

OGGETTO: Comune di Mentana – Variante al P.R.G. in località Monte D'Oro. Delibera Consiliare n. 74 del 26.07.2000 - Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5.9.1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72;

VISTA la legge regionale 8.11.1977, n. 43 e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6.09.2002;

PREMESSO che il Comune di Mentana (RM) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6116 del 02.12.1980 e successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 1383 del 14.03.1996;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n.74 del 26.07.2000, con la quale il Comune di Mentana (RM) ha adottato una variante al vigente P.R.G., finalizzata al mutamento di destinazione urbanistica di un'area ove è ubicato il Ristorante "il Rubicante", da zona E – Agricola sottozona E2 – Agricola normale a zona F sottozona F8 – Servizi Privati Turistici e Ricettivi;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni e che il Comune di Mentana (RM) ne ha preso formalmente atto con delibera consiliare n. 63 del 24.04.2001;

VISTA la nota n. 2337/11/F del 13.05.2002 con la quale l'Assessore regionale all'Agricoltura ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica in argomento in quanto compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici;

VISTA la nota n. 12300 del 06.08.2001 con la quale la Soprintendenza Archeologica per il Lazio non ha formulato obiezioni in merito alla variante di che trattasi a condizione che tutti gli eventuali progetti che interessano l'area della variante in questione siano preventivamente sottoposti all'esame della stessa Soprintendenza;

VISTA la nota n. 9250 del 20.04.2001 con la quale il Direttore del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha espresso parere favorevole in merito alla variante in argomento, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni riportate nello studio geologico redatto dal Dott. Geologo Franco Tassitano, allegato all'istanza;
2. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi e/o in corso d'opera. Tali indagini dovranno essere effettuate al di sotto di ogni singola opera d'arte;
3. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. A tale fine, si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;
4. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;



5. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal p.c.;
6. Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insorgere di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;
7. Il materiale terroso o lapideo asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello esuberante dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;
8. 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;
9. Siano osservate le indicazioni dei progettisti Dott. Agr. Pollastrelli Marcello e Cionci Gianluca;
10. Siano utilizzate essenze arboree ed arbustive compatibili da un punto di vista edafico e fitoclimatico;
11. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, per l'approvazione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio;

VISTO il voto n. 29/4 reso nell'adunanza del 27.03.2003, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante di che trattasi sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.T. n.29/4 del 27.03.2003 che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A);

DELIBERA

Per i motivi indicati nel voto n.29/4, reso dal C.R.T. nell'adunanza del 27.03.2003, che costituisce parte integrante della presente delibera (All.A), e con le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati, è approvata la variante al P.R.G., in località Monte D'Oro, finalizzata al mutamento di destinazione urbanistica di un'area ove è ubicato il Ristorante "Il Rubicante", da zona E – Agricola sottozona E2 – Agricola normale a zona F sottozona F8 – Servizi Privati Turistici e Ricettivi, adottata dal Comune di Mentana (RM) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 26.07.2000.

La variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A ed in un elaborato progettuale.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini



- 3 NOV. 2003



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO **A**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE
N° 1081 DEL 31 OTT. 2003

28 LUG, 2003

IL DIRETTORE
(Arch. *Antonio Bianco*)

LA COMMISSIONE RELATRICE
(Dr. Arch. Demetrio Carini)
(Dr. Arch. Mario Novelli)

VOTO: n. 29/4
Adunanza del 27.03.2003

Per Copia Conforme
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Il Segretario

Arch. L. Zoppini

OGGETTO: Comune di Mentana (Rm)
Variante al P.R.G. località Monte d'Oro.
Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 26.07.2000

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Vista la nota n. 26849 del 15.10.2001, in atti, con la quale, l'Amministrazione Comunale, ha trasmesso per la predisposizione della relativa istruttoria gli atti e gli elaborati relativi alla variante al PRG per l'attività turistico - ricettiva in località Monte d'Oro.

Visti gli atti e gli elaborati tecnici che costituiscono la variante in oggetto quali:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 74 del 26.07.2000 di adozione della variante con dichiarazione di esecutività ed attestazione avvenuta pubblicazione all'Albo;
2. Elaborato progettuale;
3. Avviso di deposito;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
5. Certificato di pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
6. Certificato dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale degli elaborati progettuali;
7. Manifesto relativo alla pubblicazione all'Albo Pretorio;
8. Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 76 del 22.09.2000;
9. Copia pubblicazione sul quotidiano "Il Messaggero";
10. Copia pubblicazione sul quotidiano "Il Tempo";



Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

11. Delibera di consiglio comunale n. 63 del 24.04.2001 presa atto che non sono pervenute osservazioni con esecutività ed attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione;
12. Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica per il Lazio;
13. Parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 rilasciato dall'Assessorato regionale per le Politiche dell'Ambiente con determinazione n. 9250 fascicolo 2650 del 20.04.2001;
14. Certificato di destinazione urbanistica;
15. Scheda riepilogativa.

PREMESSO

In sede di accertamento della regolarità formale degli atti, si è riscontrata la carenza ed irregolarità della seguente documentazione:

- Parere Usi Civici (di cui alla legge regionale n. 1/86, rilasciato Dall'Assessorato all'Agricoltura;
- Progetto con la dizione "Originale".

Con nota n. 86 del 16.05.2002, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti integrativi richiesti; parere favorevole dell'Assessorato all'Agricoltura Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale rilasciato con nota n. 2337/11/F del 13.05.2002, mentre, per quanto riguarda la regolarizzazione "formale" degli stessi nei modi di legge, questa è stata effettuata dal funzionario Comunale.

ISTRUTTORIA

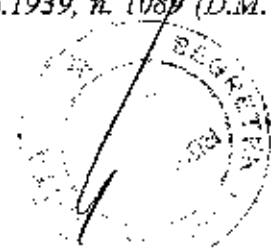
Il Comune di Mentana è dotato di P.R.G. approvato con delibera della Giunta Regionale n. 1383 del 14.03.1996.

L'area, come si evince dalla certificazione comunale datata 11.10.2001, risulta vincolata, in quanto ricade nel perimetro del vincolo di P.R.G. di interesse archeologico "Antica Nomentum", normata dall'art. 40 delle vigenti N.T.A., che così riporta:

(...)

Antica Nomentum

Per tutta l'area di interesse archeologico ricadente all'interno della zona indicata nella planimetria fondamentale di piano (tav. 5.A e 6.I) come "Antica Nomentum", fermo restando il rispetto di quanto stabilito dai vincoli archeologici emanati ex legge 01.06.1939, n. 1086 (D.M.



Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

26.11.1980; D.M. 06.07.1988; notifica al Comune prot. Sopr. N. 2646 del 18.04.1980) per qualsivoglia opera da eseguire vale quanto stabilito precedentemente alla voce Vincoli archeologici, la lettera a) (inoltre obbligatorio dei progetti alla Soprintendenza) indipendentemente dalla destinazione d'uso della zona prevista dal piano.

Inoltre, sempre all'interno di detta zona, al fine di tutelare il patrimonio archeologico esistente sul Monte D'Oro (arce dell'antica Nomentum), l'area di detto Monte D'Oro, abbia un vincolo di inedificabilità assoluta, al fine di attuare il parco archeologico-naturale di Nomentum contiguo all'adiacente macchia dei Trentani a seguito di un'indagine archeologica, con ricognizioni sul terreno e campagne di scavo, finalizzata alla conoscenza e valorizzazione delle preesistenze finora solo parzialmente individuate.

(...)

Al riguardo, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica per il Lazio - ha espresso il proprio parere:

(...)

Con riferimento alla variante di cui all'oggetto, si specifica che, per quanto di competenza, questa Soprintendenza non ha obiezioni in merito al cambio di destinazione agricola, in quanto la zona in questione non è soggetta a inedificabilità nell'attuale P.R.G., ma è soggetta all'esecuzione di saggi di scavo preventivi per la valutazione della compatibilità dei singoli progetti con la situazione archeologica esistente in loco.

Pertanto, si ribadisce che tutti gli eventuali progetti che interesseranno l'area della variante in oggetto dovranno essere preventivamente sottoposti - come di consueto - all'esame di questo Ufficio.

(...)

Con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 26.07.2000, l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante al P.R.G., mutando la destinazione urbanistica del terreno distinto in catasto al foglio 24 particelle 58-1, 607/p, 608/p, 609/p, 59, 610, 792, 793, per una superficie complessiva di mq 9.300 ove è ubicato il Ristorante "il Rubicante", da zona E - Agricola sottozona E 2 - Agricola normale a zona F sottozona F 8 - Servizi Privati Turistici e ricettivi, normata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG con i seguenti parametri urbanistici:

(...)

- Le destinazioni d'uso per servizi privati sono le seguenti: Alberghi, pensioni, motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze.



Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

- Dette sottozona, sono previste all'interno di ambiti di completamento ad integrazione dei servizi ricettivi privati già esistenti e si attuano per intervento diretto.
 - *Indice fondiario:* mc/mq 1,00
 - Le cubature esistenti devono essere conteggiate nel calcolo della cubatura consentita:
 - H max edifici ml 16,00
 - D max tra corpi di fabbrica ml 10,00
 - D max dai confini ml 8,00
 - D max dalle strade ml 5,00
 - Aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi privati pari a 10 mq ogni 100 cm di costruzione.
- (...)

A seguito della pubblicazione degli atti, non sono state presentate osservazioni; l'Amministrazione Comunale ne ha preso atto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 24.04.2001.

CONCLUSIONE

La variante proposta scaturisce dalla necessità di garantire alla struttura turistica, attualmente costituita dal ristorante "il Rubicante", una previsione urbanistica idonea alla sua naturale vocazione, ampliandone le potenzialità attraverso la creazione di un complesso ricettivo.

Con l'attuale destinazione di zona agricola, ogni intervento di miglioramento, adeguamento e ampliamento risulta precluso. La variante è finalizzata alla valorizzazione della struttura stessa, anche a vantaggio dell'intero territorio comunale, in quanto si realizza il potenziamento della dotazione complessiva delle strutture ricettive.

L'edificio esistente è stato realizzato in zona agricola, con regolare concessione edilizia n. 2240 del 25.07.1989, per una cubatura complessiva di 4.400 mc.

Con l'approvazione della presente variante sarà possibile realizzare una ulteriore cubatura, a destinazione alberghiera, di 4.900 mc per complessivi 9.300 mc.

Sotto il profilo urbanistico la variante proposta risulta ammissibile in quanto l'area prescelta ha la naturale vocazione ad accogliere la nuova destinazione della sottozona F8 - turistico ricettiva.

Tutto ciò premesso e considerato, con la raccomandazione che in fase di progetto, siano rispettate le disposizioni della legge n. 13/89 e s.m.i. riguardante il superamento delle barriere



Dipartimento Territorio

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

architettoniche e quanto riportato nei pareri sopra menzionati. Resta inteso che le tavole dei PRG del Comune di Mentana dovranno essere aggiornate a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica.

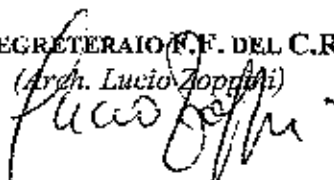
In relazione a quanto sopra rappresentato questo Comitato Regionale per il Territorio esprime il

PARERE

che la variante al P.R.G. dell'area distinta in catasto al foglio 24 particelle 58-1, 607/p, 608/p, 609/p, 59, 610, 792, 793, per una superficie complessiva di mq 9.300 da zona E - Agricola sottozona E 2 - Agricola normale a zona F sottozona F 3 - Servizi Privati Turistici e ricettivi, normata dall'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG adottata dal Comune di Mentana con Deliberazione Consiliare n. 74 del 26.07.2000, sia meritevole di approvazione.

IL SEGRETARIO C.F. DEL C.R.T.

(Arch. Lucio Zoppi)



IL PRESIDENTE

(Arch. Antonino Bianco)

