 – Zonizzazione differenziata – rete viaria e parcheggi (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 05 – Zonizzazione differenziata – verde e servizi pubblici (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 06 – Zonizzazione differenziata – superfici private (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 07 – Esecutivo planovolumetrico (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 08 – Esemplificazione planovolumetrica e verifica del fabbisogno ed individuazione degli spazi per i parcheggi minimi pertinenziali (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 09 – Stralcio planivolumetrico e tipi edilizi (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 10 – Norme tecniche (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Tav. 11 – Relazione tecnica (*prot. 33309 del 10.06.2010*);
- Progetto di massima delle opere di urbanizzazione costituito da:
 - Serie M - Rete Stradale (*prot. 9347 del 18.02.2008*);
 - Tav. 01 M/N - Relazione Tecnica;
 - Tav. 02 M - Planimetria Rilievo Ante Operam;
 - Tav. 03 M - Planimetria Rete Stradale su Rilievo;
 - Tav. 04 M - Sezioni Stradali Tipo;
 - Tav. 05 M - Profili Longitudinali;
 - Tav. 06 M - Sezioni Movimenti di Materia;
 - Tav. 07 M - Manufatti Tipo;
 - Tav. 08 M - Verde di pertinenza ed alberature stradali;
 - Serie N - Rete Fognature (*prot. 9347 del 18.02.2008*);
 - Tav. 01 M/N - Relazione Tecnica;
 - Tav. 02 N - Planimetria Fognatura acque nere;
 - Tav. 03 N - Profili Longitudinali acque nere;
 - Tav. 04 N - Planimetria Fognatura acque bianche;
 - Tav. 05 N - Profili Longitudinali acque bianche;
 - Tav. 06 N - Manufatti Tipo;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (*prot. 9347 del 18.02.2008*);
- elaborati citati nei pareri espressi dalla Regione Lazio Area Difesa del suolo e Area VIA: Relazione geologica, Indagine geologica e Integrazioni alla Indagine geologica – Studi di Impatto Acustico e Studio di Impatto Ambientale – documentazione

aggiuntiva;

4. di dare atto che l'attuazione del Piano di Lottizzazione sarà subordinata alle condizioni imposte nei pareri in premessa richiamati;

5. di dare atto che le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio nel provvedimento prot. n. 11807 del 17.11.2009 comportano l'obbligo della realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verde pubblico identificate in progetto con codice V1 e V3 a carico dei lottizzanti, pertanto per esse dovrà essere presentato specifico progetto per il quale dovrà essere rilasciato il Permesso di Costruire previa acquisizione dei necessari pareri, nulla osta e/o autorizzazioni previste;

6. di dare mandato al Dirigente del VI Settore – Urbanistica, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 36/87, per la stipula della Convenzione il cui schema è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10 luglio 2008, come integrata con gli obblighi in premessa richiamati formulati dall'Autorità di Bacino del Fiume Tevere;

7. di rendere immediatamente esecutiva la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs 267/00;

8. copia della presente deliberazione verrà trasmessa agli uffici comunali di Segreteria e Urbanistica per gli adempimenti di rispettiva competenza.”

L'esito della votazione è il seguente:

Presenti e votanti n° 13

Voti favorevoli n° 12 (n° 11 consiglieri ed il Sindaco)

Voti contrari n° 1 (il consigliere Colia)

Il Consigliere Anziano Rossi, quale Presidente, proclama l'esito della votazione in base al quale la proposta di deliberazione, nel testo sopra riportato, è **approvata** a maggioranza dei presenti.

Intervengono **il Sindaco**, il quale si sofferma sul comportamento dei consiglieri e li ammonisce all'ordine morale e civile, **il consigliere Tommasi**, il quale precisa che la sua assenza è determinata da esigenze fisiologiche, **il consigliere Luciani**, il quale risponde al Sindaco e respinge le affermazioni del Sindaco sul presupposto della mancata comunicazione su un programma con la maggioranza.

Quanto sopra come meglio riportato nel verbale di seduta.

=====
=====

Il presente estratto verbale è stato dato per letto ed approvato seduta stante.

**Il Consigliere Anziano
Presidente
ROSSI RAFFAELE**

**Il Segretario Generale
MACRI' ALESSANDRA**

PUBBLICAZIONE

Della deliberazione 74 / 2011, ai sensi dell'art. 124, comma 1°, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n° 267, viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi e contestualmente, ai sensi dell'art.125 del citato Decreto Legislativo, la stessa è stata trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Tivoli, lì 15.12.2011

IL SEGRETARIO GENERALE

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

La suesesa deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal al .

E' divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, comma 3° del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

E' stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del Testo Unico sull'ordinamento degli enti locali, approvato con Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Tivoli, lì

IL SEGRETARIO GENERALE