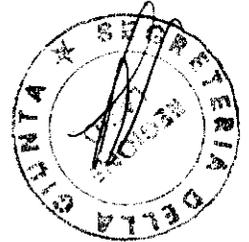




484 11 APR. 2005 (9)

OGGETTO: Comune di Mentana (Rm) – Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Casali Monte D'Oro in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004.
L.R. n. 22/97 art. 4 e L.R. 36/87 - **APPROVAZIONE**

LA GIUNTA REGIONALE



Su proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa:

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15/1/1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5/9/72, n. 8;

VISTA la L.R. 12/6/1975, n. 72;

VISTA la L.R. 2/7/1987, n. 36;

VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Mentana (Rm) è dotato di Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1383 del 14.03.1996;

VISTA la deliberazione consiliare n. 81 del 29.12.2004, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Mentana (Rm) ha adottato un Programma Integrato di Intervento – ai sensi della L.R. n. 22/97 - per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Casale Monte D'Oro in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 17 osservazioni-opposizioni nei termini e n. 2 osservazioni-opposizioni fuori termine, in ordine alle quali il Comune di Mentana ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 14 del 9.03.2005;

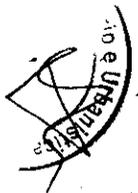
VISTA la nota n.40635/D3/06 del 25.03.2005, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto, a seguito dell'attestazione comunale di insussistenza del gravame sulle superfici in questione, che non sussistono presupposti ostativi al proseguimento dell'iter amministrativo dell'intervento in argomento;

VISTA la nota n.D2/2A/08/009624 del 25.01.05 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area "2A/08" – Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, in merito al Programma Integrato di che trattasi con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

□ *Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica dell'aprile 2004 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*

484 11 APR. 2005

6



DELIBERA

1. Di approvare il Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Casali Monte D'Oro, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Mentana (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.10 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 40103/2005, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.10 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

Elaborato A- Relazione tecnica e Piano economico

Elaborato B- Schema di Convenzione

Elaborato C- Documentazione fotografica

Tav.1 - Inquadramento territoriale Stralcio PTPn.7

Tav.2 - Stralcio catastale fg.24

Tav.3 - Rilievo stato di fatto

Tav.4 - Zonizzazione

Tav.4b- Aree in cessione e lotti edificatori

Tav.5- Planovolumetrico e profilo est- ovest di progetto

Tav. 6°- Planimetria rete smaltimento acque nere e acque bianche localizzazione depuratore

Tav. 6b- Planimetria rete smaltimento acque nere e acque bianche e impianto di depurazione

Tav.7- Planimetria rete varia e pubblica illuminazione

Tav.8- Planimetria rete idrica e antincendio, rete gas e rete energia elettrica

Tav.9- Tipologia A Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni

Tav.9b Tipologia B- Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni

Tav.9c Tipologia C- Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni

Tav.9d Attività commerciali e uffici, prospetti e sezioni

Tav.10° Attività Turistico Ricettive- Tipologia C

Tav.10b Attività Turistico Ricettive- Tipologia D

Tav.10c Attività Turistico Ricettive- Tipologia E e H

Tav.10d Attività Turistico Ricettive- Tipologia F e G

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



allegatoA.doc

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

11 APR. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

ALLEG. alla DELIB. N. 484

DEL 1.1 APR. 2005

Roma, li

Allegato A

Arch. ~~DEMETRIO~~ CARINI

40103/2005

Oggetto: Comune di **Mentana** (Rm).

Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Casali Monte d'Oro.

Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 5454 del 10.03.2005 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Integrato in oggetto inviata dal comune di Mentana ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004, ha adottato il Piano Integrato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera Consiliare n. 81 del 29.12.2004 avente per oggetto "Adozione Programma Integrato di Intervento per la Riqualificazione Urbanistica del Comprensorio Casali Monte d'Oro - Legge Regionale n. 22/97";
- 2) Parere preventivo Azienda USL RM/G dipartimento di prevenzione - servizio igiene pubblica prot. 646 del 22/02/05 pervenuto il 23/02/05 n. 3903;
- 3) Parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 prot. D2/2A/08/009624 del 25/01/05 pervenuto l'11/02/05 n. 2881;
- 4) Parere ai sensi dell'art. 3 L.R. 6/2005 prot. 40635/13/06 del 25/03/05, in merito al regime urbanistico dei terreni di uso civico;
- 5) Nulla Osta Ministero per i Beni e le Attività Culturali prot. 1928 dell'8/02/05 pervenuta il 2/03/05 prot. 4682;
- 6) Avviso di deposito correlato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Mentana;
- 7) Avviso di deposito nella Gazzetta Ufficiale;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, li

- 8) Avviso di deposito pubblicazione sul quotidiano "IL MESSAGGERO" del 26/01/2005;
- 9) Avviso di deposito pubblicazione sul quotidiano "IL TEMPO" del 26/01/2005;
- 10) N. 17 Osservazioni - Opposizioni presentate nei termini e n. 2 Osservazioni - Opposizioni presentate fuori termine;
- 11) Delibera Consiliare n. 14 del 09.03.2005 avente per oggetto "Programma Integrato di Intervento per la Riqualficazione Urbanistica del Comprensorio Casali Monte d'Oro - L.R. n. 22/97: Controdeduzioni" con relazioni tecniche;
- 12) N. 1 originale + 4 copie conformi del progetto così costituito:
 - Elaborato A - Relazione tecnica e Piano economico;
 - Elaborato B - Schema di Convenzione;
 - Elaborato C - Documentazione fotografica;
 - Tav. 1 - Inquadramento territoriale Stralcio PTP n. 7;
 - Tav. 2 - Stralcio catastale foglio 24;
 - Tav. 3 - Rilievo stato di fatto;
 - Tav. 4 - Zonizzazione;
 - Tav. 4b - Aree in cessione e lotti edificatori;
 - Tav. 5 - Planovolumetrico e profilo est- ovest di progetto;
 - Tav. 6 - Planimetria rete smaltimento acque nere e acque bianche localizzazione depuratore;
 - Tav. 6b - Planimetria rete smaltimento acque nere e acque bianche e impianto di depurazione;
 - Tav. 7 - Planimetria rete varia e pubblica illuminazione;
 - Tav. 8 - Planimetria rete idrica e antincendio, rete gas e rete energia elettrica;
 - Tav. 9 - Tipologia A Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni;
 - Tav. 9b - Tipologia B- Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni;
 - Tav. 9c - Tipologia C- Piante, calcolo delle superfici e del volume, prospetti e sezioni;
 - Tav. 9d - Attività commerciali e uffici, prospetti e sezioni;
 - Tav. 10 - Attività Turistico Ricettive - Tipologia C;
 - Tav. 10b - Attività Turistico Ricettive - Tipologia D;
 - Tav. 10c - Attività Turistico Ricettive - Tipologia E e H;
 - Tav. 10d - Attività Turistico Ricettive - Tipologia F e G.

PREMESSO

Il Comune di Mentana è attualmente dotato di PRG, approvato della Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 183 del 14.03.1996.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Monte d'Oro – Casali di Mentana, avente una superficie pari a mq 156.939, è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, li

- E1 – Zone per attività agricole su aree di particolare pregio ambientale;
- E2 – Zone per attività agricole;
- F - Zona parco archeologico naturale di Nomentum;
- F8 – Servizi privati turistici e ricettivi;

Vincoli

- Aree di rispetto stradale inedificabile;
- Tracciato antico (ipotesi di localizzazione);
- Monte dell'oro – Area dell'arce dell'antica Nomentum con vincolo di inedificabilità assoluta.

CONSIDERATO

Il quadro normativo desunto dalla vigente normativa urbanistica, risulta inadeguato per assentire la proposta privata con rilevanza pubblica che costituisce il programma integrato.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004, è stato adottato il Programma Integrato in variante al PRG, avendo considerato di prioritario interesse, per l'Amministrazione Comunale, l'integrazione funzionale di un'area edificabile, collocata nelle immediate vicinanze delle zone B1 e B3 e la zona archeologica dell'Antica Nomentum.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione di detto Piano possono così riassumersi: - incremento della qualità urbana, in termini di aumento delle urbanizzazioni e dei parcheggi e dell'occupazione; - Cessione di un'area di mq 70520 per la realizzazione del programmato parco archeologico; - Realizzazione rete di viabilità a supporto dell'intero ambito dell'intervento e del comprensorio urbano, adeguamento dimensionale della via del Romitorio; - Dotazione degli standard urbanistici dimensionati sia per il nuovo insediamento che per la contigua zona B; - Realizzazione di un sistema di smaltimento e depurazione delle acque reflue, dimensionato sia per i nuovi insediati che per la zona adiacente; - Ampliamento della proprietà comunale in località Casale di Greppe, previo acquisto di un'area di mq 6360; - Realizzazione e cessione all'amministrazione Comunale di un impianto sportivo per il nuoto.

L'adozione da parte del Comune del piano in questione, costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica e l'area da esso interessata con l'approvazione della Giunta Regionale, assumerà la nuova classificazione, di: " Programma Integrato di riqualificazione Urbanistica del comprensorio Casali Monte d'oro, al cui interno vi sono le seguenti ulteriori destinazioni: A- destinazione mista residenziale e commerciale; A – Parco Archeologico; C – Destinazione Turistica – ricettiva", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto prevede, a favore dei privati, la realizzazione della parte residenziale privata e commerciale, nonché l'anticipazione della realizzazione dell'area turistico – ricettiva, per dare un'immediata risposta alle necessità di offrire una maggiore capacità ricettiva all'intero comprensorio, nonché costituirsi come supporto alla vicina metropoli, mentre la parte del programma a favore del Comune consiste, oltre alle cessioni di aree e realizzazioni di opere sopra riportate, alla ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, li

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) *al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)*", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 17 osservazioni nei termini, e n. 2 fuori termine, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 14 del 09.03.2005. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, n. 2 osservazioni sono state accolte, n. 15 respinte e n. 2 accolte parzialmente. Si ritiene, condividendone le motivazioni, con quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta parzialmente assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, articolo art. 142 lettera m) - zone di interesse archeologico e lettera f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi. La predetta zona m) inoltre è sottoposta al vincolo archeologico con D.M. 06.07.1988.

Detta area, ai fini della tutela, è disciplinata dagli articoli 9 e 13 dalla legge regionale n. 24 del 06.07.1998 in cui:

"(...)

art. 9 - (Protezione dei parchi e delle riserve naturali)

comma 4. Ai sensi delle vigenti leggi regionali in materia, la disciplina di tutela dei beni paesistici di cui al presente articolo si attua mediante le indicazioni contenute nei piani delle aree naturali protette.

comma 5. Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai PTP o dal PTPR; in caso di contrasto prevale la più restrittiva.

comma 6. Ai sensi dell'articolo 25, comma 2, della legge 6 dicembre 1991, n. 394 i piani delle aree naturali protette di cui all'articolo 26 della legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29, hanno valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello. I piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al Capo II della presente legge quali livelli minimi di tutela, fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le finalità delle aree naturali protette.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, li

art. 13 - (Protezione aree di interesse archeologico)

comma 4. Nelle zone di interesse archeologico ogni modifica dello stato dei luoghi è subordinata all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'articolo 25, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR.
(...)"

Inoltre l'art. 27 bis (*Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP*) della legge regionale 24/98 prevede: "(...) comma 1. In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purché non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 6 aprile 1968, n. 97, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP (...)"

Comma 1 bis. In deroga a quanto previsto nel comma 1, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del d.m. 1444/1968, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela.
(...)"

La parte del terreno sottoposto al vincolo, ricade, come già detto, secondo la classificazione del vigente PRG, in: "F - Zona parco archeologico naturale di Nomentum", la stessa pur rientrando nella perimetrazione del programma integrato, mantiene la stessa destinazione urbanistica e viene ceduta all'Amministrazione comunale per la realizzazione del Parco Archeologico urbano di Nomentum.

Prima del rilascio delle concessioni edilizie relative ai singoli progetti ed alle opere di urbanizzazione primaria, *"l'intera area dovrà essere oggetto di una sistematica indagine di scavo preventiva, per accertare la compatibilità del progetto con la situazione archeologica dell'area"* come prescritto nel parere formulato con la nota 1928 del 08.02.2005, dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici Lazio.

Il Comune di Mentana provvederà, sia all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 – Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del DPR 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati, se le caratteristiche del progetto richiedono lo svolgimento della procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), sia all'aggiornamento, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, delle tavole del PRG.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali
Provincia di Roma

Roma, li

Per quanto concerne, in dettaglio, la prevista realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale di un impianto sportivo per il nuoto, rappresentata nelle "considerazioni" che precedono, si ritiene che l'impianto medesimo debba trovare idonea collocazione e comunque ad opportuna distanza da eventuali analoghe strutture esistenti, al fine di consentire la più ampia fruizione e partecipazione dei cittadini di Mentana alle attività sportive che si svolgeranno in tale impianto.

L'Amministrazione Comunale proponente, nell'ipotesi di un'auspicabile diversificazione dell'offerta dei servizi sportivi, valuterà altresì, la possibilità di una diversa categoria d'impianti da realizzare dissimile da quelli per il nuoto, fermo restando l'importo previsto nel quadro economico.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto in termini corretti e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico - ambientale, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Casali Monte d'Oro, adottato dall'Amministrazione Comunale di Mentana con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 29.12.2004, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

f.to ISTRUTTORE
Geom. Vittorio PERGOLINI

f.to IL DIRETTORE
Arch. Antonino BIANCO

f.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Demetrio CARINI

