

STRUTTURA	<i>Dipartimento:</i> DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO			
PROPONENTE	<i>Direzione Regionale:</i> TERRITORIO - URBANISTICA			
	<i>Area:</i>			
Prot. n. _____ del _____				
OGGETTO: Schema di deliberazione concernente:				
Comune di Marino (Rm). Programma integrato di intervento, in variante al P.R.G, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla. Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011. Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5. Approvazione.				
_____ (BOLDINI ROBERTA) _____ (PAOLA COTICONI) _____ (D. CARINI) _____ (L. FEGATELLI) L' ESTENSORE IL RESP. PROCEDIMENTO IL DIRIGENTE RESPONSABILE IL DIRETTORE REGIONALE IL DIRETTORE DI DIPARTIMENTO				
ASSESSORATO PROPONENTE	ASSESSORATO POLITICHE DEL TERRITORIO E DELL'URBANISTICA			
	(Polverini Renata) LA PRESIDENTE			
DI CONCERTO	<i>Dipartimento:</i>			
	_____ IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO	_____ L' ASSESSORE	_____ IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO	_____ L' ASSESSORE
ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE <input type="checkbox"/>				
COMMISSIONE CONSILIARE:		VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA: <input type="checkbox"/>		
Data dell' esame:				
con osservazioni <input type="checkbox"/>		senza osservazioni <input type="checkbox"/>		
		_____ IL DIRETTORE DELLA RAGIONERIA		
SEGRETERIA DELLA GIUNTA		Data di ricezione: 26/11/2012 prot. 577		
ISTRUTTORIA: _____				

_____ IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		_____ IL DIRIGENTE COMPETENTE		

OGGETTO: Comune di Marino (Rm).
Programma integrato di intervento, in variante al P.R.G, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla.
Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011.
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta della Presidente della Regione Lazio

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 Marino (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 1057 del 21.03.1979 e di una successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 994 del 29.10.2004;

VISTA la deliberazione consiliare n. 39 del 03.08.2011 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalle società Cristina S.r.l. e La Mole Due S.r.l., in località Mugilla;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla deliberazione consiliare n. 2 del 01.02.2012;

VISTA la nota n. 27810 del 29.05.2012 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha certificato che le aree interessate dal programma integrato in argomento sono già state oggetto di esame ai fini del rilascio del parere di cui all’art. 13 della legge n. 64/74, e che lo stesso P.I., notevolmente ridimensionamento e con una consistente riduzione di volumetria rispetto al Piano di Lottizzazione loc. Santa Maria delle Mole (adottato con D.C.C. n.54/07), sul quale la Direzione regionale competente si era espressa favorevolmente, prevede la realizzazione di edifici con analoghe caratteristiche;

VISTA la nota del 13.03.2007 con la quale l’Azienda USL Roma H – Dipartimento di prevenzione SISP - Distretto H3 di Ciampino, ha espresso nulla osta di competenza ai soli fini igienico-sanitari al Piano di Lottizzazione loc. Santa Maria delle Mole;

VISTA la nota n. 35656 del 20.03.2007, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell’art. 13 della legge 64/74, della l.r. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, al progetto per il “Piano di lottizzazione convenzionata in Zona C4 – Soc. Cristina s.r.l., La Mole Due s.r.l. e Serani Stefano” nel Comune di Marino (RM) a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto di approvazione dello strumento urbanistico:

➤ siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;

- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologica e geomorfologica a firma del Geol. Leonardo Nolasco;
- a causa della breve distanza dalle zone presenti nel comune di Ciampino di emissioni di gas nocivi si consiglia di realizzare opere che favoriscano la dispersione del gas nell'atmosfera, come vespai aerati, in grado di garantire la ventilazione degli eventuali piani interrati e si eseguano monitoraggi successivi all'edificazione al fine di determinare la necessità di ulteriori azioni di abbattimento in special modo nelle zone dei manufatti prive di una buona aerazione;
- si isolino completamente sia le pareti laterali sia il piano di calpestio di ogni solaio;
- sempre per l'abbattimento del rischio dovuto ad eventuali venute di gas endogeni si realizzi un'intercapedine impermeabile tra la fondazione, il solaio ed il muro perimetrale;
- al termine della costruzione si deve verificare la "qualità dell'aria" nei locali interrati;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'interazione con gli eventuali edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alle distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;
 - Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;

- D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003;

VISTA la nota del 08.03.2012, con la quale il Dirigente dell'Area V Pianificazione Urbana del Comune di Marino (Rm) ha attestato che i terreni interessati dal Programma Integrato in oggetto, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011, posti nel comune di Marino e distinti in catasto al foglio 14 particelle 200, 201, 750, 752, 754, 800, 802, 809, 810, 927, 996, 999, 1002, 1004, 1006, 1024, 1026, 1055, 1058, 1061, 1064, 1067, 1070, 1073, 1076 e al foglio 26 particelle 1600, 1603, sono liberi da diritti civici;

VISTA la nota n. 27807 del 29.05.2012, con la quale il Dirigente dell'Area V Pianificazione Urbana del Comune di Marino (Rm) ha certificato che l'intervento di che trattasi non è assoggettabile a VAS;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87 - all'esame dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 248748 del 02.11.2012, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla, adottato dal Comune di Marino (Rm) con la D.C.C. n. 39 del 03.08.2011, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella relazione 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;

All'unanimità

DELIBERA

di approvare il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla, adottato dall'Amministrazione Comunale di Marino (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n.248748 del 02.11.2012, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere n. 35656/2007.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

Tav 1	Relazione Tecnica
Tav 2	Norme Tecniche di Attuazione
Tav 3	Inquadramento Territoriale e strumentazione urbanistica
Tav 4	Variante al PRG del Comune di Marino
Tav 5	Rilievo dello stato di fatto
Tav 6	Planimetria catastale con le proprietà
Tav 7	Zonizzazione su base catastale
Tav 8	Disciplina esecutiva
Tav 9	Planimetria esemplificativa e profili
Tav 10	Tipi edilizi
Tav 11	Infrastrutture a rete
Tav 12	Atti di proprietà
Tav 13	Schema di convenzione

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



Prot. 248748

Roma, li 02/11/2012

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Marino** (Rm).
Programma integrato di intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla.
Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 12527 del 13.03.2012, acquisita al protocollo con il n. 111256 del 13.03.2012, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal Comune di Marino con la contestuale richiesta di approvazione dello stesso.

Con nota n. 111256 del 23.03.2012 l'Ufficio di Staff – Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione ha chiesto integrazioni e chiarimenti al fine del prosieguo dell'Istruttoria del Piano in argomento.

L'Amministrazione Comunale con nota n. 27810 del 29.05.2012, in atti, ha precisato che il parere ex art. 13 L 64/74 era già stato acquisito nel precedente piano di lottizzazione adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13.07.2007.

Con nota n. 243307 del 06.06.2012 l'Ufficio di Staff – Tecnico Amministrativo di Supporto e Controllo di Gestione ha trasmesso all'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Roma Capitale e Provincia) la pratica completa dell'integrazione inviata dal Comune. L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011, ha adottato il Programma in esame in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è la seguente:

Atti amministrativi:

- 1) n. 5 copie Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011 di approvazione del Programma Integrato località Mugilla;

- 2) n. 5 copie Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 01.02.2012 di controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni;
- 3) n. 5 copie avviso di deposito;
- 4) n. 5 copie conformi dell'avviso pubblicato sui quotidiani il Messaggero e Libero;
- 5) n. 1 Manifesto;
- 6) n. 5 copie registro protocollo speciale delle osservazioni;
- 7) Certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti progettuali;
- 8) Certificato dell'avvenuto deposito per la libera visione al pubblico degli atti progettuali;
- 9) Attestazione inerente gli usi civici;
- 10) copie conformi del parere della Regione Lazio Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 del Dpr 380/2001 (ex art. 13 della legge 64/74) e DGRL n. 2649/1999;
- 11) copie conformi parere Asl Roma H;

12) Elaborati grafici

n. 1 originale a n. 3 copie conformi

- | | |
|--------|--|
| Tav 1 | Relazione Tecnica; |
| Tav 2 | Norme Tecniche di Attuazione; |
| Tav 3 | Inquadramento Territoriale e strumentazione urbanistica; |
| Tav 4 | Variante al PRG; |
| Tav 5 | Rilievo dello stato di fatto; |
| Tav 6 | Planimetria catastale con le proprietà; |
| Tav 7 | Zonizzazione su base catastale; |
| Tav 8 | Disciplina esecutiva; |
| Tav 9 | Planimetria esemplificativa e profili; |
| Tav 10 | Tipi edilizi; |
| Tav 11 | Infrastrutture a rete; |
| Tav 12 | Atti di proprietà; |
| Tav 13 | Schema di convenzione |

PREMESSO

Il Comune di Marino è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 994 del 29.10.2004.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Santa Maria delle Mole contrada Mugilla, distinto in catasto al foglio 14 particelle 200, 201, 750, 752, 754, 800, 802, 808, 809, 810, 927, 996, 999, 1002, 1004, 1006, 1024, 1026, 1055, 1056, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063, 1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1072, 1073, 1075, 1076, 1077, 1078, 1600 e foglio n. 26 particelle 514, 625, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340,

1341, 1342, 1343, 1344, 1346, 1348, 1598, 1599, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605 per una superficie complessiva di mq. 106.779; è racchiuso a nord, a sud ed est dal centro edificato mentre è delimitato ad ovest dal confine con il Comune di Roma.

E' classificato dal vigente strumento urbanistico, come emerge dalla tavola fondamentale del PRG n. 0, allegata alla Delibera Commissariale n. 88 del 29.07.2005 - *di presa d'atto della graficizzazione redatta a seguito delle modifiche apportate dalla Regione Lazio in sede di approvazione della Variante generale al PRG:*

- Parte Zona C – *Zona di espansione, Sottozona C4, art. 31 NTA;*
- Parte Zona CT – *Costruzioni Isolate per residenza temporanea, art. 32 NTA;*

La *sottozona C4* si attua tramite redazione del PUA – *Piano Urbanistico Attuativo*, negli ambiti delimitati dal segno grafico costituito da punti contigui, come riportato in legenda. All'interno della stessa sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- *Residenza;*
- *Commerciali con una superficie inferiore a 200 mq;*
- *Uffici- Studi professionali;*
- *Autorimesse private;*
- *Botteghe artigianali compatibili con la residenza;*
- *Pensioni*
- *Attrezzature per lo spettacolo e il tempo libero*

Il PUA dovrà tenere conto degli indici e dei parametri indicati nella tabella A2 della sottozona C4 con le seguenti prescrizioni:

- Destinazioni d'uso di tipo misto 70% per residenza 30% non residenziale (art. 31);
- Copertura degli edifici a tetto con tegole;
- Altezza massima 10,50 mt;
- Superficie per parcheggi privati pari a 10 mq per ogni 100 mc posti ai piani interrati dei fabbricati;
- Sono vietati box fuori terra;
- Le sistemazioni esterne saranno attrezzate a verde con alberi a medio fusto (H = 2,50 – 3,00) in numero di un albero ogni 300 mc con la formazione di filari lungo la viabilità primaria e secondaria posizionati sulla proprietà privata;
- Distacco dai confini 6,00 mt e dalla viabilità primaria 10,00 mt;
- I distacchi tra gli edifici, le sagome d'ingombro e l'imposta dei fabbricati saranno stabiliti dal PUA;
- Dovrà essere ridotta al minimo la impermeabilità del suolo.

Tabella A2

Zona C	Sottozona C4
A- Densità Comprensoriale	ab/ha 100
B- Indice di fabbricabilità Comprensoriale $A \times 120/10.000$	mc/mq 1.20
C- Aree per l'istruzione	mq/ab 4.50
D- Aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab 3.00
E- Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	mq/ab 10.00
F- Parcheggi	mq/ab 4.50
G- Totale servizi	mq/ab 22.00
H- Rete viaria interna	% 11.00
I- Superfici massime da destinare alla edificazione	mc/mq 1.79

Zona CT – Costruzioni Isolate per residenza temporanea

Comprende complessi edilizi per abitazioni per residenza temporanea o per uso turistico localizzata nelle vicinanze o a completamento di insediamenti simili già consolidati. E' consentito realizzare case unifamiliari, bifamiliari isolate con le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0,25 mc/mq;
- Lotto minimo 2000 mq;
- Altezza massima 7,50 mt;
- Copertura a tetto con tegole;
- Distanze dai confini 8,00 mt.

Per aree superiori a 20.000 mq gli interventi edificatori sono assoggettati a PUA da convenzionare. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico dei proprietari delle aree assoggettate a PUA.

Al fine di incentivare l'accorpamento degli edifici per un minor uso del suolo la variante prevede nel corso di costruzione in aderenza fino a quattro unità immobiliari, un premio di cubatura pari al 10% per ogni unità.

Dai parametri delle due zone sopra riportati, scaturisce che la capacità edificatoria risulta essere la seguente:

- C4 mq 67.304 x 1,20 mc/mq = mc 80.764 di cui il 70% pari a mc 56.535 destinato ad uso residenziale e il 30% pari a mc 24.230 destinato ad uso non residenziale;
- CT mq 39.475 x 0.25 mc/mq = mc 9.868 destinato a residenza temporanea.

per una volumetria complessiva pari a mc 90.634.

Le aree in argomento rientrano nel disposto della delibera di Giunta Regionale n. 994 del 29.10.2004 di approvazione della Variante Generale, in cui è riportato quanto segue: “(...) tutte le previsioni urbanistiche di tipo edificatorio ricadenti nell'ambito previsto in ampliamento contenute nella Variante Generale o intervenute a seguito dell'accoglimento delle osservazioni da parte del Comune o da parte della Regione,

risultano sospese in quanto in contrasto con le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della lr 29/97 (...)";

L'Amministrazione Comunale, decorsi i cinque anni di durata delle misure di salvaguardia correlate alle previsioni urbanistiche della variante generale, per le parti ricomprese nell'ampliamento del Parco ha modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 09.05.2007 le tavole del PRG eliminando le campiture "Aree con destinazione d'uso sospesa", a seguito della mancata approvazione da parte del Consiglio Regionale del Piano d'Assetto.

Nel prendere atto di quanto sopra, in data 26.03.2010 è stato sottoscritto il primo *Protocollo d'Intesa* tra la Regione Lazio e il Comune di Marino con il quale, tra l'altro, si è stabilita la riduzione di almeno il 60% delle previsioni volumetriche previste dal PRG nelle aree denominate "Divino Amore".

Con delibera di Giunta Regionale n. 123 del 08.04.2011 è stato approvato lo schema del Nuovo *Protocollo d'Intesa* che modifica ed integra il precedente protocollo.

In data 14.06.2011 è stato sottoscritto dalle stesse Amministrazioni il predetto *Protocollo*, in cui è stato rilevato che il precedente protocollo d'intesa non teneva conto di tutto il comprensorio delle "aree sospese" dal PRG vigente e altresì considerata la necessità di raggiungere soluzioni urbanistiche con le quali ristabilire un livello adeguato di standard pubblici, con particolare riferimento alla località di Santa Maria delle Mole e Frattocchie, riconoscendo contestualmente i diritti edificatori per le "parti sospese" del Piano; - la necessità, in relazione al tempo trascorso dall'intervenuta approvazione della variante, che l'Amministrazione Comunale provvedesse a ridefinire ed attuare la pianificazione urbanistica di tali aree attraverso l'adozione e/o l'approvazione dei Programmi urbanistici o piani di lottizzazione da predisporre ai sensi della legislazione vigente, con i quali assicurare, attraverso interventi compensativi, gli standard e i servizi necessari; - la necessità di realizzare strutture di mobilità, viabilità e servizi a compensazione della carenza di standard complessivi rilevati sul territorio comunale e con particolare riferimento a Santa Maria delle Mole e Frattocchie; - la necessità infine di prevedere la cessione all'Amministrazione comunale da parte dei privati interessati dai programmi urbanistici sopra indicati, di aree da destinare a parco pubblico comunale e la realizzazione, da parte degli stessi, di servizi pubblici e viabilità di collegamento a servizio dell'intera zona.

Nel medesimo protocollo le parti si impegnano:

"(...)

art. 3 – prevedere, in relazione alle decisioni assunte riguardanti il coinvolgimento esclusivamente delle aree con previsioni urbanistiche al di fuori del perimetro del Parco dell'Appia come definito dalla legge istitutiva, un contenimento e riduzione del peso insediativo previsto dal vigente PRG per circa il 55% delle volumetrie previste al

netto del trasferimento delle cubature ad opera dell'Amministrazione Comunale; tenendo conto della valutazione complessiva di tutto il comprensorio del Divino Amore già oggetto di sospensione nell'approvazione della variante di Piano.

art. 5 - ad acquisire al patrimonio comunale le aree di maggior pregio ambientale, tra cui Mugilla, per la realizzazione di parchi urbani di carattere archeologico e paesaggistico, con relativo trasferimento in altre zone dei diritti edificatori acquisiti. In particolare tali diritti verranno delocalizzati per circa 60.000 mc all'interno del piano integrato, adottato dall'Amministrazione comunale ed inviato alla regione, proposto dalla Soc. Cavalese senza che questo determini l'aumento del peso insediativo. Il trasferimento di tali cubature sarà definito all'interno del procedimento istruttorio, già attivato ai sensi dell'art. 4 della lr 36/87. La restante cubatura per circa 33.000 mc verrà realizzata in prossimità dell'abitato di Santa Maria delle Mole, nelle aree libere, fuori dall'area da perimetrare come parco urbano di carattere archeologico. (...)".

In riferimento alla volumetria pari a 60.000 mc come specificato nel *Protocollo d'Intesa* sopra citato, essa è stata delocalizzata all'interno del Programma Integrato proposto dalla Soc. Cavalese in località Mazzamagna approvato con delibera di Giunta Regionale n. 632 del 28.12.2011.

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale con delibera consiliare n. 35 del 03.08.2011 ha preso atto del *Protocollo d'Intesa* ed ha contestualmente approvato le modalità di sviluppo dei comprensori nelle "aree sospese" attraverso le procedure previste dalla legge 1150/42, dalla legge regionale 22/97 e dalla legge regionale 36/87. Per il piano in argomento, individuato nella Tavola di Sintesi allegata alla suddetta delibera con i punti 1 e 2, si prevede una riduzione delle aree fondiarie, ed acquisizione al patrimonio comunale previa cessione gratuita dell'area denominata "Mugilla" per la realizzazione del Parco Urbano di Carattere Archeologico e nuova viabilità di progetto.

Le società proprietarie dei terreni interessati dalle predette zonizzazioni di PRG, in attuazione del *Protocollo d'Intesa*, che di fatto ha inciso sulle le previsioni urbanistiche, hanno presentato il presente programma integrato, ai sensi della lr 22/97, da approvarsi con le procedure dell'art. 4 della lr 36/87. L'Amministrazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011 ha adottato il presente Programma Integrato in variante al vigente PRG.

Questo intervento consiste in particolare in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia caratterizzato da opere di urbanizzazione e infrastrutture che garantiscono la piena funzionalità dell'intera zona in cui viene a localizzarsi.

La superficie totale del terreno, come sopra detto, ammonta a mq 106.779 alla quale viene sottratta la porzione di superficie pari a mq 69.741 da cedere all'Amministrazione Comunale finalizzata, come detto, alla realizzazione del Parco Urbano di carattere archeologico e paesaggistico nonché alla realizzazione della nuova viabilità di progetto prevista nel protocollo d'intesa. La restante porzione di terreno, individuato in catasto al foglio 14 particelle 200, 201, 750, 752, 754, 800, 802, 809, 810, 927, 996, 999, 1002, 1004, 1006, 1024, 1026, 1055, 1058, 1061, 1064, 1067, 1070, 1073, 1076 e al foglio 26 particelle 1600, 1603, ha una superficie pari a mq 37.038 nella quale vengono realizzate tutte le opere del presente programma.

In sintesi i dati salienti sono i seguenti:

- *Superficie territoriale mq 37.038;*
- *Indice di fabbricabilità territoriale 0.89 mc/mq;*
- *Volumetria massima realizzabile mc 33.000 Residenziale;*

E' prevista la realizzazione a carico dei proponenti degli standard urbanistici di legge.

Detto Programma, come emerge dagli atti, è stato considerato di prioritario interesse per l'Amministrazione, in quanto, date le sue dimensioni, è tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio e raccoglie altresì le indicazioni della lr 22/97 in quanto è contiguo a parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento.

Le motivazioni fondamentali che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento sono:

- Cessione gratuita da parte della Proprietà all'Amministrazione Comunale sia dell'area per l'ampliamento del complesso scolastico già esistente che dell'area denominata Mugilla per la realizzazione del Parco e della nuova Viabilità;
- Trasferimento della cubatura pari a 60.000 mc in località Mazzamagna;
- Obbligo da parte del proponente della realizzazione delle opere pubbliche previste nel protocollo d'intesa e individuate dall'Amministrazione Comunale, sino all'importo di euro 1.650.000,00 + iva.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 37.038, in cui, nelle aree di mq 16.560 è prevista la nuova edificazione per mc 33.000 con destinazione residenziale. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree, come sopra riportato, nella ricucitura del tessuto urbano e nell'attuazione dell'intesa sottoscritta tra la Regione Lazio e l'Amministrazione Comunale che consente di "liberare" all'uso pubblico aree di rilevante interesse archeologico.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: *“(...) al fine di pervenire 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 in cui *“(...) In deroga a quanto stabilito dall' articolo 2, quarto comma, numero 1), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, le varianti di cui al precedente comma sono approvate dalla Giunta Regionale previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell' assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio (...)”*, il presente Programma integrato, è approvato direttamente in sede di Giunta Regionale.

L'adozione da parte del Consiglio Comunale del Programma in questione costituisce anche adozione della relativa variante urbanistica. Il Programma, dopo l'approvazione in Giunta Regionale, assumerà la nuova classificazione di *“Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio località Santa Maria delle Mole contrada Mugilla”*, con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono state presentate osservazioni/opposizioni. L'Amministrazione con la Deliberazione Consiliare n. 2 del 01.02.2012 ne ha preso atto.

Usi Civici

L'area oggetto dell'intervento non risulta gravata da Uso Civico, come certificato dall'attestazione Comunale in atti.

Vincolo Paesaggistico

L'area oggetto dell'intervento in argomento non risulta assoggettata al vincolo di cui al decreto legislativo 42/2004 come emerge dalle tavole del PTP ambito n. 9;

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, sul terreno in argomento appone il seguente vincolo di natura paesaggistica:

Vincoli Ricognitivi di Piano

- **tp_001** 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri
 - **tp058_1402** – Mugilla

Alla predetta area si applica la norma di tutela sotto riportata:

- Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto

“(…)

Art. 45

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 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);

Ai fini della tutela, i paesaggi attribuiti sono i seguenti:

- Paesaggio Agrario di Continuità normato dall'art. 26 che prevede:

“(…)

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 3 – *Uso residenziale*; punto 3.2 – *Costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01*, si evince che è consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici

possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso l'edificazione è subordinata a valutazione di compatibilità paesistica e nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti.

Nel caso in argomento, in riferimento al vincolo archeologico va tuttavia precisato che seppure la norma di tutela contenuta nel *paesaggio* descritto consenta l'intervento essa non si applica in quanto, rientrando nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, viene valutato l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico con apposita autorizzazione, previo parere della Soprintendenza archeologica.

Verifica di assoggettabilità a Vas

Con nota n. 27807 del 29.05.2012 l'Amministrazione Comunale ha certificato che il Programma Integrato non è assoggettabile a verifica di VAS ai sensi del Dlgs 152/2006 art. 8 comma r).

Vincolo Geologico

L'Amministrazione Comunale con nota n. 27810 del 29.05.2012 ha evidenziato che per quanto riguarda il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, della DGR n. 2649 del 18.05.1999 e della DGR 655/2002 (ex art. 13 della legge 64/74), deve essere considerato il parere favorevole con prescrizioni reso dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo con nota n. 35656 fascicolo 6273 del 20.03.2007 per il precedente Piano di Lottizzazione adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13.07.2007,

Tra le prescrizioni apposte emerge che: *“a causa della breve distanza dalle zone presenti nel comune di Ciampino di emissioni di gas nocivi si consiglia di realizzare opere che favoriscano la dispersione del gas nell'atmosfera, come vespai aerati, in grado di garantire la ventilazione degli eventuali piani interrati e si eseguano monitoraggi successivi all'edificazione al fine di determinare la necessità di ulteriori azioni di abbattimento in special modo nelle zone dei manufatti prive di una buona aerazione”.*

Parere Usl

Con nota del 13.03.2004 la Azienda USL Roma H ha espresso Nulla Osta di competenza rilasciato sempre per il precedente Piano di Lottizzazione e valido anche per il Programma in argomento.

Standard

In riferimento alle aree per gli standard, si rappresenta quanto segue:

- Insediamento residenziale: la quantità minima di aree necessaria è pari a mq 9.086, in considerazione che verrà realizzata una volumetria di mc 33.000, ed attribuendo 80 mc

ad abitante, si determinano n. 413 abitanti insediati, ai quali è assegnata la dotazione di mq 22,00 ad abitante, secondo quanto stabilito dal PRG.

Le aree sono così ripartite:

1. Verde pubblico	413 x 13.0 mq/ab	=	mq 5.369,00
2. Servizi pubblici	413 x 4,50 mq/ab	=	mq 1.858,50
3. Parcheggi pubblici	413 x 4,50 mq/ab	=	mq 1.858,50
	Totale	=	mq 9.086,00

Nel progetto emerge che sono state reperite le seguenti aree:

1. Verde Pubblico	mq 5.680,00
2. Servizi pubblici	mq 1.865,00
3. Parcheggi pubblici	mq 2.169,00
	Totale mq 9.714,00

Quantità superiore al minimo consentito pari a mq 9.086,00.

Nel progetto emerge che sono state reperite aree per i parcheggi privati riferiti alla legge 122/99.

Viabilità

L'ingresso carrabile del comprensorio è attestato sia su Via Maroncelli con due accessi e sia su via F.lli Cervi. Inoltre nel progetto è riportata la previsione dell'asse viario indicato *nuova viabilità di progetto* nella *Tavola di sintesi* che, una volta realizzato, sarà in grado di decongestionare il traffico locale attraverso la connessione con la viabilità interna.

Analisi

Il presente Programma come detto, si colloca su aree classificate dal Vigente PRG come sottozona C4 e Zona CT, comunque con capacità edificatoria residenziale. Detta capacità edificatoria viene depotenziata con il trasferimento dei diritti edificatori (60.000 mc) derivanti dalla cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di "maggiore pregio ambientale" per la realizzazione del parco urbano, come previsto dal citato *protocollo d'intesa* con cui il programma si pone in linea mirando a ristabilire un adeguato livello di standard a fronte di una ripianificazione urbanistica e valorizzazione delle aree di maggiore pregio

Prescrizioni

Deve essere messa a dimora una quinta arborea lungo i confini con la viabilità con altezza minima di mt 3,00 ad interasse di mt 8,00 in ragione di un albero ogni 300 mc.

Dette quinte arboree devono essere impiantate prima dell'inizio dei lavori degli edifici residenziali.

Devono altresì essere rispettate scrupolosamente le condizioni poste dal parere geologico e vegetazionale con particolare riferimento alla realizzazione dei locali interrati.

L'Amministrazione deve sottoscrivere, prima della stipula dell'impegnativa di programma (*Convenzione*), l'atto con cui acquisisce gratuitamente i terreni per la realizzazione del Parco e della nuova Viabilità del comprensorio, privi dei diritti edificatori, da utilizzare per scopi pubblici.

L'Amministrazione Comunale deve garantire, così come previsto del citato protocollo d'intesa, che venga realizzata la nuova Viabilità del comprensorio contestualmente alla realizzazione delle opere private contenute nel Programma.

L'area fondiaria ricompresa tra la nuova Viabilità del Comprensorio e Via Fratelli Cervi ricadente nel perimetro dell'area archeologica non deve essere interessata dalla realizzazione dei nuovi edifici.

I progetti esecutivi del Programma, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria che ricadano nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004, nel rispetto della l.r. 8/2012.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio e che la variante introdotta è ammissibile sotto i profili urbanistico e paesaggistico, si ritiene che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma. Questa Direzione Regionale esprime:

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mugilla, adottato dall'Amministrazione di Marino con la delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2011, in variante al vigente PRG, è meritevole di approvazione con le prescrizioni sopra riportate.

ISTRUTTORE
f.to Arch. Vittorio PERGOLINI

DIRETTORE
f.to Arch. Demetrio CARINI