



COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO

PROVINCIA DI ROMA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione: straordinaria Seduta: Pubblica di prima convocazione.

Numero 10 Data 14.02.2007	Oggetto: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL COMPARTO EDIFICATORIO - VALLE DEL SOLÈ-
--	--

L'anno **duemilasette**, il giorno **quattordici** del mese di **febbraio** alle ore **10.00**, nella residenza municipale, con inviti diramati nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

Coletta Ottavio	Presente	Romaniello Bruno	Presente
Conte Maurizio	Presente	Gaspari Giovanni	Presente
Berretta Andrea	Presente	Pacini Giampaolo	Presente
Costa Franco	Presente	Mancini Anna Maria	Presente
Belli Argante	Presente	Pucci Quirino	Presente
Di Lorenzo Anna Maria	Presente	Giordani Stefano	Presente
Zito Luigi	Presente	Marcorelli Vincenzo	Presente
Lupi Federico	Presente	Scisci Luca Giuseppe Ovidio E.	Presente
Di Lorenzi Fabio	Presente		

Assegnati N. In carica N. 17 Presenti N. 17 Assenti N. 0

Partecipa alla seduta il **dr. Giuseppina Di Giambattista** Segretario del Comune.

Il Sig. **Di Lorenzi Fabio** nella sua qualità di Presidente del Consiglio, assume la presidenza, e constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri:

Invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza.

Sull'argomento il Presidente cede la parola al cons. Conte.

Il capogruppo di maggioranza cons. Lupi presenta l'allegato emendamento (All.: "A")

Il cons. Conte illustra l'argomento.

•Ricorda al consesso che il Piano particolareggiato per il comparto urbanistico Valle Sole – sottozona C1, F1 ed F2 – fu approvato in variante al Piano di Fabbricazione prima dell'adozione del P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con delibera 5041 del 05.10.1999.

•Precisa che oggi il medesimo è conforme al P.R.G. ed alla variante al P.R.G. adottato in data 29.11.2004.

•Fa rilevare che alcune aree del comparto sono state edificate ed altre sono state cedute in attuazione degli obblighi della convenzione ed in maniera sovradimensionata rispetto agli obblighi della convenzione e rispetto alle normative attuative di P.R.G. che prevedono oggi, a fronte di un sfruttamento edificatorio di comparto la cessione delle aree nella misura del 50% unicamente per la sottozona C3 e non per la sottozona C1 per la quale si prevede invece la cessione delle aree come "indicate nel piano".

•Fa presente che il sig. Arrivi Mario ha inoltrato richiesta di adozione al Piano Particolareggiato;

•Ribadisce che è stato chiesto un parere legale all'avv. Selvaggi circa l'opportunità di riesaminare le previsioni riportate nel piano per accogliere l'istanza del sig. Arrivi ed adattare la variante al Piano Particolareggiato.

•Evidenzia che la variante richiesta non è in deroga alle previsioni del P.R.G. vigente, anzi è ad esso conforme.

Esaurita l'illustrazione dell'argomento, il cons. Mancini chiede di sapere se la destinazione urbanistica dell'area che il sig. Arrivi, con il presente atto, recupera e se altre zone del territorio comunale possono essere interessate all'estensione analogica degli effetti dell'atto che si va ad approvare e se c'è un contenzioso con la controparte.

Il cons. Conte specifica che la destinazione sarà quella prevista dal P.R.G. (C1), che sul territorio non esistono casi analoghi "*c'è questo unico caso per la questione del poliambulatorio*" e che non esiste alcun contenzioso in atto con il sig. Arrivi "*c'è solo una richiesta formale al Comune*".

Il cons. Marcorelli prende atto che sull'argomento è stata convocata la Commissione, ma precisa che sarebbe stato opportuno convocarla prima dell'inserimento dell'argomento all'o.d.g. del consiglio, il cons. Marcorelli ribadisce inoltre che la documentazione non era completa al momento della convocazione del consiglio in quanto mancava il parere della commissione, il parere del legale incaricato, la verifica tecnica.

Il cons. Conte risponde che la verifica tecnica è stata fatta dal tecnico comunale settore urbanistica.

Il cons. Giordani fa presente che in commissione ha dato il suo assenso sperando che sia un unico caso che non si ripetano situazioni analoghe e perché trattasi di atti posti in essere da passate amministrazioni.

Esaminati gli interventi, messo ai voti l'emendamento proposto dal cons. Lupi

Presenti 17 Votanti 15 Astenuti 2 (Marcorelli – Mancini)

Con 15 voti favorevoli si approva l'emendamento

Messa poi ai voti la proposta formulata ed integrata con l'emendamento votato

Presenti 17 Votanti 15 Astenuti 2 (Marcorelli – Mancini)

Con 15 voti favorevoli legalmente resi

DELIBERA

1 – La narrativa che precede, forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

2 – di adottare la Variante al Piano Particolareggiato per il comparto edificatorio denominato “ Valle Sole ” presentato da Sig. Arrivi Mario e composto dai seguenti elaborati tecnici:

- Tavola n° 1 – Relazione Tecnica e norme del Piano Attuativo;
- Tavola n° 2 – Planimetrie catastali e strumenti Urbanistici;
- Tavola n° 3 – Visualizzazione e sconfinamenti;
- Tavola n° 4 – Estratto catastale, elenco delle proprietà, riparto particellare di progetto;
- Tavola n° 5 – Planovolumetria di Variante;
- Tavola n° 6 – Specifica dei lotti e spazi pubblici;
- Tavola n° 7 – Piano quotato e profili;
- Tavola n° 8 – Schema di Viabilità;
- Tavola n° 9 – Rete fognature e acque nere;
- Tavola n° 10 - Rete fognature e acque bianche;
- Tavola n° 11 – Schema impianto idrico;
- Tavola n° 12 – Schema impianto pubblica illuminazione;
- Tavola n° 13 – Rete sottoservizi;
- Tavola n° 14 – Tavola del Verde pubblico;
- Tavola n° 15 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione ;
- Tavola n° 16 – Schema di convenzione.

3 – Di trasmettere gli atti di cui sopra, alla Regione Lazio, così come disposto dall’ Art. 2 della Legge Regionale 02/07/1987, n. 36 per i provvedimenti consequenziali.

4 – Di modificare la convenzione (Tav. 16) integrando la stessa con la seguente dicitura:

“Il lottizzante si impegna a completare al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, a cedere gratuitamente al Comune e ad aprire al pubblico transito la strada di P.R.G. ricompresa nel Comparto “Valle Sole”, che collega il parcheggio del Centro Commerciale e l’ingresso superiore del Poliambulatorio con via Sant’Abbondio, entro e non il 31.12.2007”.

Messa ai voti l’immediata esecutività

Presenti 17 Votanti 15 Astenuti 2 (Marcorelli – Mancini)

Con 15 voti favorevoli legalmente resi viene approvata l’immediata esecutività

Modifica SCHEMA DI CONVENZIONE

EMENDAMENTO DEL CAPOGRUPPO DI MAGGIORANZA

Il Consigliere del Comune di Rignano Flaminio Ing. Federico LUPI,

- *Vista lo schema di convenzione tra l'Amministrazione Comunale di Rignano Flaminio e il Sig. Mario ARRIVI allegata alla Variante al Piano Particolareggiato per il Comparto Edificatorio "Valle Sole", proposta all'approvazione del Consiglio Comunale;*
- *Visto che nella convenzione già stipulata dal Sig. Arrivi con il Comune di Rignano Flaminio in data 18-03-1999, egli si obbligava a cedere al Comune le opere di urbanizzazione primaria dietro richiesta del Comune, quando se ne ravvisasse l'opportunità;*
- *Visto che recentemente sono ripresi i lavori di costruzione del Poliambulatorio ASL e che secondo il progetto di variante dell'edificio stesso, l'accesso al piano inferiore avviene dalla strada di lottizzazione sottostante il fabbricato, al quale si accede agevolmente e in sicurezza rispetto all'ingresso principale superiore, solo attraverso la strada di P.R.G. ricompresa nel Comparto "Valle Sole", che collega il parcheggio del Centro Commerciale e l'ingresso superiore del Poliambulatorio con via Sant'Abbondio e che attualmente è ancora chiusa al libero transito*

PROPONE

il seguente emendamento alla bozza di convenzione a sua parziale modifica:

Il lottizzante si impegna a completare conformemente al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, a cedere gratuitamente al Comune e ad aprire al pubblico transito la strada di P.R.G. ricompresa nel Comparto "Valle Sole", che collega il parcheggio del Centro Commerciale e l'ingresso superiore del Poliambulatorio con via Sant'Abbondio, entro e non oltre il 31-12-2007.

Proposta n. 70 del 07.02.2007

Oggetto: VARIANTE AL COMPARTO EDIFICATORIO VALLE SOLE – PIANO PARTICOLAREGGIATO – ADOZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 3883 del 29/07/1998 ha approvato la Variante al Programma di Fabbricazione e Piano Particolareggiato conforme alle norme del P.R.G. adottato per il comparto urbanistico sottozona C1, F1, ed F2 in Loc.tà Valle Sole;

Visto che la Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 5041 del 05/10/1999 ha approvato il piano Regolatore generale del Comune di Rignano Flaminio e pertanto tutte le norme del P.di F. sono decadute con l' avvento del P.R.G. stesso;

Visto che il piano Particolareggiato è conforme al P.R.G. oggi vigente e alla variante al P.R.G. adottata dal Consiglio Comunale di Rignano Flaminio in data 29/11/2004;

Visto che il proprietario Sig. Arrivi Mario ha stipulato regolare convenzione con il Comune di Rignano Flaminio ai fini di dare esecuzione al Piano Particolareggiato, giusto atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data 18/03/1999 Rep. N. 7403

Visto che il Sig. Mario Arrivi ha ottenuto dal Comune di Rignano Flaminio la Concessione Edilizia n. 49 del 21/10/1999 relativa al progetto esecutivo delle opere d urbanizzazione, con prescrizioni di attenersi nella realizzazione delle opere stesse a tempi e modalità previsti nella convenzione;

Visto che il Sig. Mario Arrivi ha ceduto a titolo gratuito con atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data 18/03/1999 Rep. N. 7404, il lotto di terreno destinato a sottozona " F1 " alla ASL RM/F con sede in Civitavecchia per l' edificazione del Poliambulatorio, in corso di costruzione;

Visto che il Sig. Mario Arrivi ha venduto alla Società ARGHI COSTRUZIONI S.r.l., con atto Notaio Fabio Arrivi in Todi in data 29/06/1999, Rep. N. 7994, il lotto di terreno destinato a sottozona " F2 " per il quale venne rilasciata la Concessione Edilizia n. 11 del 29/05/2000;

Visto che Sig. Mario Arrivi ha venduto altresì a diversi soggetti, i lotti contraddistinti con i numeri 2 - 3 - 4 - 5 - 6, di terreno destinato a sottozona " C1 " sui quali sono stati costruiti e /o in corso di costruzione fabbricati ad uso residenziale, giuste Concessione Edilizie / Permessi di Costruire n. 32 del 03/07/2001 (quadrifamiliare), n. 12 del 09/05/2003 (tipologia a schiera), n. 54 del 13/09/2005 (n. 8 unità), n. 42 del 28/09/2004 (edificio trifamiliare);

Visto che a causa di sconfinamenti, rilevati durante l' esecuzione delle opere di urbanizzazione, da parte del S.S. n. 3 Flaminia e delle proprietà confinante Dolci Leone , entrambe relative alla sottozona " F2 " il Sig. Arrivi Mario ha presentato una Variante al Piano Particolareggiato stesso, adottata dal Consiglio Comunale in data 28/02/2002 con Delibera n. 8;

Visto che a causa delle difformità riscontrate sul costruendo fabbricato in zona " F2 " la Società Argi Costruzioni S.r.l., ha presentato un progetto ai sensi dell' Ex Art. 13 della Legge n. 47/1985, ottenendo dal Comune di Rignano Flaminio la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 37/2002 del 20/06/2002;

Vista la nota protocollo n. 14829 del 20/09/2006, con la quale il Sig. Arrivi Mario trasmetteva n. 5 copie relative al Piano Particolareggiato denominato " Valle Sole " così composte:

- Tavola n° 1 – Relazione Tecnica e norme del Piano Attuativo;
- Tavola n° 2 – Planimetrie catastali e strumenti Urbanistici;
- Tavola n° 3 – Visualizzazione e sconfinamenti;
- Tavola n° 4 – Estratto catastale, elenco delle proprietà, riparto particellare di progetto;
- Tavola n° 5 – Planovolumetria di Variante;
- Tavola n° 6 – Specifica dei lotti e spazi pubblici;
- Tavola n° 7 – Piano quotato e profili;
- Tavola n° 8 – Schema di Viabilità;
- Tavola n° 9 – Rete fognature e acque nere;
- Tavola n° 10 - Rete fognature e acque bianche;
- Tavola n° 11 – Schema impianto idrico;
- Tavola n° 12 – Schema impianto pubblica illuminazione;
- Tavola n° 13 – Rete sottoservizi;
- Tavola n° 14 – Tavola del Verde pubblico;
- Tavola n° 15 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione ;
- Tavola n° 16 – Schema di convenzione;

Visto il parere Agropedologico Vegetazionale favorevole, espresso dal Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 – Difesa del Suolo della Regione Lazio, espresso in data 21/12/2006 con protocollo n. 224373, pervenuto a questo Comune in data 02/01/2007 e protocollato al n. 14;

Visto che la variante proposta viene presentata in quanto risultano alcune incongruenze rispetto a quanto stabilito dalle N.T.A. del P.R.G. Vigente che hanno comportato un sovradimensionamento delle aree da cedere e di conseguenza una forte riduzione delle superfici fondiari dei lotti, sia nella zona " C1 " che nella zona " F2 ". Visto che si evince un palese errore alla base del quale sta il sovradimensionamento delle aree da cedere nella relazione tecnica allegata alla variante al Piano di Fabbricazione ed al Piano Particolareggiato presentato in data 15.09.1997 protocollo n. 7754, nella quale si afferma erroneamente: " *Le aree a servizio previste dal D. I. n. 1444/1968 sommate a quella dell' area a servizi pubblici Sottozona F1 dovrà essere non inferiore al 50% dell' area dell' intero comparto oggetto del Piano Particolareggiato*". Infatti, unicamente per la Sottozona C3 è prevista la cessione delle aree nella misura del 50% e conseguente riduzione alla metà della superficie fondiaria rispetto a quella territoriale (da cui deriva che l'indice fondiario 1,2 mc/mq è doppio rispetto a quello territoriale 0,6 mc/mq), mentre per la Sottozona C1 relativa alla Lottizzazione Valle Sole è prevista la cessione come " dotazione aree per esigenze interne della Lottizzazione secondo il D. M. n. 1444/1968 " e "aree da cedere in permuta della edificabilità " accorpata nella unica dicitura " indicate dal Piano ". Ne scaturisce che, tale cessione è individuata chiaramente nell' area ceduta GRATUITAMENTE in Zona F1 e nella strada di P. R. G. già segnata in bianco nella tavola di Piano Regolatore Generale Vigente;

Visto il Parere Tecnico Legale, espresso dall' Avvocato Marco Selvaggi consulente legale dell' Ente in data 09.02.2007, a questo Comune il 12.02.2007 e protocollato al n.2390;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione Consigliere Urbanistica Permanente nella seduta del 13.02.2007 Verbale n. 4;

Vista la legge 17/08/1942, n. 115;

Vista la Legge 05/08/1978, n. 457;

Vista la Legge 28/02/1985, n. 47;

Vista la Legge Regionale 02/07/1987, n. 36;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

Visto il D.P.R. Lgs. 27/12/2002, n. 301;

Visto il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Visto ed acquisito il parere espresso dal Responsabile del Servizio interessato; in ordine alla sola regolarità tecnica, espresso preventivamente sul retro della presente proposta di Deliberazione, ai sensi dell' Art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

DELIBERA

1 – La narrativa che precede, forma parte integrante e sostanziale del presente atto;

2 – di adottare la Variante al Piano Particolareggiato per il comparto edificatorio denominato “ Valle Sole ” presentato da Sig. Arrivi Mario e composto dai seguenti elaborati tecnici:

- Tavola n° 1 – Relazione Tecnica e norme del Piano Attuativo;
- Tavola n° 2 – Planimetrie catastali e strumenti Urbanistici;
- Tavola n° 3 – Visualizzazione e sconfinamenti;
- Tavola n° 4 – Estratto catastale, elenco delle proprietà, riparto particellare di progetto;
- Tavola n° 5 – Planovolumetria di Variante;
- Tavola n° 6 – Specifica dei lotti e spazi pubblici;
- Tavola n° 7 – Piano quotato e profili;
- Tavola n° 8 – Schema di Viabilità;
- Tavola n° 9 – Rete fognature e acque nere;
- Tavola n° 10 - Rete fognature e acque bianche;
- Tavola n° 11 – Schema impianto idrico;
- Tavola n° 12 – Schema impianto pubblica illuminazione;
- Tavola n° 13 – Rete sottoservizi;
- Tavola n° 14 – Tavola del Verde pubblico;
- Tavola n° 15 – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione ;
- Tavola n° 16 – Schema di convenzione.

3 – Di trasmettere gli atti di cui sopra, alla Regione Lazio, così come disposto dall' Art. 2 della Legge Regionale 02/07/1987, n. 36 per i provvedimenti consequenziali.

4 – Di modificare la convenzione (Tav. 16) integrando la stessa con la seguente dicitura:

“Il lottizzante si impegna a completare al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, a cedere gratuitamente al Comune e ad aprire al pubblico transito la strada di P.R.G. ricompresa nel Comparto “Valle Sole”, che collega il parcheggio del Centro Commerciale e l'ingresso superiore del Poliambulatorio con via Sant'Abbondio, entro e non il 31.12.2007”.

Atto di Consiglio Municipale n. 10 del 14.02.2007 – Comune di Rignano Flaminio

PARERI PREVENTIVI EX ART. 49, D.LGS. 267/2000

ATTESTAZIONE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTABILE
(D.Lgs. n.267 del 18.8.2000)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
(art. 49 D.Lgs. n.267 del 18.8.2000)

Si attesta l'effettivo svolgimento dell'Istruttoria Tecnica, come sinteticamente sottoriportate, sull'argomento in oggetto, e si esprime, in ordine alla sola regolarità tecnica, il seguente parere: favorevole

Ufficio URBANISTICA li, 07.02.2007

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Geom. RASI GIANCRISTINO

Per approvazione e conferma del presente verbale, si sottoscrivono:

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Di Lorenzi Fabio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dr.Giuseppina Di Giambattista

N. ²⁵⁰ Reg. Pubbl.

Li, 23 FEB. 2007

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi:

dal 23 FEB. 2007 al 10 MAR. 2007

IL MESSO COMUNALE

F.to



F.to

IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.Giuseppina Di Giambattista

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la deliberazione n. 10 del 14.02.2007 è divenuta esecutiva:

[] decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;

dichiarata immediatamente eseguibile (Art. 134, comma 4 – D.Lgs. n. 267/2000);

li, 23 FEB. 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to dr.Giuseppina Di Giambattista

Copia conforme all'originale ad uso amministrativo in carta libera.

Addi' 23 FEB. 2007



IL SEGRETARIO COMUNALE
dr.Giuseppina Di Giambattista

Provvedimento che viene assegnato al RICEVUTA DA PARTE DEL RESPONSABILE
Responsabile del Servizio Sig. COPIA della sujestesa deliberazione, viene in
data odierna ricevuta dal sottoscritto con
per procedure attuative, ai termini del punto 4 onere della procedura attuativa.
dell'art. 53 della Legge n. 142/90.

Li,

Li,

Atto di Consiglio Municipale n. 10 del 14.02.2007 – Comune di Rignano Flaminio