

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 maggio 2024, n. 346

Comune di Monte Compatri (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Molara. Società Totola Immobiliare s.r.l. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012. Approvazione con prescrizioni e condizioni.

OGGETTO: Comune di Monte Compatri (Rm).
Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Molara. Società Totola Immobiliare s.r.l.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012.
Approvazione con prescrizioni e condizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

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

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Monte Compatri è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 6787 del 23.12.1980;

CHE l'intervento urbanistico in argomento, con parere non favorevole n. prot. 243386 del 28.03.2019, è stato valutato non ammissibile dal punto di vista urbanistico dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

CHE, conseguentemente, con D.G.R. n. 501 del 23.07.2019, è stata negata l'approvazione della proposta del Programma Integrato;

CHE, a seguito di ricorso presentato sia dall'Amministrazione comunale che dalla Società Totola Immobiliare s.r.l., il TAR Lazio, con Sentenza n. 10476/2022, ha annullato il diniego di approvazione di cui alla D.G.R. n. 501/2019;

CHE a seguito della sopra citata Sentenza del TAR Lazio il Comune di Monte Compatri, con nota prot. n. 32467 del 16.11.2022 acquisita in pari data al protocollo regionale con n. 1150157, ha trasmesso alla Regione Lazio il fascicolo documentale in formato digitale del Programma Integrato precedentemente inviato ai fini della sua rivalutazione;

CHE il citato fascicolo documentale comprende gli elaborati grafici rappresentativi dell'intervento urbanistico alcuni dei quali modificati a seguito del recepimento delle prescrizioni di cui ai pareri espressi dalle Amministrazioni competenti;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012 con la quale il Comune di Monte Compatri ha adottato il P.I.I in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.09.2012 con la quale l'Amministrazione comunale ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;

CONSIDERATO che il Programma Integrato di Intervento in oggetto prevede, tra l'altro, la realizzazione di una Chiesa in un'area prossima e connessa a quella in località Molara;

VISTA la nota prot. n. 9422 del 11.07.2011 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha espresso, relativamente all'area oggetto del Programma integrato in località Molara, "*...parere di massima favorevole a condizione che gli scavi vengano completamente ed integralmente eseguiti secondo le tecniche dello scavo stratigrafico, che di essi sia eseguita l'opportuna documentazione, comprensiva di foto zenitale da pallone, che sia effettuato il consolidamento e il restauro delle parti giudicate dalla Scrivente necessarie per una corretta conservazione, che sia redatto un progetto per la valorizzazione e fruizione del contesto individuato. Si richiede fin da ora di concordare le opere di mitigazione necessarie*";

VISTA la nota prot. n. 9875 del 30.07.2012 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha fatto conoscere le proprie considerazioni in merito alla Variante finalizzata alla realizzazione dell'edificio di culto "Chiesa della Molara";

VISTA la determinazione n. A08294 del 09.08.2012 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha espresso, relativamente all'intervento in località Molara, "parere favorevole ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI A CARATTERE GEOLOGICO:

1. Siano osservate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Relazione Geologica a firma del geol. Massimiliano Carelli, non in contrasto con le successive prescrizioni;
2. Sia eseguita una più puntuale indagine geognostica con sondaggi meccanici a carotaggio continuo e prelievo di campioni per la caratterizzazione geotecnica del migliore strato fondazionale; in ogni caso è vietato l'utilizzo di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
3. ogni scarpata, naturale ed artificiale dovrà essere rivestita con opere provvisorie e/o definitive in fase di cantiere e con opere di protezione definitive e verificate in fase di esercizio;
4. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia smaltito secondo la normativa vigente;

5. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, siano effettuati drenaggi delle falde sub-superficiali e sia creata un'ideale rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento e di erosione;*
6. *Il tratto di scarpata prospiciente la zona di possibile alluvionamento sia rivestito con opere di protezione che impediscano, in caso di alluvionamento, fenomeni di erosione al piede;*
7. *Siano rispettate le norme indicate per l'area di protezione dei Pozzi Pantano Borghese – Finocchio - Acqua Vergine -Torre Angela;*
8. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
9. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
10. *Qualora eventuali perforazioni aggiuntive si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/1984 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/1984 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.*

PRESCRIZIONI A CARATTERE VEGETAZIONALE:

12. *In considerazione della localizzazione dell'intervento all'interno del Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani siano acquisite preventivamente le specifiche autorizzazioni previste dalla normativa vigente;*
13. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa, tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;*
14. *Nella creazione del verde siano utilizzate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, quali: *Quercus cerris*, *Quercus pubescens*, *Castanea sativa*, *Fraxinus ornus*, *Acer campestre*, *Acer opalus subsp. obtusatum*, *Tilia cordata*, *Sorbus domestica*, *Malus sylvestris*, *Corylus avellana*, *Cornus mas*, *Cornus sanguinea*, *Euonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus oxyacantha*, *Pyrus pyraster*, *Prunus spinosa*, *Ligustrum vulgare*, etc. reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale, al fine di ridurre i rischi di inquinamento genetico per le piante autoctone presenti nelle zone limitrofe;*
15. *Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. “Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia” in “Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia” Celesti et al. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf ;*
16. *Nell'impianto ex novo del verde, siano privilegiate le specie di facile attecchimento e resistenti alle fitopatie;*
17. *In via prioritaria siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;*
18. *Sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo,*

accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;

19. *Siano poste in essere tutte le misure volte a non danneggiare l'ambiente. Nello specifico in prossimità delle aree boscate:*

- a. *non dovranno essere depositati inerti provenienti dagli scavi o altro materiale, ne aperte aree di cantiere;*
- b. *dovrà essere evitato ogni passaggio con macchinari pesanti e dovranno essere adottate tutte le accortezze tecniche volte ad evitare il compattamento e l'alterazione del suolo;*

20. *Sia predisposto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto, le cure colturali necessarie, ecc.*

VISTA la determinazione n. A08295 del 09.08.2012 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha espresso, relativamente alla realizzazione della "Chiesa della Molarà", "parere favorevole ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/1999, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

PRESCRIZIONI A CARATTERE GEOLOGICO:

1. *Siano osservate tutte le indicazioni e prescrizioni contenute nella Relazione Geologica a firma del geol. Massimiliano Carelli, non in contrasto con le successive prescrizioni;*
2. *Sia eseguita una più puntuale indagine geognostica con sondaggi meccanici a carotaggio continuo e prelievo di campioni per la caratterizzazione geotecnica del migliore strato fondazionale e per una puntuale analisi di stabilità; in ogni caso è vietato l'utilizzo di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
3. *ogni scarpata, naturale ed artificiale dovrà essere rivestita con opere provvisorie e/o definitive in fase di cantiere e con opere di protezione definitive e verificate in fase di esercizio;*
4. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia smaltito secondo la normativa vigente;*
5. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, siano effettuati drenaggi delle falde sub-superficiali e sia creata un'idonea rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ruscellamento e di erosione;*
6. *Il tratto di scarpata prospiciente la zona di possibile alluvionamento sia rivestito con opere di protezione che impediscano, in caso di alluvionamento, fenomeni di erosione al piede;*
7. *Siano rispettate le norme indicate per l'area di protezione dei Pozzi Pantano Borghese – Finocchio - Acqua Vergine -Torre Angela;*
8. *Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
9. *Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii e del D.Lgs. 4/2008;*
10. *Qualora eventuali perforazioni aggiuntive si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/1984 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/1984 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*

11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.*

PRESCRIZIONI A CARATTERE VEGETAZIONALE:

12. *In considerazione della localizzazione dell'intervento all'interno del Parco Naturale Regionale dei Castelli Romani siano acquisite preventivamente le specifiche autorizzazioni previste dalla normativa vigente;*

13. *Nella creazione del verde siano utilizzate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione del sito di intervento;*

14. *Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito:*

http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf;

15. *Nell'impianto ex novo del verde, siano privilegiate le specie di facile attecchimento e resistenti alle fitopatie;*

16. *In via prioritaria siano utilizzati fertilizzanti naturali e non sia fatto uso di diserbanti;*

VISTA la determinazione n. A00122 del 15.01.2013 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha determinato, relativamente al P.I.I. in località Molara:

“1. *Di esprimere Parere Favorevole all'esecuzione dell'opera di cui in oggetto, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".*

2. *Che, in fase di realizzazione dell'opera di che trattasi, si dovrà ottemperare alle prescrizioni dettate con nota n° 33600 del 26 ottobre 2012 dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2 S.p.A.”;*

VISTA la determinazione n. A00121 del 15.01.2013 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Ambiente ha determinato, relativamente all'intervento della “Chiesa della Molara”:

“1. *Di esprimere Parere Favorevole all'esecuzione dell'opera di cui in oggetto, ai sensi della D.G.R. n°445 del 16.06.2009 "Provvedimenti per la tutela dei laghi di Albano, di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla Deliberazione di Giunta Regionale n° 1317 del 05 dicembre 2003".*

2. *Che, in fase di realizzazione dell'opera di che trattasi, si dovrà ottemperare alle prescrizioni dettate con nota n° 33604 del 26 ottobre 2012 dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA ATO 2 S.p.A.”;*

VISTA la nota prot. n. 2749 del 07.02.2013 con la quale il Responsabile del V Settore del Comune di Monte Compatri ha attestato “*che i terreni siti in Monte Compatri identificati in catasto al foglio 30 con le p.lle 618, 622, 625, 6, A, non sono gravati dalla presenza di usi civici*”;

VISTA la nota prot. n. 76776 del 26.02.2013 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti collettivi, sulla scorta della sopra indicata nota comunale n. 2749/2013 trasmessa dal Comune di Monte Compatri in pari data con nota n. 2751, ha comunicato che “*preso atto che i terreni interessati dalla variante urbanistica in oggetto, ...sono di natura privata, liberi da usi civici, ...non si ritiene necessario il rilascio del parere richiestoe pertanto la variante di cui trattasi, per quanto di competenza, può avere libero corso.*”;

VISTA la nota prot.n. 24989 del 14.03.2013 con la quale l'Azienda USL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H Frascati ha espresso “*Parere*

favorevole sul progetto richiesto per “Programma Integrato di Intervento in località Molarà, a condizione che:

- *Sia realizzato come da elaborati grafici e relazione tecnica allegati, parte integrante del presente parere;*
- *L’approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto pubblico;*
- *Lo smaltimento delle acque reflue avvenga in collettore fognario pubblico con recapito in depuratore di adeguata capacità ricettiva;*
- *Le successive attività dovranno rispettare quanto indicato da norme specifiche di settore igiene e sicurezza nei luoghi di lavoro.”;*

VISTA la nota prot. n. 25314 del 15.03.2013 con la quale l’Azienda USL Roma H, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H Frascati ha espresso, relativamente al Programma Integrato di Intervento località Molarà per la realizzazione della “Chiesa della Molarà”:

“Parere favorevole a condizione che:

- *L’approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto pubblico;*
- *Lo smaltimento delle acque reflue avvenga in collettore fognario pubblico con recapito in depuratore di adeguata capacità ricettiva;*

VISTA la determinazione n. A05883 del 17.07.2013 con la quale il Direttore della Direzione regionale Infrastrutture, Ambiente e politiche Abitative ha espresso: “*ai sensi dell’art.12 del D.lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla VAS secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria effettuata dall’Area VIA e VAS, da considerarsi parte integrante della presente determinazione”* e a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *La realizzazione dell’intervento delle disposizioni dettate nelle Norme di Attuazione del Piano per il risanamento della Qualità dell’Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009) e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR 42 del 27.09.2007), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
2. *Le opere dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dalla vigente legislazione regionale (L.R. 23/2000 e regolamento regionale n. 8/2005) in materia di riduzione dell’inquinamento luminoso e acustico, individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
3. *Durante la fase di cantiere il comune dovrà autorizzare l’attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi;*
4. *I comparti di nuova realizzazione dovranno essere serviti, oltre che dalla prevista rete fognaria, anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall’allaccio ai depuratori comunali esistenti o dalla realizzazione di idoneo depuratore; nonché dovranno essere rispettate le disposizioni dell’art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque e le disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con D.G.R. n. 219/2011, in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali, ove vengano svolte attività, quali trasferimento materiali, carico e scarico merci, ecc.;*
5. *Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria inerenti la riduzione delle emissioni polverose diffuse e adottare le migliori tecniche disponibili al fine di minimizzare l’impermeabilizzazione del terreno;*
6. *Siano realizzate adeguate aree a verde volte a favorire un efficace processo di autodepurazione dell’aria, la mitigazione dell’inquinamento acustico e la pratica dell’attività fisica;*
7. *In riferimento al contenimento dell’inquinamento atmosferico, come previsto dalle Norme di Attuazione del piano per il Risanamento della Qualità dell’Aria, dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico quali misure relative agli edifici e agli impianti di riscaldamento indicate all’art. 5 delle suddette norme e le misure di mitigazione*

degli impatti antropici esistenti e nuovi che includano, tra l'altro, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica; la viabilità locale dovrà essere adeguata al fine di accogliere i nuovi flussi di traffico e di facilitare l'immissione di detti flussi nelle arterie viarie principali;

8. *L'incremento della produzione dei rifiuti generata dall'intervento dovrà essere valutato considerando il Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio e valutata anche in relazione all'attuale capacità di gestione dei rifiuti in coerenza con gli obiettivi sia nazionali che regionali;*
9. *Dovrà essere determinata, preliminarmente, l'idroesigenza derivante dall'attuazione del Piano e verificata la capacità del sistema infrastrutturale di assorbirla, nonché essere previste modalità progettuali finalizzate al risparmio e alla tutela della risorsa idrica;*
10. *Ogni opera idraulica prevista nel piano sia autorizzata dall'Autorità idraulica competente;*
11. *Siano osservate le zone di rispetto e tutela di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 152/2006 per le aree di emungimento delle acque destinate al consumo umano;*
12. *Gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici generati dagli impianti di riscaldamento/climatizzazione, possono essere in parte mitigati attraverso la realizzazione di edifici con elevate prestazioni energetiche globali corrispondenti, coerentemente a quanto indicato nel rapporto, in base al D.Lgs. 192/2005, alle classi energetiche A+ ovvero A, prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi da costruzione (coibentazione, isolamento del suolo, esposizione, infissi, doppi vetri...);*
13. *La realizzazione delle opere dovrà garantire il rispetto della normativa in tema di gas radon;*
14. *I parcheggi dovranno prevedere una pavimentazione permeabile con una percentuale non inferiore al 50% rispetto alle aree con quella destinazione funzionale;*
15. *Dovranno essere rispettati tutti i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza stabiliti dalla normativa vigente;*
16. *Sia garantito il rispetto degli standard di cui al DM 1444/68, con particolare riferimento alle aree destinate dal piano vigente a zone di uso pubblico e ad interesse generale – verde pubblico di cui all'art. 4, ed il rispetto della dotazione minima di aree a standard relativa alle nuove superfici commerciali previste di cui all'art. 5 comma 2, tenendo conto del Piano Particolareggiato "Molara";*
17. *Siano preliminarmente verificate le volumetrie asservite al lotto oggetto di variante, anche in riferimento al Piano Particolareggiato "Molara";*
18. *Dovrà essere redatto un Piano economico finanziario degli interventi preposti con approfondimento delle opere compensative previste, finalizzato alla valutazione dell'interesse pubblico sotteso alla realizzazione del programma medesimo;*
19. *Il Piano dovrà tenere conto dello stato di attuazione del Piano particolareggiato "Molara" ed in particolare dei singoli comparti edificatori e delle aree pubbliche previste;*
20. *I sistemi infrastrutturali ed in particolare quello della mobilità, nonché quello dei servizi, dovranno tener conto della potenzialità attrattiva degli interventi proposti sia dal Piano in oggetto che da quelli in atto nel medesimo ambito territoriale, al fine di evitare ulteriori aggravii per la qualità dell'aria e per non determinare criticità sia sulle fonti di approvvigionamento idrico che sui corpi idrici recettori delle acque reflue. Laddove fossero richieste modifiche ad uno o più sistemi infrastrutturali, al fine di rendere gli stessi compatibili con il carico determinato, le stesse dovranno essere progettate e ultimate propedeuticamente alla realizzazione delle opere previste dal Piano;*
21. *In relazione alla sostenibilità socio-culturale dell'intervento, sia prevista un'applicazione attenta del DPR 503/1996 TITOLO II artt. 3-11 al fine di garantire una pianificazione urbanistica che preveda la realizzazione di spazi pubblici che consenta l'uso dei servizi, le relazioni sociali capacità motoria o sensoriale;*
22. *Nella sistemazione e successiva gestione delle aree a verde siano messe in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari alberati) senza utilizzare*

essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) ma specie vegetali autoctone;

23. *Gli scavi dovranno essere completamente ed integralmente eseguiti secondo le tecniche dello scavo stratigrafico e che di essi sia eseguita l'opportuna documentazione;*
24. *Prima dell'attuazione del Piano sia acquisito il parere delle competenti Soprintendenze e della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;*
25. *Sia acquisito il Nulla osta del parco dei Castelli Romani;*

VISTA la nota prot. n. 3988 del 18.07.2018 con la quale, relativamente al P.I.I. località Molaro, il Parco dei Castelli Romani ha rilasciato, ai sensi dell'art. 28 della legge Regionale 6.10.1997, n. 29, NULLA OSTA per l'esecuzione delle opere previste ritenendole compatibili con il contesto ambientale a condizione che:

- *Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto siano rese permeabili;*
- *Le pavimentazioni esterne rese permeabili;*
- *Le sagome dei fabbricati proposti come previsto nelle tavole dei progetti architettonici siano vincolanti;*
- *Non siano utilizzati materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;*
- *Non siano utilizzati infissi in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;*
- *L'illuminazione esterna sia conforme alla L.R. 23/2000 sull'inquinamento luminoso e al Regolamento regionale 18 aprile 2005 n. 8;*
- *Che per la piantumazione delle nuove essenze arboree si faccia riferimento alle specie di cui all'allegato A1 della L.R. n. 39 del 28 ottobre 2002 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali" e che se ne garantisca l'attecchimento;*
- *A condizione che la superficie dei pannelli venga sottoposta ad un trattamento antiriflesso onde evitare al massimo l'effetto "specchio";*

VISTA la nota prot. n. 6135 del 15.11.2018 con la quale, relativamente al Progetto per la realizzazione di una Chiesa prevista dal P.I.I. località Molaro, il Parco dei Castelli Romani ha rilasciato, ai sensi dell'art. 28 della legge Regionale 6.10.1997, n. 29, NULLA OSTA per l'esecuzione delle opere previste ritenendole compatibili con il contesto ambientale;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, al riesame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 85629 del 20.01.2024, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana ha espresso che *"il Programma integrato d'intervento di iniziativa privata in località Molaro proposto dalla Società Totola Immobiliare s.r.l. adottato con DCC 14 del 21.03.2012 dal Comune di Monte Compatri ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22 del 26.06.1997 si presenta meritevole di essere assentito sia dal punto di vista paesaggistico che urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 5 della L.R. 36/1987";*

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 85629 del 20.01.2024 della sopra citata Area Urbanistica e Copianificazione che forma parte integrante della presente deliberazione alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Molarà Società Totola Immobiliare s.r.l., adottato dal Comune di Monte Compatri con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012 per i motivi di cui alla relazione istruttoria, prot. n. 85629 del 20.01.2024 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella sezione fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Elaborati relativi al Progetto del Programma Integrato in località Molarà:

- Elaborati adottati con DCC n. 14 del 21.03.2012:
 - Elab. UR 12 R1 - Schema di impegnativa
 - Elab. Computo metrico opere di urbanizzazione
 - Elab. UR 11 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Elab. UR 09 R1 - Relazione illustrativa
 - Elab. UR 08 - Servizio fotografico
 - Elab. UR 10 R1 - SIP – Relazione paesaggistica
 - Elab. UR 01 R1 - Inquadramento urbanistico

- Elaborati, di cui a DCC n. 14 del 21.03.2012, aggiornati a seguito del parere espresso da ASL e Parco dei Castelli Romani:
 - Elab. Schema preliminare di convenzione – UR 12 Schema impegnativa 28.06.2018
 - Elab. UR 12 R1 Norme Tecniche di Attuazione
 - Elab. UR 10 R3 SIP – Relazione paesaggistica
 - Elab. UR 02 R3 - Planimetria generale Stato di fatto - Planimetria generale di Progetto – Profili
 - Elab. UR 03 R3 – Zonizzazione
 - Elab. UR 07.2 R3 – Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete elettrica Illuminazione pubblica Telefonica – Particolari costruttivi
 - Elab. UR 07.3 R3 – Progetto delle opere di urbanizzazione: Rete idrica e Gas
 - Elab. UR 06.1 R3 - Progetti edilizi: Lotto C1 – Edificio commerciale – Planimetria Pianta Prospetti e Sezioni
 - Elab. UR 06.2 R3 - Progetti edilizi: Lotto C2 – Edificio commerciale e residenziale – Planimetria Pianta prospetti Sezioni
 - Elab. UR 07.4 R3 – Progetto delle opere di urbanizzazione: Parcheggi e Verde Pubblico Particolari
 - Elab. UR 05 R3 – Planimetria Sistemazioni esterne
 -

Elaborati relativi alla realizzazione della Chiesa della Molara:

- Elab. AR P 04 R1 - Computo metrico estimativo
- Elab. AR P 02 R1 - Relazione tecnica
- Elab. AR P 03 R1 - Servizio fotografico
- Elab. AR P 05 R1 - Relazione paesaggistica – SIP
- Elab. AR P 01 R1 - Inquadramento urbanistico – Planimetria – Piante Prospetti e Sezioni

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

[REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.I.0085629.20-01-2024](#)



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Regione Lazio

Direzione regionale per le politiche abitative e la
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.
Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e
Conferenze di Servizi.

Oggetto: Comune di Montecompatri CMRC.

DCC 14 del 21/03/2012.

Programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 26.06.1997 n. 22, proposto da
Merelli M. e Agabiti G. (Totola Immobiliare Srl) in loc.tà Molara.

Istanza comunale n. 25889 del 15/09/2022 per l'approvazione del Programma
integrato d'intervento a seguito dell'annullamento della DGR n. 501 del 23/07/2019,
che ne disponeva il diniego, in esecuzione della Sentenza TAR Lazio n. 14076/2022.

Parere del settore tecnico della pianificazione comunale reso ai sensi dell'art.
4 della LR 22/1997 secondo le disposizioni dell'art. 5 della LR 36/1987.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art. 4 della LR 22/1997 del
Programma integrato d'intervento in oggetto, il parere del settore tecnico precisando che la relativa
documentazione progettuale presa in considerazione è stata inoltrata a questa Area con nota n.
1127299 del 10/10/2023.

Le tavole siglate per visione dall'Area sono condivise nel box regionale:

<https://app.box.com/s/hp3yqe0dj9utacmldwb8e1ef23pxkemk>

Il Funzionario



La Dirigente dell'Area





DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Oggetto: Comune di Montecompatri CMRC.

DCC 14 del 21/03/2012.

Programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 26.06.1997 n. 22, proposto da Merelli M. e Agabiti G. (Totola Immobiliare Srl) in località Molara.

Istanza comunale n. 25889 del 15/09/2022 per l'approvazione del Programma integrato d'intervento a seguito dell'annullamento della DGR n. 501 del 23/07/2019, che ne disponeva il diniego, in esecuzione della Sentenza TAR Lazio n. 14076/2022.

Parere del settore tecnico della pianificazione comunale reso ai sensi dell'art. 4 della LR 22/1997 secondo le disposizioni dell'art. 5 della LR 36/1987.

Relazione istruttoria e parere

VISTI

- la Legge n. 1150 del 17/08/1942;
- la LR n. 36 del 02/07/1987;
- la LR n. 24 del 06/07/1998;
- il DLgs n. 42 del 22/01/2004;
- il PTPR approvato con DCR 5/2021 pubblicato il 10/06/2021;
- la DCC n. 14 del 21/03/2012 di adozione del PII;
- la DGR n. 501 del 23/07/2019 (BURL n. 65 del 13/18/2019) di non approvazione del PII adottato;
- la Sentenza del TAR Lazio n. 14076/2022 di annullamento della DGR n. 501 del 23/07/2019;
- la richiesta presentata dal Comune di Montecompatri con nota n. 25889 del 15/09/2022, acquisita da questa Direzione con n. 884847 del 16/09/2022, per la revisione delle valutazioni regionali e l'approvazione del Programma integrato d'intervento (PII) in esecuzione della Sentenza del TAR Lazio n. 14076/2022;
- la trasmissione in formato digitale della documentazione del PII dal Comune di Montecompatri con nota n. 32467 del 16/11/2022, acquisita da questa Direzione con n. 1150157 del 16/11/2022;
- la nota n. 1127299 del 10/10/2023 con la quale l'Ufficio di Staff ha inoltrato all'Area competente l'istanza e la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto;
- i documenti amministrativi allegati alla richiesta costituiti da: DCC 14/2012 di adozione, atti adottati, atti di pubblicazione, verifica assenza osservazioni, nonché i pareri, le attestazioni e la determinazione di verifica a VAS:
 1. Progetto Urbanistico prot. 25918 del 11.12.12 (come da elenco elaborati) per le opere previste sulle p.lle 65, 66, 551, 552 e 553, con 6 allegati consistenti in: servizio fotografico, relazione illustrativa, SIP relazione paesaggistica, norme tecniche di attuazione, schema d'impegnativa, computo metrico opere di urbanizzazione [Elaborati denominati con l'apice 01_; ed adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.14/2012];
 2. Elenco elaborati Progetto Urbanistico prot. 25918 del 11.12.12 per le opere previste sulle p.lle 65, 66, 551, 552 e 553 [File denominato con l'apice 02_; ed adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.14/2012];



CODIFICA							Comune di Monte Compatri	SCALA
							PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE DI PRG	
SP	SF	PR	LP	EL	ELx			
						SIGLA PROGETTO CARTIGLIO		
						NUMERO ELABORATO CARTIGLIO		
						NOME FILE CARTIGLIO		
							NOME FILE	
							147.C UR	PROGETTO URBANISTICO
147.	C	UR			01	INQUADRAMENTO URBANISTICO	VARIE	
147.	C	UR			02	PLANIMETRIA STATO DI FATTO - PLANIMETRIA DI PROGETTO - PROFILI	E 500	
147.	C	UR			03	ZONIZZAZIONE	E 500	
147.	C	UR			04	LOTIZZAZIONE E VERIFICHE URBANISTICHE	E 500	
147.	C	UR			05	PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE	E 200	
147.	C	UR			06	PROGETTI EDILIZI LOTTO LC1: EDIFICIO COMMERCIALE - PLANIMETRIA PIANTE PROSPETTI E SEZIONI	E 100	
147.	C	UR			06	PROGETTI EDILIZI LOTTO LC2: EDIFICIO COMMERCIALE E RESIDENZIALE - PLANIMETRIA, PIANTE PROSPETTI E SEZIONI	E 100	
147.	C	UR			07	PROGETTO DELLE OO.UU. RETE FOGNARIA	E 500	
147.	C	UR			07	PROGETTO DELLE OO.UU. RETI ELETTRICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELEFONICA	E 500	
147.	C	UR			07	PROGETTO DELLE OO.UU. RETE IDRICA E GAS	E 500	
147.	C	UR			07	PROGETTO DELLE OO.UU. PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO	E 500	
147.	C	UR			08	SERVIZIO FOTOGRAFICO	-	
147.	C	UR			09	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	-	
147.	C	UR			10	SIP - RELAZIONE PAESAGGISTICA	-	
147.	C	UR			11	NOME TECNICHE DI ATTUAZIONE	-	
147.	C	UR			12	SCHEMA DI IMPEGNATIVA	-	
147.	C				ALLEGATO	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	-	

3. Progetto Urbanistico prot. 25918 del 11.12.12 (come da elenco elaborati) per la realizzazione della Chiesa, con 4 allegati consistenti in: servizio fotografico, relazione tecnica, relazione paesaggistica SIP, computo metrico estimativo [Elaborati denominati con l'apice 03_; ed adottati con Delibera di Consiglio Comunale n.14/2012]:

CODIFICA							Comune di Monte Compatri	SCALA
							PROGETTO "CHIESA DELLA MOLARA"	
SP	SF	PR	LP	EL	ELx			
						SIGLA PROGETTO CARTIGLIO		
						NUMERO ELABORATO CARTIGLIO		
						NOME FILE CARTIGLIO		
							NOME FILE	
							161 AR P	PROGETTO ARCHITETTONICO PRELIMINARE
161		AR	P		01	ELABORATO GRAFICO	VARIE	
161		AR	P		02	RELAZIONE TECNICA	-	
161		AR	P		03	SERVIZIO FOTOGRAFICO	-	
161		AR	P		04	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	-	
161		AR	P		05	SIP - RELAZIONE PAESAGGISTICA	-	



4. Elenco elaborati Progetto Urbanistico prot. 25918 del 11.12.12 per la realizzazione della Chiesa [File denominato con l'apice 03_]; ed adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.14/2012];
5. Delib. di C.C. n. 14 del 21.03.2012 di adozione del P.I.I. [File denominato con l'apice 05_];
6. Nota prot. 18231 del 04.09.2012 del Segretario Generale per inesistenza osservazioni [File denominato con l'apice 06_];
7. Avviso di deposito degli atti presso la Segreteria Comunale affisso all'Albo Pretorio [File denominato con l'apice 07_];
8. Registro di protocollo speciale delle osservazioni [File denominato con l'apice 08_];
9. Delib. di C.C. n. 41 del 28.09.2012 di presa d'atto assenza osservazioni [File denominato con l'apice 09_];

10. Parere favorevole con condizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC-SBA-LAZ 9422 dell'11.07.2011 per le opere previste sulle p.lle 65, 66, 551, 552 e 553 [File denominato con l'apice 10_];
11. Parere preventivo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC-SBA-LAZ 9875 del 30.07.2012 per le opere (chiesa) previste sulle p.lle 6 e A [File denominato con l'apice 11_];

12. Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 rilasciato dalla Regione Lazio, Dir. Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo (Determinazione A08294 del 09.08.2012) per le opere da eseguirsi sui fondi privati [File denominato con l'apice 12_];
13. Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 rilasciato dalla Regione Lazio, Dir. Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo (Determinazione A08295 del 09.08.2012) per la Chiesa da realizzare su area pubblica [File denominato con l'apice 13_];

14. Parere Ente Parco relativo alla realizzazione della chiesa prot. AP-6135 del 15/11/2018 [File denominato con l'apice 14_];
15. Parere Ente Parco relativo al progetto urbanistico, difforme dagli elaborati grafici adottati in Consiglio Comunale per la sola modifica delle coperture degli edifici commerciali e residenziali, prot. AP-3988 del 18/07/2018 [Elaborati denominati con l'apice 15_];

16. Parere ASL relativo alla realizzazione della chiesa prot. n.25314 del 15/03/2013 [File denominato con l'apice 16_];
17. Parere ASL relativo al progetto urbanistico prot. n.24989 del 14/03/2013 [File denominato con l'apice 17_];
18. Parere D.G.R. 445/2009 rilasciato dalla Regione Lazio, Area Risorse Idriche con Determinazione n. A00121 del 15.01.2013 per la Chiesa da realizzare su area pubblica [File denominato con l'apice 18_];
19. Parere D.G.R. 445/2009 rilasciato dalla Regione Lazio, Area Risorse Idriche con Determinazione n. A00122 del 15.01.2013 per le opere da eseguirsi sui fondi privati [File denominato con l'apice 19_];

20. Determinazione n.A05883 del 17/07/2013 relativo alla verifica di assoggettabilità alla VAS [File denominato con l'apice 20_];

21. Delib. di C.C. n. 30 del 02.07.2012 di approvazione relazione Usi civici [File denominato con l'apice 21_];
22. Attestazione d'inesistenza usi civici prot. 2749 del 07.02.2013 [File denominato con l'apice 22_];
23. Nota prot. 2751 del 07.02.2013 di trasmissione alla Regione Lazio degli atti relativi alla verifica d'inesistenza usi civici [File denominato con l'apice 23_].



PREMESSO

Questa Direzione Regionale ha già esaminato lo strumento urbanistico secondo le disposizioni dell'art. 4 della LR 22/1997 incluse le disposizioni dell'art.16 della Legge 1150/1942 nell'ambito del procedimento di valutazione del Programma Integrato d'intervento (PII) secondo il procedimento dell'art. 5, che richiama a sua volta l'art. 4, della LR 36/1987;

la valutazione è stata espressa dalla competente Area di Pianificazione con il parere n. 243386 del 28/03/2019 al quale si rimanda per ogni dettaglio e che sinteticamente evidenziava come gli interventi proposti sia nel Programma Integrato che nell'opera pubblica ad esso associata, quale onere straordinario, pur non contrastando con la norma di tutela paesaggistica non si configurassero come rilevanti dal punto di vista urbanistico e edilizio sovrapponendosi inoltre al Patto Territoriale delle Colline Romane con sottrazione di aree già per utilizzate, in conformità del PPE La Molarina che le comprende, per il soddisfacimento del fabbisogno standard di verde pubblico, modificando anche la prevista viabilità, con ingiustificato ed eccessivo appesantimento del peso insediativo della zona;

il parere, pertanto, nel riconoscere l'ammissibilità paesaggistica ma non quella urbanistica ha espresso di fatto un parere favorevole dal punto di vista paesaggistico ma non favorevole dal punto di vista urbanistico e quindi nell'insieme un dissenso all'approvazione della proposta in quanto:

preso atto che il progetto proposto non evidenzia le connotazioni del Programma Integrato di Intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997 n. 22, che la variante introdotta non è ammissibile sotto il profilo urbanistico, in quanto l'intervento riduce notevolmente le aree pubbliche del Piano Particolareggiato ed in esse vengono proposti comparti edificatori, con evidente densificazione della località, si è dell'avviso che sussistono motivi ostativi all'approvazione del Programma in oggetto;

conseguentemente secondo il procedimento stabilito dalla LR 22/1997 art. 4 tale parere è stato trasmesso all'ufficio di staff al fine della proposta di DGR di rigetto del PII;

con DGR n. 501 del 23/07/2019 (BURL n. 65 del 13/08/2019) è stata negata l'approvazione della proposta di PII con le seguenti motivazioni:

Il diniego reca le seguenti motivazioni: gli interventi proposti, seppure non contrastano con la normativa di tutela paesaggistica, non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio, in ragione della modesta estensione del terreno, risultando non in linea con gli obiettivi perseguiti dalla legge; gli stessi costituiscono una significativa riduzione delle aree per lo standard, per effetto della sottrazione di una consistente porzione di area che il precedente Piano Particolareggiato, già approvato dal Comune, destinava a Verde Pubblico; la strada di accesso al complesso residenziale risulta difforme rispetto a quanto previsto dal medesimo piano particolareggiato e la stessa, dividendo in due la Zona a Verde Pubblico, non consente di fatto la progettazione unitaria, oltre che "diminuire la sua consistenza che garantiva lo standard del piano particolareggiato"; gli interventi hanno l'effetto di appesantire ulteriormente la località di intervento, anziché perseguire l'obiettivo di alleggerimento del peso insediativo;

il Comune e la Società proprietaria Società Totola Immobiliare Srl hanno distintamente ricorso al TAR avverso la DGR 501/2019 (rispettivamente sub R.G. n. 2019/12838 e n. 2019/12848) con le motivazioni riassunte brevemente nella successiva Sentenza;

la Regione Lazio si è quindi costituita in riferimento ad entrambi i ricorsi, depositando le proprie memorie in data 21/11/2019 e 04/12/2019, chiedendone il rigetto sinteticamente per i seguenti motivi: si contesta che sia intervenuta l'approvazione del programma per silenzio-assenso, trattandosi di area vincolata, ed eccepisce che il diniego si fonda su motivate valutazioni tecniche inerenti la materia urbanistica e non già su apprezzamenti politico-amministrativi rimessi alla competenza esclusiva dell'ente locale, precisando altresì che non sussiste alcun obbligo giuridico di provvedere sulle istanze di autotutela proposte dai ricorrenti;



i due ricorsi sono stati riuniti valutati in forma unica e hanno scaturito la Sentenza N. 10476/2022 REG.PROV.COLL. N. 12838/2019 REG.RIC. - N. 12848/2019 REG.RIC.;

la Sentenza ha censurato le motivazioni che hanno condotto la Regione Lazio al diniego di approvazione del PII in particolare quelle che sono state ritenute tese a contestare l'ingerenza della Regione nelle scelte di merito rimesse alla discrezionalità del Comune, avendo la prima espresso indebite valutazioni di carattere politico-amministrativo, oltretutto inficcate da un deficit motivazionale;

pertanto, il TAR richiama la rilevanza del principio di sussidiarietà secondo cui il merito delle scelte estrinsecate nel PII è rimesso al Comune, cui compete innanzitutto l'individuazione delle aree urbanistiche da "ricucire" e degli obiettivi da perseguire, avuto riguardo alle specificità e alle concrete esigenze del territorio che esso governa, facendosi portavoce delle esigenze e delle aspirazioni del bacino territoriale di riferimento, anche in punto di selezione e perimetrazione delle aree che necessitano di un complessivo riassetto urbanistico, nonché della tipologia di interventi e infrastrutture da realizzare;

Il TAR ha ritenuto di precisare come alla Regione è preclusa la possibilità di operare un sindacato sulle scelte di merito sottese alla programmazione urbanistica e edilizia dettata dal programma, essendo queste rimesse all'apprezzamento discrezionale del Comune "adottante";

è stata evidenza anche la mancata considerazione delle motivazioni gli obiettivi del programma che si ritiene siano stati chiaramente evidenziati nella delibera comunale di adozione, in cui si legge che *"attuazione dell'intervento in oggetto consente una riorganizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio dell'area definendo una serie di spazi urbani pubblici e privati diretti a ricomporre il tessuto preesistente, creando spazi di aggregazione e relazione (...)"*, considerando la proposta *"idonea e rispondente ai presupposti e finalità della L.R. n. 22/1997 in quanto (...) l'area interessata è rispondente alle richieste dell'art. 3 lettera a) delle legge citata in quanto è situata in un contesto urbanizzato e antropizzato caratterizzato dall'assenza di servizi e infrastrutture"*, nonché *"vantaggiosa per l'Amministrazione"*, anche perché consente di evitare il sostenimento dei costi necessari sia per la realizzazione dell'edificio e di una sala polifunzionale (quantificati in euro 217.148,99), sia per l'attivazione delle procedure di esproprio, con connesso indennizzo ed esecuzione dei lavori, funzionali alla concreta realizzazione della funzione urbanistica che il P.P. aveva assegnato all'area destinata a verde pubblico;

Il TAR ha pertanto censurato la Regione che ha ritenendo a tal proposito che gli interventi proposti non si configurino come "rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio", in quanto, seppure "costituiscano una pluralità di funzioni (dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento) non perseguono l'obiettivo di legge per la modesta estensione del terreno che non consente di ricucire significativamente la porzione del tessuto urbanistico", ritenendo che il P.I.I. adottato dal Comune interessi una "porzione urbanisticamente insignificante del territorio comunale, con interventi modesti privo pure di un adeguato interesse pubblico e rilevante valenza urbanistica ed edilizia", risultando dunque privo di quella "prospettiva di grande respiro" che dovrebbe connotare tale strumento;

anche in merito ai rilievi della Regione rispetto alla diminuzione delle aree da adibire a standard, rispetto alla discontinuità del verde pubblico e rispetto all'appesantimento del peso insediativo il TAR ha ritenuto come gli stessi fossero censurabili e quindi non ammissibili.

In definitiva come indicato nella Sentenza n. 10476/2022 sono state considerate inammissibili le motivazioni di carattere espressamente urbanistico addotte a sostegno del parere complessivamente non favorevole dell'Area di Pianificazione n. 243386 del 28/03/2019 e conseguentemente del diniego della proposta con DGR n. 501 del 23/07/2019.

Si rileva altresì che la favorevole valutazione paesaggistica, già espressa in virtù delle disposizioni del PTP e del PTPR adottato e contenuta nel parere dell'Area di Pianificazione n. 243386 del 28/03/2019 non è stata oggetto di censura da parte del Giudice amministrativo.



Questa competente Area di Pianificazione è pertanto tenuta alla rivalutazione della proposta tenuto conto delle indicazioni desumibili dalla Sentenza n. 10476/2022 che annulla la DGR n. 501/2019 su specifica nuova istanza del Comune di Montecompatri rivolta alla Regione Lazio di riconsiderare il proprio diniego come espressa con nota n. 25889 del 15/09/2022, acquisita da questa Direzione regionale con n. 884847 del 16/09/2022 e trasmessa a questa Area con nota 884847 del 16/09/2022.

La rinnovate valutazioni comportano l'adeguamento delle considerazioni urbanistiche censurate e la conferma delle valutazioni paesaggistiche già favorevolmente rese previa verifica di conformità della proposta ai vincoli e alle relative discipline alla luce dell'intervenuta approvazione del PTPR (DCR 5/2021).

In base alle rinnovate valutazioni e fatti salvi i procedimenti ed i pareri propedeutici già svolti e resi sarà possibile approvare la proposta di variante urbanistica al PRG che l'adozione del PII in argomento ha comportato ai sensi e con gli effetti dell'art. 4 della LR 22/1997 con la procedura dell'art. 5 della LR 36/1987.

In merito alla procedura adottata.

Lo strumento attuativo in esame è stato adottato ai sensi della LR 22/97 con DCC n. 14 del 21/03/2012 avente ad oggetto *programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 26.06.1997 n. 22, proposto da Merelli M. e Agabiti G. in loc.tà Molara.*

L'iniziativa privata e i conseguenti impegni sono assunti dalla Società Totola Srl di cui la Sig.ra Giuliana Agapiti è Amministratore Unico.

In merito alle previsioni urbanistiche vigenti.

Il programma integrato d'intervento si pone in variante al PRG approvato con DGR n. 6787 del 23/12/1980 e comprende la realizzazione di due edifici a destinazione d'uso in parte commerciale e in parte residenziale su due lotti fondiari, la realizzazione e la cessione di aree sistemate a verde pubblico e a parcheggi pubblici, la realizzazione e la cessione di un edificio per il culto, chiesa, e di una adiacente saletta polifunzionale con sistemazione delle aree di pertinenza.

Il programma integrato d'intervento limitatamente alla proposta di realizzazione degli edifici e di realizzazione e cessione del verde e dei parcheggi pubblici costituisce di fatto la reiterazione di quanto già proposto dalla Società Totola Immobiliare Srl per l'attuazione del *Patto delle Colline Romane* con la Proposta Preliminare di intervento infrastrutturale (ex Titolo I° del Bando n. 5, pubblicato il 17/07/2007), finalizzata alla realizzazione di un intervento edilizio in Variante al vigente PRG valutato positivamente con DCC n. 12 del 30/04/2010.

Successivamente alla richiesta di partecipazione al Patto delle Colline Romane veniva approvato il PPE La Molara con DCC n. 27 del 10/09/2009 che comprende parzialmente le aree del Programma integrato in esame restando esterne l'edificio per il culto (chiesa) e la saletta polifunzionale.

Pertanto, la proposta di Programma integrato costituisce variante urbanistica rispetto ad ogni precedente previsione di PRG e di PPE e la sua approvazione sarà contestualmente sostitutiva delle stesse.

Si rinvia, pertanto, agli elaborati progettuali adottati nonché, per la descrizione degli interventi previsti nello strumento urbanistico, risultando, insieme alla documentazione amministrativa, il corretto quadro prescrittivo di riferimento della proposta in esame.

Lo strumento attuativo in questione costituisce variante delle previsioni del PPE la Molara approvato in conformità al PRG:

- parziale modifica della destinazione d'uso residenziale prevista nella classificazione urbanistica dalla Sottozona di PRG e dal PPE;
- incremento degli indici edificatori assegnati ai lotti fondiari del PPE e conseguentemente del suo indice territoriale;



- parziale modifica delle destinazioni d'uso delle aree già destinate al verde pubblico con conseguente riduzione delle previsioni di aree destinate al soddisfacimento degli standard ma nel rispetto dei minimi inderogabili del PRG e del DI 1444/1968.

Le strutture realizzate e cedute a favore della collettività, edificio per il culto e saletta polifunzionale, sono localizzate esternamente al PPE La Molarina ma prossime e connesse a queste nella omonima frazione urbana.

Le aree interessate dal programma sono complessivamente nella disponibilità del Proponente essendo:

di proprietà della società Totola Immobiliare Srl per la parte, ricadente all'interno del PPE La Molarina, che sarà destinata all'intervento di costruzione di due edifici e dei relativi spazi per il soddisfacimento del fabbisogno standard per parcheggi e verde pubblici;

di proprietà comunale l'area ricadente all'esterno del PPE La Molarina sita in Piazza Madonna della Molara che sarà destinata alla realizzazione dell'edificio di culto con annessa sala polifunzionale a cura e spese del Proponente.

Stato dell'attuazione del vigente PRG.

Le aree del PII in oggetto sono classificate nel vigente PRG approvato con DGR n. 6787 del 23/12/1980 (BURL 30/03/191) in Zona C Sottozona C2 espansione la cui attuazione è indiretta per strumento attuativo esteso all'intera Sottozona.

Le aree sono di proprietà e nella disponibilità del Sig. Marco Merelli e Giuliana Agabiti, quest'ultima amministratore unico della Società Totola immobiliare Srl.

In attesa della redazione ed approvazione dello strumento attuativo la Società Totola immobiliare Srl in data 12/12/2007 ha proposto un progetto di Patto Territoriale su una porzione della Sottozona C2 in questione in attuazione del Bando pubblico del 10/07/2007 che era stato promosso dalla allora competente Agenzia di sviluppo Provincia delle Colline Romane.

La proposta con DCC n. 12 del 30/04/2010 veniva in via preliminare valutata positivamente dall'Amministrazione Comunale.

La proposta consisteva in progetto in variante al PRG che prevedeva la realizzazione di un complesso a destinazione mista commerciale e residenziale della consistenza complessiva di mc 10.541,40 di cui mc 4.790,40 con destinazione residenziale secondo le previsioni di PRG e la cessione gratuita all'amministrazione delle aree a standards e delle opere di urbanizzazione, nonché di un locale di circa 60 mq da adibire a delegazione comunale a titolo di contributo straordinario.

L'Amministrazione Comunale in conformità alle previsioni del PRG vigente aveva nel frattempo approvato con DCC n. 27 del 10/09/2009 il PPE la Molarina che comprende le aree di proprietà dei Proponenti e interessate dal PII in oggetto.

Le aree nella disponibilità dei proponenti e rientranti nel PPE La Molarina hanno un'estensione più ampia di quella interessata dal PII in argomento e ammontano a circa 16.800 mq (F. 30 P.IIe 618-621-622-624-625-626-627-628-329) sulle quali il PPE prevede:

- la realizzazione di 4.240,61 mc con destinazione residenziale sulla parte dei comparti fondiari 20-21-22-23p estesa per 14.100 mq;
- la cessione dell'area destinata al verde pubblico estesa per 2.700 mq.

Il PII si estende a:

- un'area in fregio a Via Tuscolana di circa 6.511 mq già oggetto di proposta di Patto territoriale di cui alla DCC 12/2010, che è al contempo parte della più ampia proprietà interessata dal PPE, dove verranno realizzati gli edifici e previsti le aree a standard;



- l'area localizzata sempre nella Frazione La Molara ma esternamente al PPE dove verrà realizzata la chiesa e la saletta polifunzionale.

I Proponenti con istanza n. 26570 del 29/12/2010 hanno ottenuto il Pdc in conformità alle previsioni del PPE La Molara per edificare il previsto complesso residenziale nei comparti 20-21-22-23p del PPE.

Pertanto, il PII ricomprende:

- l'area residuale di 3.811 mq dei comparti 21 e 22p non interessati della edificazione, effettuata in conformità del PRG e del PPE, la quale ha comunque esaurito la potenzialità edificatoria prevista dal PPE essendo già concessa con il Pdc, nonché l'area di 2.700 mq che il PPE destina al verde pubblico, così per complessivi 6.511 mq;
- l'area localizzata sempre in località La Molara, in Piazza della Madonna della Molara, dove verrà realizzata la chiesa e la saletta polifunzionale.

Localizzazione e dati generali dello strumento attuativo.



L'ambito di natura periurbana si trova in località Molara alle pendici del Monte Tuscolo in fregio Via Anagnina in prossimità del confine tra Montecompatri e Grottaferrata.

L'ambito ricadente nelle più ampie previsioni del PPE La Molara è oggetto della proposta di iniziativa privata in esame al fine di consentire di contemperare l'interesse privato e quello collettivo con gli obiettivi di recupero della Legge 179/1996 e della LR 22/1997.

L'ambito dell'intervento principale è catastalmente individuato al Foglio 30 p.lle 618 – 622 – 625, è di proprietà privata, ha una estensione territoriale di circa 6.511,00 mq, è ineditato ma adiacente al centro abitato già urbanizzato che presenta comunque una carenza infrastrutturale e di servizi.

L'area dell'intervento realizzato quale contributo straordinario è individuato nelle tavole che descrivono la realizzazione della "chiesa".

L'obiettivo dichiarato dalla proposta intende evidenziare l'integrazione tra pluralità di funzioni residenziale, verde e parcheggi e la concretizzazione del contributo straordinario attraverso la realizzazione



di un edificio per il e sala polifunzionale, annoverabile tra le urbanizzazioni secondarie, che diverrà la nuova “Chiesa della Molara”.

Sinteticamente le aree interessate dal PII risultano:

ricadenti in zona C2 di PRG e nel più ampio PPE La Molara così destinate:

– superficie aree a verde pubblico di PPE	2.700 mq
– superficie area fondiaria di PPE residenziale	3.811 mq
– totale superficie	6.511 mq

esterne al PPE La Molara

- area sita in Piazza Madonna della Molara

il PII ridefinisce le destinazioni di PPE in variante urbanistica:

– superficie aree a verde pubblico	1.417 mq
– superficie parcheggi pubblici	530 mq
– viabilità	550 mq
– superficie area fondiaria residenziale commerciale	4.014 mq
– totale superficie	6.511 mq

– totale volumetria residenziale commerciale	5.157,91 mc
--	-------------

- indice fondiario di progetto = 1,285 mc/mq

La variante consiste quindi nella modifica della previsione del PPE La Molara, già approvato in conformità al PRG, per la parte interessata dal PII in questione con incremento della superficie fondiaria a fronte del verde pubblico, il quale viene ridimensionato nei limiti del soddisfacimento standard ai sensi del DM 144/1968 essendo descritto in premessa l'originario sovradimensionamento nello strumento attuativo.

Il verde pubblico del PPE La Molara originariamente pari a 11.912 mq (12,87 mq/ab) si riduce per effetto della proposta del PII a 9.212 mq (9,96 mq/ab > 9,00 mq ab) nel rispetto dello standard minimo, comunque compensato dalla conferma della destinazione di verde pubblico del PII per 880 mq (10,91 mq/ab > 9,00 mq/ab).

La volumetria prevista nel PII è maggiore di quella prevista dal PPE La Molara sulle stesse aree d'intervento in quanto risulta aumentata la superficie fondiaria, suddivisa in due lotti LC1 e LC2, a fronte della riduzione del verde pubblico di PPE.

La destinazione della volumetria prevista nel PPE La Molara interamente residenziale viene parzialmente modificata in commerciale rispetto alle previsioni di PPE che prevedeva residenziale.

Il PII, che si configura in variante al PRG essendo in variante al PPE La Molara già approvato in conformità allo strumento generale, si attua attraverso le NTA prevedendo in generale (sintesi dalla relazione tecnica):



DATI URBANISTICI							STANDARD MINIMI DM 1444/68		STANDARDS DI PROGETTO	
	ZONA	SUPERFICIE MQ	VOLUMETRIA MAX. MC	SUP. LORDA PAVIMENTO MQ	DESTINAZIONE	AB/EQ	VERDE MQ	PARCHEGGI MQ	VERDE MQ	PARCHEGGI MQ
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	LC1	1.540,00	2.620,49	671,92	COMMERCIALE	-	268,77	268,77	1.417,00	530,00
	LC2	1.453,00	1.471,44	377,29	COMMERCIALE	-	150,92	150,92		
			1.065,98	333,12	RESIDENZIALE	13	117,00	32,50		
TOTALE PROGRAMMA INTEGRATO						13	536,69	452,19	1.417,00	530,00

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO								
STANDARD DI PROGETTO					Verifica	STANDARDS MINIMI DM 1444/68		
	TOTALI	PARCHEGGI	VERDE			TOTALI	PARCHEGGI	VERDE
V	VERDE PUBBLICO		1.417,00	>			536,69	
P	PARCHEGGI	530,00		>		452,19		
TOTALI		1.947,00		>		988,87		

CALCOLO STANDARDS L. 122/89 e LR. 33/99					
DATI DI PROGETTO				STANDARDS LR. 33/99	STANDARDS L. 122/89
Lotto	Destinazione	S.L.P. (mq)	VOLUME (mc)	PARCHEGGI 50% S.L.P.	PARCHEGGI 1mq/10mc
LC1	Commerciale	671,92	2.620,49	335,96	262,05
LC2	Commerciale	377,29	1.471,44	188,65	147,14
	Residenziale	333,12	1.065,98	-	106,60
				524,61	515,79
TOTALE		1.382,33	5.157,91	1.040,40	

VERIFICA DEGLI STANDARD L. 122/89 e LR. 33/99						
STANDARD DI PROGETTO				Verifica	STANDARDS MINIMI	
	TOTALI	PARCHEGGI			TOTALI	PARCHEGGI
P	PARCHEGGI		1.235,00	>		1.040,40
TOTALI		1.235,00		>	1.040,40	



CONSIDERATO

Aspetti urbanistici

Il Comune di Monte Compatri è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 6787 del 23.12.1980 pubblicata sul BUR Lazio del 30.03.1981.

Le aree in questione sono classificate dal PRG in zona C espansione sottozona C2.

Con DCC n. 27 del 10/09/2009 il Comune approva in conformità al PRG il PPE la Molara che comprende le aree di proprietà dei Proponenti e interessate dal PII in oggetto con una potenzialità edificatoria di 4.240 mc con destinazione d'uso residenziale e spazi destinati al verde pubblico.

Con DCC n. 14 del 21/03/2012 il Comune adotta in variante al PPE La Molara e al PRG il *programma integrato d'intervento ai sensi della L.R. 26.06.1997 n. 22, proposto da Merelli M. e Agabiti G. in località Molara*, su parte delle aree già interessate dal PPE La Molara, a meno dell'area su cui verrà realizzata l'opera pubblica (chiesa), con incremento della potenzialità edificatoria a circa 5.158 mc con destinazione d'uso residenziale (1.066 mc circa) e commerciale (4.092 mc circa), spazi pubblici destinati al verde, ai parcheggi e alla viabilità da realizzare e cedere, con realizzazione e cessione dell'edificio per il culto con annessa sala polifunzionale in Piazza Madonna della Molara su area messa a disposizione del Comune di Montecompatri.

In sintesi, l'adozione della variante al PRG e al PPE La Molara comporta:

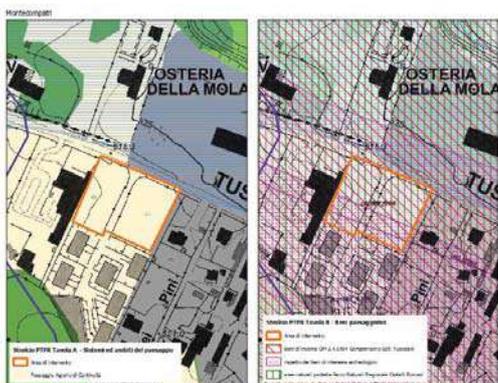
- attuazione coordinata delle previsioni del PRG già attuate della approvazione del PPE La Molara, distinguendo i due principali interventi come descritto in premessa, con modifica delle destinazioni d'uso consentite per la sottozona omogenea C2 secondo la disciplina delle NTA di PRG limitatamente alle aree interessate dall'intervento principale ricadente nel PPE La Molara;
- convenzione tra Proponenti e Comune che consente la realizzazione a carico dei privati delle opere destinate al verde e ai parcheggi e alla viabilità pubbliche
- il riequilibrio delle aree fondiari e delle aree destinate agli spazi pubblici che subiscono una riduzione in relazione al verde pubblico nel rispetto delle dotazioni standard sia del PII che del PPE di cui il primo costituisce variante;
- l'acquisizione delle superfici destinate al verde, ai parcheggi e alla viabilità,
- la definizione del contributo straordinario che il Proponente è tenuto a versare al Comune ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 con la realizzazione e la cessione di un edificio per il culto e una sala polifunzionale annessa.

Per quanto sopra considerato l'impostazione dello strumento attuativo in questione nel suo complesso, si presenta conforme ai dettami normativi e pertanto ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 1150/1942, della LR 22/1997 e della LR 36/1987.

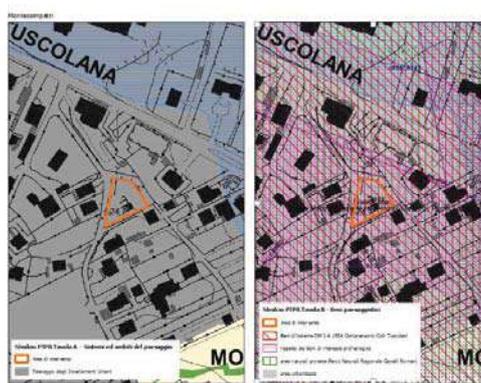
Aspetti paesaggistici.

Confermando le favorevoli valutazioni paesaggistiche già effettuate con parere riportato esplicitamente nella nota n. 243386 del 28/03/2019 in conformità alle disposizioni del PTP e del PTPR adottato, si ritiene che anche alla luce della intervenuta approvazione del PTPR con DCR 5/2021 lo strumento attuativo in argomento risulti paesaggisticamente ammissibile in quanto conforme alle norme di tutela disciplinate dal PTPR approvato con DCR 5/2021 come descritto nelle considerazioni che seguono.

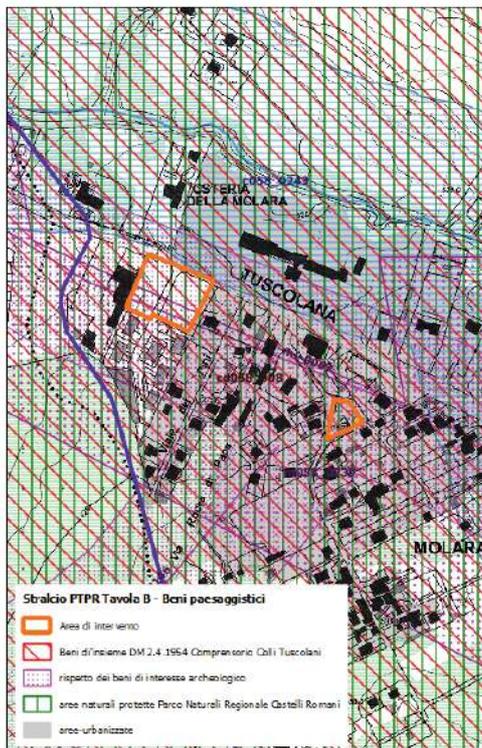
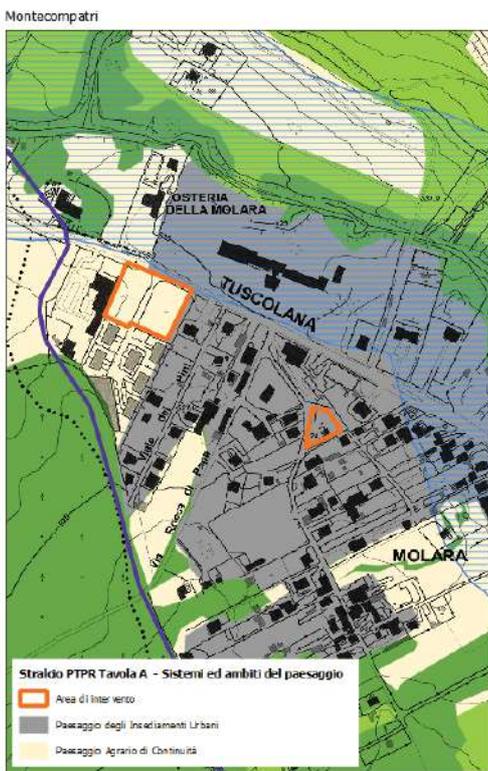
L'ambito interessato dallo strumento attuativo in questione risulta sottoposto a vincolo paesaggistico per la presenza di beni tutelati ai sensi della parte terza del DLgs 42/2004 con la disciplina del PTPR approvato con DCR 5/2021.



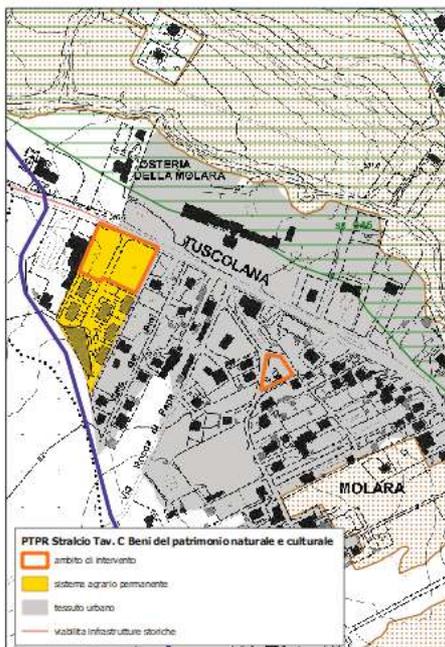
PTPR DCR 5/2021 area intervento principale



PTPR DCR 5/2021 area edificio per il culto



PTPR DCR 5/2021 area intervento principale e area edificio per il culto TAVV A e B



PTPR DCR 5/2021 area intervento principale e area edificio per il culto TAV C

L'ambito, che riguarda nell'insieme l'intervento principale su Via Tuscolana e l'edificio per il culto e la sala polifunzionale in Piazza Madonna della Molara, interferisce con i seguenti beni paesaggistici ed è conseguente vincolato ai sensi della parte terza del DLgs 42/2004 (codice) secondo la disciplina del PTPR approvato con DCR 5/2021:

Beni d'insieme (ex L. 1497/1939) art. 134 co. 1 lett. a) del codice:

- DM 02/04/1954 Comprensorio dei monti Tuscolani - art. 8 NTA PTPR, con la disciplina del *Paesaggio agrario di continuità* art. 27 NTA PTPR per quanto riguarda l'intervento principale su Via Tuscolana e del *Paesaggio degli insediamenti urbani* art. 28 delle NTA di PTPR per quanto riguarda l'area di realizzazione dell'edificio di culto della sala polifunzionale annessa;

il combinato la disciplina di tutela consente la realizzazione dei nuovi interventi previsti nello strumento attuativo che riguarda un ambito parzialmente periurbano già infrastrutturato e urbano già edificato.

Beni diffusi tutelati per legge art. 134 co. lett. b) del codice:

- Parco dei Castelli Romani, istituito con LR n. 2 del 13/01/1984, il cui perimetro è stato modificato con DCS del Parco n. 1 del 31/03/1998, con la disciplina dell'art. 38 della NTA del PTR approvato con DCR 5/2021 che richiama anche le norme di salvaguardia dell'area naturale protetta non dotata di piano di assetto approvato;

l'ente Parco dei Castelli ha espresso il proprio nulla Osta in attuazione delle norme di salvaguardia con parere n. AP-3988 del 18/07/2018 e con parere n. AP-6135 del 15/11/2018 relativo alla realizzazione della chiesa e contestualmente si rileva che il combinato la disciplina di tutela consente la realizzazione dei nuovi interventi previsti nello strumento attuativo;



- aree d'interesse archeologico, con la disciplina dell'art. 42 delle NTA di PTPR;

la Soprintendenza per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio del MIC ha espresso due pareri favorevoli con prescrizioni:

n. MBAC-SBA-LAZ 9422 dell'11.07.2011 per le opere previste intervento principale su Via Tuscolana (sulle p.lle 65, 66, 551, 552 e 553);

n. MBAC-SBA-LAZ 9875 del 30.07.2012 per le opere di realizzazione dell'edificio di e sala polifunzionale (sulla p.la 6);

la disciplina di tutela consente la realizzazione degli interventi previsti nello strumento attuativo con il parere della Soprintendenza archeologica.

Beni tipizzati introdotti dal PTPR art. 134 co. lett. c) del codice:

- beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto in corrispondenza del tracciato della strada Tuscolana, con la disciplina dell'art. 46 delle NTA di PTPR;

la disciplina di tutela consente la realizzazione degli interventi previsti nello strumento attuativo con il parere della Soprintendenza archeologica.

Pertanto, per quanto di competenza, anche alla luce dell'intervenuta approvazione del PTPR con DCR 5/2021 gli interventi previsti nel PII risultano ammissibili in quanto conformi al combinato disposto delle norme che disciplinano il paesaggio e i beni diffusi, che consentono gli interventi di nuova costruzione a carattere residenziale, commerciale e di urbanizzazione secondaria (edificio per il culto e sala polifunzionale) nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (verde, parcheggi e viabilità).

Aspetti ambientali - VAS

Il PII è stato oggetto delle valutazioni dell'ente di gestione del Parco dei Castelli Romani. L'ente Parco ha espresso il proprio nulla Osta con note n. AP-3988 del 18/07/2018 e n. AP-6135 del 15/11/2018 relativo alla realizzazione della chiesa.

Il PII è stato oggetto della valutazione degli SCA e dell'autorità regionale competente in materia di VAS con determinazione di esclusione espressa con DD n. A05883 del 17/07/2013.

Disponibilità delle aree – usi civici

Le aree del PII sono nella disponibilità del Proponente che è proprietario delle aree dell'intervento principale su Via Tuscolana al quale dovrà essere assegnata temporaneamente l'area di proprietà Comunale per la realizzazione della Chiesa e della sala polifunzionale che saranno cedute.

Le aree sono libere da gravami d'uso civico di qualsiasi natura come stabilito nell'analisi del territorio approvata con DCC n. 30 del 02/07/2012.

L'inesistenza degli usi civici è stata attestata dal Comune ai sensi della LR 19/1986 con attestazione prot. n. 2749 del 07/02/2013, trasmessa per conoscenza all'autorità regionale competente in materia con nota prot. n. 2751 del 07/02/2013.

Aspetti geomorfologici

Il PII è stato oggetto di studio geomorfologico e vegetazionale e sottoposto alla valutazione dell'autorità regionale competente in materia di difesa del suolo ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

L'Area difesa del suolo ha espresso parere favorevole con prescrizioni con:

DD n. A08294 del 09.08.2012 per le opere da eseguirsi sui fondi privati;

DD n. A08295 del 09.08.2012) per la Chiesa da realizzare su area pubblica.



Tutela degli acquiferi del Colli Albani

L'ambito ricade nel bacino idrografico dei colli Albani sottoposto alla tutela di cui alla DGR n. 445 del 19/06/2009 D.C.R. 27 settembre 2007, n° 42 - art. 19, comma 2 – *Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003.*

Il PII è stato oggetto della valutazione dell'autorità idraulica competente.

L'Area Risorse idriche della Regione Lazio ha espresso parere favorevole:
con DD n. A00122 del 15/01/2013 per le opere da eseguirsi sui fondi privati (intervento principale su Via Tuscolana);
con DD n. A00121 del 15/01/2013 per le opere da eseguirsi da realizzare su area pubblica (edificio per il culto e sala multifunzionale).

Aspetti igienico sanitari

Il PII è stato oggetto della valutazione della ASL in merito agli aspetti igienico sanitari ai sensi dell'art. 20-f della Legge n. 883 del 23/12/1978.

La ASL competente per territorio ha espresso parere favorevole con nota n. 24989 del 14/03/2013 relativo al progetto urbanistico principale e con nota n. 25314 del 15/03/2013 relativamente all'edificio di culto (chiesa).

Aspetti generali.

Si prende atto dei pareri preventivi alla approvazione dello strumento attuativo in argomento, dei quali sono fatte salve le prescrizioni che comportano l'adeguamento rinviabile alla progettazione esecutiva all'atto dell'istanza dei titoli abilitativi.

Osservazioni

Si prende atto del mancato ricevimento d'osservazioni come descritto nella DCC n. 41 del 28/09/2012.

CONCLUSIONI

Il Programma integrato d'intervento di iniziativa privata in località Molarà proposto dai Sig.ri Merelli M. e Agabiti G. (Totola Immobiliare Srl) adottato con DCC 14 del 21/03/2012 dal Comune di Montecompatri ai sensi della dell'art. 4 della LR n. 22 del 26/06/1997 si presenta meritevole di essere assentito sia dal punto di vista paesaggistico che urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art. 5 della LR 36/1987.

Le opere in attuazione del PII così assentito sono oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 152/2006 con acquisizione del parere della competente Soprintendenza con particolare riferimento agli aspetti archeologici per le nuove costruzioni come stabilito nell'art.42 delle NTA del PTPR e secondo le indicazioni e le limitazioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017.

Sono fatti salvi i pareri già rilasciati in relazione al piano particolareggiato e le prescrizioni in essi contenuti.

Questo parere, tenuto conto delle indicazioni desumibili dalla Sentenza n. 10476/2022 che ha annullato la DGR n. 501/2019 supera e sostituisce il precedente parere n. 243386 del 28/03/2019, rinnovando favorevolmente le proprie considerazioni urbanistiche e confermando, al contempo, le valutazioni



paesaggistiche già favorevolmente rese in relazione al PTP e al PTPR adottato previa verifica di conformità alla luce dell'approvazione del PTPR intervenuta con DCR 5/2021.

Il presente parere non costituisce legittimazione di opere eventualmente già eseguite in assenza di valido titolo abilitativo o non conformi a titoli già rilasciati.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2024.01.17 12:03:34
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale

D'ERCOLE WANDA
2024.01.19 08:54:09
CN=D'ERCOLE WANDA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA
2024.01.18 15:05:18
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits