



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/02/2010

=====

ADDI' 19/02/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

| | | | | | |
|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|
| MARRAZZO | Pietro | Presidente | MARUCCIO | Vincenzo | Assessore |
| | | Vice | | | |
| MONTINO | Esterino | Presidente | NIERI | Luigi | " |
| COPPOTELLI | Anna Salome | Assessore | PARRONCINI | Giuseppe | " |
| DALLA | Francesco | " | RODANO | Giulia | " |
| DI CARLO | Mario | " | SCALIA | Francesco | " |
| DI LIEGRO | Luigina | " | TIBALDI | Alessandra | " |
| DI STEFANO | Marco | " | VALENTINI | Daniela | " |
| FICHERA | Daniele | " | ZARATTI | Filiberto | " |
| MANCINI | Claudio | " | | | |

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI CARLO - DI STEFANO - FICHERA - PARRONCINI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 90

Oggetto:

Comune di Mazzano Romano (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio sito in localita' Monte San Pietro. Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008. Approvazione.



90 19 FEB. 2010 *RM*

Oggetto: Comune di Mazzano Romano (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al PRG, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio sito in località Monte San Pietro.
Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;
VISTO il D.P.R. 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;
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 Mazzano Romano (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 620 del 16.02.1994;
VISTA la deliberazione consiliare n. 38 del 30.11.2007 con la quale il Comune di Mazzano Romano (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento in località Monte San Pietro;
VISTA la successiva D.C.C. n. 7 del 14.04.2008, con la quale il predetto Comune, ad integrazione della citata deliberazione consiliare n. 38/2007, ha specificato che l'intervento di che trattasi costituisce Variante al P.R.G. vigente;
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;
VISTA la nota n. 143998/2S/05 del 08.09.2008 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 - Difesa del Suolo, ha espresso *parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla previsione urbanistica in oggetto, a condizione che:*



90 19 FEB. 2010 *BM*

1. *Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente a tutti gli altri interventi, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo;*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno dei locali interrati, sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*
4. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06;*
5. *Il proponente verifichi se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii.;*
6. *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
7. *Per l'arredo verde siano utilizzate specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
8. *Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
9. *Siano realizzati, lungo il perimetro delle proprietà, siepi e/o filari arborei costituiti da specie autoctone;*





90 19 FEB. 2010 *ps*

10. *La progettazione e la realizzazione delle opere sia eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.*

VISTA la D.C.C. n. 17 del 27.03.2009 con la quale il Comune di Mazzano Romano ha approvato e fatto propria la certificazione di assenza di usi civici sull'area in località Monte San Pietro oggetto del Programma Integrato di Intervento di che trattasi;

VISTA la nota del 13.01.2010 con la quale il Comune di Mazzano Romano (Rm) ha certificato che l'area interessata dall'intervento proposto non ricade in zona a Protezione Speciale (ZPS), SIC o in Area Protetta;

VISTA la nota del 13.01.2010 con la quale il Comune di Mazzano Romano (Rm) ha certificato che l'intervento proposto non rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e s.m.i.;

VISTA la nota n. 201 Sisp F4 con la quale l'Azienda USL RMF ha espresso parere igienico sanitario favorevole per le opere di urbanizzazione primaria a servizio del P.I.I. in oggetto;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato 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 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 160694/2008 del 23.12.2009 allegata alla presente delibera quale parte integrante (**Allegato A**), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., sia, per i motivi nella stessa riportati, meritevole di approvazione;

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;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio sito in località Monte San Pietro, adottato dal Comune di Mazzano Romano (Rm) con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 160694/2008 del 23.12.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le condizioni di cui al parere in premessa riportato;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:



90 19 FEB. 2010 *PS*

- Tav. 1 Inquadramento Generale
- Tav. 2 Rilievo Stato Attuale
- Tav. 3 Azzonamento
- Tav. 4 Planovolumetrico
- Tav. 5 Relazione
- Tav. 6 Schema di Impegnativa di Programma

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 24 FEB. 2010



ALLEG. alla DELIB. N. 90/08

DEL 19 FEB 2010



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

ALLEGATO A

160694/2008

12 3 DIC 2009
Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - (R - LT) -
Il Dirigente
Arch. Demetrio

Oggetto: Comune di **Mazzano Romano (Rm)**.

Piano Integrato di Intervento, in variante al PRG ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio sito in località Monte san Pietro.

Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008

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

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 5316 del 16.09.2008, acquisita al protocollo con il n. 160694 del 16.09.2008, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di Mazzano Romano ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008 ha adottato il presente Piano Integrato di Intervento, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) n. 2 copie delibera Consiliare n. 38 del 30.11.2007 "Programma Integrato di Intervento ai sensi della L. 179/91 e lr 22/97 - riconversione di un impianto industriale dismesso al Km 3,500 SP Settevene - Mazzano e riqualificazione ambientale delle aree circostanti";
- 2) n. 3 copie delibera Consiliare n. 7 del 14.04.2008 "integrazione atto consiliare n 38/07";
- 3) Avviso di pubblicazione;
- 4) Attestazione assenza usi civici;
- 5) Manifesto originale;
- 6) n. 3 copie degli elaborati tecnici:
 - Tav 1 Inquadramento generale;
 - Tav 2 Rilievo stato attuale;
 - Tav 3 Azionamento;
 - Tav 4 Planovolumetrico;
 - Tav 5 Relazione;
 - Tav 6 Schema Impegnativa di programma.
- 7) Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art. 13 della L 64/74) e della DGRL n. 2649/99, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, in data 08.09.2008 prot. 143998/2S/05, fascicolo 7028.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 160694 del 20.10.2008, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 6.466 del 10.11.2008, l'Amministrazione Comunale, di quanto sopra, ha trasmesso la documentazione richiesta.

L'Area Amministrativa di Supporto, con la nota 208571 del 05.12.2008, evidenzia ulteriori imprecisioni e incongruenze negli atti, e chiede un incontro con l'Amministrazione Comunale.

Con la nota n. 7.306 del 23.12.2008 acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 916 del 07.01.2009, l'Amministrazione Comunale, certifica le date ed i periodi di pubblicazioni degli atti.

L'Area Amministrativa di Supporto, con nota n. 916 del 07.01.2009, ha trasmesso a questa Area tecnica gli atti ed elaborati del piano in oggetto, precisando che è stato effettuato l'accertamento della regolarità e completezza degli atti amministrativi.

PREMESSO

Il Comune di Mazzano Romano è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 620 del 16.02.1994, in cui l'area oggetto dell'intervento è classificata:

- Zona D – Artigianale;
- Zona Verde di rispetto stradale.

Le NTA del predetto PRG prevedono: per la zona D - Artigianale "(...) Tale zona è destinata all'artigianato e piccola industria non nociva. L'indice di fabbricabilità territoriale 4.00 mc/mq. Oltre che per le attività produttive, il 25% dell'indice di fabbricabilità potrà essere utilizzata per la realizzazione di uffici, esposizione mostre. E' consentito per una superficie non eccedente i 200 mq, costruire un appartamento per il guardiano o per l'artigiano. Le aree a diversa destinazione non potranno essere inferiori al 10% dell'intera superficie come previsto dal D.M. 02.04.1968 art. 5 primo comma. Vanno rispettati gli indici di PRG. Tale zona sarà edificata solo dopo l'approvazione di un Piano Particolareggiato o di una lottizzazione convenzionata, estesa all'intero comprensorio (...)". Mentre per la zona Verde di rispetto stradale prevedono: "(...) Aree vincolate a non edificarsi per il rispetto stradale - Queste aree dovranno essere mantenute a verde, anche agricolo, con divieto di qualunque costruzione. L'amministrazione comunale o le autorità interessate, avranno la facoltà di impedire che lungo i rispetti stradali vengano effettuate recinzioni o colture che possano nuocere, per loro natura, alla sicurezza stradale (...)".

Il terreno interessato dall'intervento, in località Monte San Pietro ubicato al Km 3.500 della S.P. Settevene - Mazzano, distinto in catasto al foglio 8 particella 55, ha una superficie pari a mq 10.300.

L'intervento previsto comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Piano Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con le Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008, ha adottato il presente Programma Integrato che, come già detto, si pone in variante al vigente PRG.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nello stesso sono tali da incidere sulla riorganizzazione e riutilizzazione dell'area ove è presente un impianto industriale dismesso. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di 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 stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento possono così riassumersi: - cessione al Comune di mq 2.090 di area attrezzata e destinata a verde pubblico; - realizzazione e cessione di mq 250 di servizi generali; - realizzazione e cessione della rete fognaria e del depuratore Pubblico.

L'adozione da parte del Comune del programma in questione, costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica, l'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Monte San Pietro", con gli indici ed i parametri in esso contenuti. Le aree per gli standard, pari a mq 2.484, sono state calcolate assegnando 18 mq ad abitante come previsto dalle norme del PRG.

L'intervento proposto, ricompreso tra le finalità e gli obiettivi previsti dall'art. 2 della lr 22/97, impegna un terreno di mq 10.300, in cui, una porzione di mq 4.503 verrà utilizzata per la realizzazione di un'area attrezzata destinata a verde pubblico, servizi generali, parcheggi e viabilità. Per la restante porzione, di mq 5797, è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc 12.360 di cui residenziale mc 10.176 e mc 2.112 non residenziale. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso sia la cessione di aree e la realizzazione di opere, come sopra riportato, in modo particolare con la realizzazione del depuratore comunale e del collettore fognario, ed inoltre nella riutilizzazione dell'area ove è presente un impianto industriale dismesso..

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dall'attestazione comunale acquisita al protocollo di questa Direzione regionale con il n. 160694 del 16.09.2008, non sono pervenute osservazioni.

L'area oggetto dell'intervento, risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, per effetto, della Delibera di Giunta Regionale n. 5848 del 08.10.1985 - *Valle del Treja*,

Detta area è classificata, ai fini della tutela paesaggistica, dal PTP ambito n. 4 - *Valle del Tevere*, approvato con legge regionale n. 24 del 08.07.1998, come *Zone di trasformabilità limitata*, ed è disciplinata dall'art. 16 del Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, in cui:

"(...)

Art. 16 B

Nelle zone di trasformabilità limitata gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

Per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitate, ad esclusione delle zone A e B dei P.R.G. e delle zone C (D.M. 1444/68) che alla data dell'adozione del presente P.T.P. risultino già convenzionate o edificate per oltre il 60%, le previsioni dei P.R.G., vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani :

- *b1, zone agricole protette. Indice fondiario max 0,015 mc/mq, max ml 7,00 con lotto minimo di 30.000 mq, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc;*
- *b2, zone agricole. Secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale (cfr. art. 14)*
- *b3, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;*
- *b4, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max ml 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq con h max di ml 13,50;*
- *b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati. Indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq, h max 7,50 ml.*

I P.R.G. comunali dovranno contenere le previsioni insediative allo interno dei valori di soglia massimi e minimi sopradescritti, salvo ulteriori determinazioni normative per ambito fissate negli artt. 24-37 delle presenti norme.

I rapporti di cui al punto b4 sono riservati in funzione delle caratteristiche dell'edificato ai comuni di: Civitacastellana, Orte, Nepi, Magliano Sabino, Fabrica di Roma, Vasanello, Montopoli, Poggio Mirteto, Campagnano, Capena, Fiano, Riano, Rignano Flaminio, Castelnuovo di Porto.

"(...)"

Trova applicazione inoltre l'art. 30 Ambito G7 Valle del Treia. (Faleria, Mazzano, Calcata, Castel S.Elia, Civitacastellana, Fabrica di Roma, Monterosi, Nepi), in cui:

"(...)

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

L'area vasta d'interesse paesistico, suddivisa in ulteriori sotto ambiti è finalizzata alla conservazione della caratteristica morfotopia del bacino del Treia nei caratteri complessi e di particolare qualificazione

Le aree residue, a trasformabilità limitata, seguono le previsioni dei P.R.G. nei limiti dell'art. 16 B. (...)"

La compatibilità di detto intervento è assicurata dal rispetto del combinato disposto dalle prescrizioni contenute nel citato art. 16B e dell'art. 27 bis della legge regionale n. 24/98 nei limiti stabiliti dallo stesso art. 16B che per le zone b3 fissa un indice di edificabilità fondiaria non superiore a 1,20 mc/mq ed un'altezza massima dei fabbricati non superiore a ml 9,50, a cui il progetto in argomento risponde totalmente.

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 Dlvo 42/04
 - **cd058_129a** Valle del Treja delibera di Giunta regionale n. 5848 del 8.10.1985;

Alla predetta area viene assegnato, il seguente paesaggio:

- **Paesaggio Naturale Agrario**, normato dall'art. 22 delle NTA che prevede:

"(...)

La tutela è volta alla conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali.

"(...)"

Nella tabella delle azioni al punto 3 – *uso residenziale*, e di seguito al punto 3.2 - *costruzione di manufatti fuori terra*, si evince che le stesse non sono consentite.

Per la norma sopra riportata, l'intervento non è ammissibile, occorre però rilevare che trattasi sostanzialmente di un'area classificata zona D dal vigente PRG ove è presente impianto industriale dismesso, le cui previgenti norme, non la considerano ad alto valore paesaggistico, tanto da ritenere le previsioni dello strumento urbanistico compatibili con l'azione di tutela.

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, risulta nel caso di specie, applicabile l'art. 63 - *norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela*, che prevede:

"(...)



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

comma 1: " Fino all'approvazione del PTPR, e comunque per un periodo non superiore a cinque anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:

- a) in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.9.2006 (BURL 30 11 2006 n.33);*
- b) nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o, nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR.*

(...);

Detta norma trova applicazione in quanto la zona di intervento è classificata zona D di cui al DM 1444/68 ed il PTP vigente la classifica con il livello minimo di tutela che rimanda alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ed il PTPR la colloca in un paesaggio agrario di valore, a ridosso di un'area urbanizzata perimetrata dal PTPR.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio sito in località Monte San Pietro e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che della compatibilità paesaggistica, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma, per quanto rappresentato, questa Direzione esprime

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del comprensorio sito in località Monte San Pietro adottato all'Amministrazione di Mazzano Romano con le Delibere di Consiglio Comunale n. 38 del 30.11.2007 e n. 7 del 14.04.2008, in variante al vigente P.R.G., è meritevole di approvazione.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE
Arch. Daniela JACOVONE

IL DIRIGENTE
Arch. Demetrio CARINI

