



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/06/2005

=====

ADDI' 17/06/2005 IN RIETI, PRESSO L'AULA CONSILIARE DEL PALAZZO DELLA PROVINCIA, VIA SALARIA N. 3, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzupi

*****OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE 575

Oggetto:

Annullamento, in autotutela, della deliberazione di Giunta Regionale n. 484 dell'11/04/2005 "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".



575 17 GIU. 2005 lu

OGGETTO: Annullamento, in autotutela, della deliberazione di Giunta Regionale n. 484 dell'11.04.2005. "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".

LA GIUNTA REGIONALE
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

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 Regionale di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 luglio 2002;

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 484 dell'11.04.2005, è stato approvato 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;

PREMESSO:

il Programma approvato con la deliberazione di cui sopra dispiega gli interventi in esso previsti in variante al vigente strumento urbanistico.

Infatti, la base territoriale del comprensorio in cui si concreta il Programma Integrato di Intervento in oggetto si articola in tre sottozone, contrassegnate ciascuna da una sua peculiare destinazione. In particolare:

- una prima zona della superficie di oltre 67.000 mq., già zona agricola E1, con la richiamata variante assume ora una destinazione mista (residenziale, commerciale, terziaria), nell'ambito della quale si riassumono – con indice territoriale pari a mc/mq 0,70 – la quasi totalità delle volumetrie previste (mc. 96.601 di cui circa 3000 preesistenti) nonché le aree da cedere (circa 35.000 mq. fra viabilità e reperimento degli standards) in funzione sia della nuova edificazione che degli standards carenti nella contigua area urbana (zone B1 e B3)
- Una seconda zona della superficie di oltre 70.000 mq. – da cedere all'amministrazione comunale per la realizzazione del Parco Archeologico Nomentum, tipizzata dal vigente PRG per una parte "zona di rispetto archeologico" e per l'altra "zona per attività agricola su aree di particolare pregio ambientale". Detta zona è assoggettata all'assoluta inedificabilità, in ragione della sua peculiare vocazione e caratteristiche.
- Infine, una terza zona della superficie di circa 19.000 mq., anch'essa già a destinazione agricola ed ora a destinazione turistico recettiva (F8 di PRG) con indice di 1 mc/mq, per una parte (9.300 mq) a seguito di una variante recentemente approvata, e, per l'altra, in virtù di un ampliamento proposto dal Programma Integrato stesso.

RILEVATO, purtuttavia, che una meditata rivisitazione del contesto di fatto e di diritto nel quale si sostanzia il Programma Integrato approvato ha consentito l'emersione di talune discrasie afferenti per un verso la compatibilità del predetto programma con i requisiti e le caratteristiche, per così dire "ontologiche", che, ai sensi della L.R. Legge Regionale 26/6/1997 n. 22, deve rivestire la fattispecie del Programma Integrato di Interventi, e, per altro verso, ed in ogni caso, il dimensionamento complessivo dei volumi edificatori proposti in rapporto alla superficie disponibile;

575 17 GIU. 2005 *dir*

CONSIDERATO, infatti, che, nel caso concreto, il Programma in questione involge massivamente aree di fatto inedificate, contravvenendo in tal modo al disposto di cui all'art. 2, comma 3, lett. a), della legge regionale testè citata, giusta il quale il Programma Integrato deve riguardare "aree degradate in tutto o in parte edificate" ricomprese in ambiti interni o contigui al perimetro urbano; né, per le medesime ragioni, sussistono all'interno del comprensorio "nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali, nonché di una specifica identità urbanistica", come peraltro richiesto, sempre ai fini dell'esperibilità di un Programma Integrato, dalla successiva lett. c);

che, di conseguenza, il Programma in oggetto ha dato luogo, più che ad una riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale, come richiesto dalla lettera e dalla "ratio" della legge, ad una sovrapposizione di volumi ai preesistenti, al di là delle prospettate urbanizzazioni e reperimento di standards carenti;

RILEVATO, inoltre, anche a voler prescindere dalle superiori considerazioni, l'area della superficie di oltre 70.000 mq., destinata dal vigente PRG del Comune di Mentana, a Parco archeologico o comunque classificata "zona per attività agricola su aree di particolare pregio ambientale" <<contribuisce con la precedente [cioè, con la prima zona, nella quale si addensa la quasi totalità dei volumi previsti dal Programma], e con lo stesso indice proposto di mc/mq 0,70, alla formazione delle volumetrie di progetto" (come, testualmente, si legge nella Relazione Illustrativa, pag. 7);

che, pertanto, l'inglobamento della predetta superficie nel comprensorio del Programma ha consentito di traslare nella prima zona – fermo l'indice territoriale di mc/mq 0,70 – le volumetrie in questa previste dal Programma di Interventi;

CONSIDERATO, tuttavia, che tale inglobamento (che si è tradotto in un sostanziale asservimento di aree) appare del tutto strumentale, posto che l'area destinata a Parco archeologico non esprime, di per sé, alcuna volumetria, stante – per quanto sopra detto – la sua assoluta inedificabilità, e che, quindi, ne consegue con tutta evidenza inibito ogni possibile trasferimento di volumetria;

che l'illustrato meccanismo, a fronte della superficie effettivamente edificabile, ha consentito, in fatto, la proposizione di volumi ben superiori al valore nominale del prospettato indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq 0,70), condensando un abnorme carico urbanistico in una parte relativamente modesta del comprensorio (rispetto alle sue dimensioni superficiali complessive) e consentendo così volumi altrimenti irrealizzabili;

RITENUTO, per quanto sopra, di procedere all'annullamento, in via di autotutela, della suddetta deliberazione n.484 dell'11.04.2005;

ATTESO che la presente deliberazione non è soggetta alla procedura di concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di annullare, in via di autotutela, per le motivazioni di cui in premessa, la deliberazione n. 484 dell'11.04.2005 "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".

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

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL VICE SEGRETARIO: F.to Sig. Domenico Antonio Cuzzupi

21 GIU. 2005

