

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 23 luglio 2019, n. 501

**Comune di Monte Compatri (Rm). Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località "Molara". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012. Diniego di approvazione.**

**OGGETTO:** Comune di Monte Compatri (Rm).  
Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località "Molara".  
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012.  
Diniego di approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;  
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;  
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
VISTA 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;  
PREMESSO che il Comune di Monte Compatri (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 6787 del 23.12.1980;  
VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012 con la quale il Comune di Monte Compatri ha adottato il Programma Integrato in oggetto;  
VISTA la deliberazione consiliare n. 41 del 28.09.2012 con la quale il Comune di Monte Compatri ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;  
CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;  
VISTA la relazione n. 243386 del 28.03.2019, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato "A"), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località "Molara", non sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;  
RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera "A";

## DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località "Molara", adottato dal Comune di Monte Compatri (Rm) con Deliberazione consiliare n. 14 del

21.03.2012, per i motivi contenuti nella relazione n. 243386 del 28.03.2019 dell'Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



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

AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE  
E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Prot. n. 243386 del 28.03.2019

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Monte Compatri** (Rm).

Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Molara.

Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012

Legge regionale n. 22/1997 art. 4 - Legge regionale n. 36/1987, art. 5.

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Con nota n. 2880 del 08.02.2012, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al protocollo con il n. 59904 del 13.02.2013, il Responsabile del Settore V, dell'Amministrazione Comunale di Monte Compatri ha trasmesso la documentazione relativa al Programma in oggetto.

L'Amministrazione Comunale, con la deliberazione di Consiliare n. 14 del 21.03.2012, ha adottato il Programma 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:

- n. 4 copie Elaborato grafico *“Programma Integrato di Intervento in variante al PRG”*;
- n. 4 copie Elaborato grafico *“Progetto di un edificio di culto –Chiesa della Molara”*;
- n. 2 copie Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012 di adozione *“Programma Integrato di Intervento ai sensi della Lr. 26.06.1997 n. 22, in località Molara”*;
- Nota prot. 18231 dei 04.09.2012 del Segretario Generale per inesistenza osservazioni;
- Avviso di deposito degli atti presso la Segreteria Comunale affisso all'Albo Pretorio;
- Registro di protocollo speciale delle osservazioni;
- N. 2 copie Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 28.09.2012 di presa d'atto assenza osservazioni;
- 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 particelle 65, 66, 551, 552 e 553;
- Parere favorevole con condizioni del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio Prot. MBAC- SBA-LAZ 9875 dell'30.07.2012 per le opere (chiesa) previste sulle particelle 6 e A;
- Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo (Determinazione A08294 dei 09.08.2012) per le opere da eseguirsi sui fondi privati;



- Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 330/2001 rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Ambiente, Area Difesa del Suolo (Determinazione A08295 del 09.08.2012) per la Chiesa da realizzare su area pubblica;
- 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;
- 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;
- Istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS ns. prot. 1769 del 28.01.2013;
- Delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 02.07.2012 di approvazione relazione Usi civici;
- Attestazione di inesistenza usi civici prot. 2749 del 07.02.2013.

L'Ufficio di *Staff – Tecnico-Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione*, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 59904 del 22.02.2013, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 5804 del 25.03.2013, l'Amministrazione Comunale, in riscontro della nota sopra riportata, ha trasmesso la documentazione richiesta.

Con la nota 134967 del 10.04.2013, L'Ufficio di *Staff – Tecnico-Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione*, ha comunicato di attendere l'eventuale verifica di Assoggettabilità a VAS e del Parere del Parco Regionale dei Castelli Romani.

Con la nota n. 349406 del 27.09.2013, L'Ufficio di *Staff – Tecnico-Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione*, ha trasmesso la documentazione a questa Area Tecnica per l'istruttoria di rito.

L'Amministrazione Comunale, con la nota 3065 del 11.02.2014, in atti, ha chiesto l'espressione del solo parere paesaggistico per il programma in oggetto.

Con la nota 86684/2014 dell'11.03.2014 La Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha rammentato che la procedura per l'approvazione del Programma in argomento, redatto in variante al Piano Particolareggiato Molarina nonché al vigente PRG, è contenuta nell'art. 4 della Lr 22/1997 che contempla l'approvazione con apposita delibera di Giunta Regionale.

Con due note trasmesse via PEC, la seconda pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale con il n. 732363 del 20.11.2018, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso il Parere del Parco dei Castelli Romani.

## **PREMESSO**

Il Comune di Monte Compatri è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 6787 del 23.12.1980.



Il terreno interessato dal programma, distinto in catasto al foglio 30 particelle 65p, 66p e 551p con una superficie pari a mq 6.511 e il terreno, ove è previsti l'edificio di culto, in catasto alle particelle 6 e A, sono classificati dal vigente PRG zona C2 –*Espansione*, da attuarsi previa redazione del Piano Particolareggiato.

I proprietari del citato terreno hanno partecipato al bando afferente il Patto Territoriale delle Colline Romane, la cui proposta progettuale redatta in variante al vigente PRG prevedeva la realizzazione di un complesso *Commerciale-Residenziale* della consistenza di mc 10.541 di cui mc 4.790 con destinazione *Residenziale*. Inoltre prevedeva la realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione gratuita all'Amministrazione delle aree destinate a standard. Quale contributo straordinario, prevedeva, fuori dal perimetro del Programma, la realizzazione di un locale di 60 mq da adibire a delegazione comunale.

Successivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 10.09.2009 è stato approvato il Piano Particolareggiato in località Molarà. Il terreno ove è prevista la realizzazione dell'edificio di culto è classificato Zona B4 mentre l'altro è classificazione C2 ed è stato ricompreso nei comparti 21 (ex part. 551p) e 22 (ex part. 65p e 66p), destinando la parte fronteggiante via Tuscolana, per mq 2.700 a Zona Verde Pubblico. Nei comparti, oltre alla destinazione residenziale, per un massimo dell'8% della cubatura totale realizzabile sono consentite le seguenti ulteriori destinazioni:

- *Sedi per attività Culturali;*
- *Uffici pubblici/Privati;*
- *Alberghi, ostelli della gioventù, case minime a rotazione;*
- *Esercizi commerciali di superficie non superiore a 100 mq, salvo quanto previsto dal piano di sviluppo commerciale;*
- *Artigianato non molesto;*
- *Studi Professionali.*

Con l'istanza presentata all'Amministrazione Comunale n. prot. 26570 del 29.12.2010 i proprietari hanno ottenuto il permesso di costruire gli edifici assentiti dal Piano Particolareggiato sopra citato.

L'Amministrazione Comunale con la Deliberazione Consiliare n. 12 del 30.04.2010 ha valutato positivamente il progetto afferente il Patto Territoriale, sovrapponendosi alle previsioni del Piano Particolareggiato. Detto progetto allo stato non ha concluso l'iter amministrativo.

I proprietari dei terreni nella porzione di terreno della superficie complessiva di 6.511 mq destinato rispettivamente a Verde Pubblico per 2.700 mq, area edificabile del Comparto 21-22p per i restanti 3.811 mq, in data 05.12.2011 hanno presentato la documentazione relativa al Programma in argomento che si pone in variante alla strumentazione urbanistica vigente e adottata.

## CONSIDERATO

L'Amministrazione, in considerazione che il quadro normativo desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risultava inadeguato per assentire per le vie ordinarie la proposta presentata dai soggetti privati, con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012, ha



adottato il presente Programma Integrato ai sensi della Lr 22/1997. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

Detto programma, è ubicato nella porzione di terreno della superficie complessiva di 6.511 mq destinato rispettivamente per 2.700 mq a Verde Pubblico, per i restanti 3.811 mq ad area edificabile del Comparto 21-22p i cui diritti edificatori sono stati utilizzati per la realizzazione del complesso residenziale per il quale è in corso l'iter per il rilascio del Permesso di Costruire. Come emerge dagli atti, esso è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nello stesso, a suo dire, sono tali da incidere sulla riorganizzazione e riutilizzazione del tessuto urbano del comprensorio.

Lo stesso prevede la variazione di destinazione urbanistica dell'area da *Verde Pubblico ed Edificabile* a *Zona LC - Completamento Speciale, V- Verde Pubblico, P- Parcheggi, S- Viabilità* per consentire la realizzazione di un complesso *Commerciale - Residenziale* composto da due fabbricati della consistenza complessiva di mc 5.158, oltre alla realizzazione di un Parco Pubblico Attrezzato, di un Parcheggio e delle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di tutte le aree e le opere con destinazione pubblica, nonché la realizzazione e cessione gratuita di un locale commerciale di circa 100 mq al piano terra più il sottostante piano interrato di pari dimensioni.

Inoltre nel terreno distinto in catasto al foglio 30 particelle A e 6 della superficie di mq 880, ove sono presenti due edifici di cui uno nella particella A è un Fabbricato Rurale e nella particella 6 un magazzino; su detto terreno ubicato nelle sue vicinanze, ricompreso tra via Fontanile di Caiano, e via Fontanile Macchia di Caiano, i proponenti a titolo di contributo straordinario in favore dell'Amministrazione Comunale, si impegnano a realizzare un edificio di culto con annessa sala polifunzionale e opere di completamento e sistemazioni esterne.

L'adozione da parte del Comune del Programma in questione, costituisce contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale, assumerà la nuova classificazione: "*Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Molarà con le classificazioni Zona LC - Completamento Speciale, V- Verde Pubblico, P- Parcheggi, S- Viabilità*", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

In sintesi i dati del Programma possono così riassumersi:

- indice territoriale mc/mq 0,79 (nuovo in variante)
- destinazione d'uso: 21% per residenziale  
79% non residenziale

A)	Superficie dell'area	mq	6.511,00
B)	cubatura massima consentita	mc	5.157,91
C)	cubatura residenziale	mc	1.065,98
D)	cubatura non residenziale	mc	4.091,93



E) abitanti previsti (80 mc/ab sul residenziale) n. 13

Aree di Uso Pubblico		
Riferimenti	Destinazione d'Uso	Mq
V1+V2	Verde Pubblico	1.417
P1	Parcheggio Pubblico	530
S	Viabilità Pubblica	550
<b>Totale</b>		<b>2.497</b>

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni. L'Amministrazione Comunale ne ha preso atto con la deliberazione consiliare n. 41 del 28.09.2012.

#### Usi Civici

L'area oggetto dell'intervento è di natura privata, libera da usi civici, come riscontrato dalla Direzione Agricoltura, Area Diritti Collettivi con la nota prot. 76776 del 26.02.2013.

#### Vincolo Paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004 per effetto sia del Decreto Ministeriale 23.04.1954 –*Comprensorio dei Colli Tuscolani* (cd058\_008), sia della presenza di un'area archeologica (m058\_0730) nonché di un percorso archeologico (ml\_0067).

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP ambito n. 9 –*Castelli Romani* approvato con la legge regionale n. 24 del 06.07.1998. Ad essa è assegnata la classificazione Zona MC 7/2 -*Zone compromesse: aree di insediamento diffuso, a bassa densità, non ordinato*, ed è disciplinata dell'art. 23 delle NTA in cui:

"(...)

*In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti ...*

(...)"

Le aree di interesse archeologico sono normate dall'art. 37 -*Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico – ambientale*, in cui:

"(...)

- *Aree A3 Tracciati storici ancora in uso. Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.*

(...)"

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione riconferma i seguenti vincoli:



Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico Lr. 37/83, art. 14 Lr. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04

Vincoli Dichiarativi

- cd058\_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
  - cd058\_008 – *Comprensorio dei Colli Tuscolani* D.M. 2.04.1954;

Ricognizione delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlgs 42/04

Vincoli Ricognitivi di legge

- m058\_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
  - m058\_0730 – *Aree Archeologiche*;
- ml058\_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
  - ml0067 – *Via Tuscolana*;

Le NTA del PTPR, per i beni di interesse archeologico prevedono:

“(…)

*Art. 45 -beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini*

*Comma 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.*

*Art. 41*

*Comma 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:*

- a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;*
- b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.*

*Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

- a) ...;*
- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché*



*definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;*

- c) ...;
- d) ...;
- e) ...

(...)"

- 1) All'area di intervento del Programma è stato attribuito, ai fini della tutela, il seguente paesaggio:

Paesaggio Agrario di Continuità normato dall'art. 26 in cui:

"(...)

*La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.*

(...)"

*Nella tabella delle azioni al punto 4 -Uso produttivo, commerciale e terziario, punto 4.1.2 – nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%, si evince che è consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici".*

2. Alla porzione di terreno ove è prevista la realizzazione dell'edificio di culto è stato assegnato il Paesaggio degli insediamenti urbani, normato dall'art. 27 delle NTA che prevede:

"(...)

*La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.*

(...)"

*Dalla tabella delle azioni al punto 2 -Uso per attività di urbanizzazione, punto 2.3 -Interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/01 lettera e.2), si evince che Sono consentiti adeguamenti funzionali dei servizi esistenti nonché la realizzazione di nuovi servizi correlati agli insediamenti residenziali esistenti o ammessi dalle presenti norme. Deve essere comunque garantita la qualità architettonica degli interventi*

### **Parere Archeologico**

La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio con le note Prot. mbac- sba-laz 9422 dell'11.07.2011 e Prot. mbac- sba-laz 9875 dell'30.07.2012 ha formulato i pareri favorevoli sia per le opere previste sulle particelle 65, 66, 551, 552 e 553 che per le opere (chiesa) previste sulle particelle 6 e A



### Verifica di assoggettabilità a VAS

Con la nota prot. 2749 del 28.01.2013 è stata richiesta la verifica di assoggettabilità alla Vas – *Valutazione Ambientale Strategica*.

Con determinazione n. A05883 del 17.07.2013 la Direzione Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006, ha escluso il Programma dalla procedura di VAS.

### Vincolo Geologico

La Direzione Ambiente, Area Difesa del Suolo con le Determinazioni n. A08294 del 09.08.2012 e A08295 del 09.08.2012 ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999 (ex art. 13 della legge 64/1974) sia per le aree interessata dal Programma sia per l'opera pubblica fuori di esse.

### Standard

Nel piano, emerge che sono state reperite aree per gli standard per una superficie di mq 1.947 di cui, mq 530 per il parcheggio pubblico e mq 1.417 per il verde pubblico. Inoltre sono stati reperiti mq 1.021 di parcheggio privato. Negli elaborati grafici, non sono stati evidenziati i parcheggi pertinenziali necessari alle attività commerciali.

### Viabilità

L'accesso all'area interessata dal Programma, avviene da Via Tuscolana attraverso la realizzazione di una viabilità carrabile e pedonale di larghezza minima di 6,00 ml dotata di marciapiedi con dimensione di 1,50 ml. Le caratteristiche costruttive delle sedi stradali sono quelle tradizionali con massiciata, binder e tappetino di usura. mentre per i marciapiedi saranno utilizzate pavimentazioni tipo Betonella Serie Corso di colore basalto.

### Analisi

Gli interventi proposti sia nel Programma Integrato, sia nell'opera pubblica, non contrastano con la norma di tutela paesaggistica sopra riportata; tuttavia non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio: infatti, 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.

Inoltre si rileva che in entrambe le proposte progettuali (Patto Territoriale Colline Romane e Programma Integrato) con la sottrazione di una consistente porzione di area destinata dal Piano Particolareggiato a Verde Pubblico, diminuiscono significativamente le aree per lo standard. Le medesime aree sono usate una volta per il Piano Particolareggiato e l'altra per gli altri interventi del Programma Integrato, conteggiando le stesse per il calcolo edificatorio che per la parte pubblica. Si rileva altresì che la strada di accesso al complesso residenziale risulta difforme da quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato, la stessa, dividendo in due la Zona Verde Pubblico non consente di fatto la progettazione unitaria oltre che diminuire, come detto, la sua consistenza che garantiva lo standard del Piano Particolareggiato. Infine emerge che gli interventi da realizzare nel lotto di terreno interessato Programma e gli interventi limitrofi realizzati con il Piano



Particolareggiato raggiungono il risultato di appesantire ulteriormente la località di intervento anziché perseguire l'obiettivo di alleggerimento del peso insediativo.

Con quanto sopra detto si sottolinea, la peculiare funzione di tale strumento, destinato, a ricucire, per così dire, una significativa porzione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, là dove questo si configuri disorganico e degradato, componendone le contraddizioni e recuperandone i valori. Invero, tale prospettiva di "grande respiro" non si rinviene nel Programma in questione, che interessa una porzione urbanisticamente insignificante del territorio comunale, con interventi decisamente modesti privo pure di un adeguato interesse pubblico e rilevante valenza urbanistica ed edilizia.

### **Conclusioni**

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/1997 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.

Alla luce di quanto sopra, 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.

Questa Direzione esprime

### **PARERE NON FAVOREVOLE**

al Programma Integrato di Intervento redatto ai sensi della legge regionale 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Molarà, adottato dal Comune di Monte Compatri con la Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 21.03.2012, in variante alla strumentazione urbanistica vigente e adottata, con le considerazioni sopra riportate.

L'Istruttore  
f.to Arch. Vittorio PERGOLINI

Il Dirigente  
f.to Arch. Gianni GIANFRANCESCO

V. Il Direttore  
f.to Arch. Manuela MANETTI