



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28/12/2011

=====

ADDI' 28/12/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POIVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: CANGEMI

DELIBERAZIONE N. 632

Oggetto:

Comune di Marino (Rm). Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mazzamagna. Delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009. Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5. Approvazione.





632 28 DIC. 2011 *fr*

**OGGETTO: Comune di Marino (Rm).**

Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., per la  
riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mazzamagna.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009  
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.  
**Approvazione.**

**LA GIUNTA REGIONALE**

**Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'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 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. 96 del 16.12.2009, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Cavalese 2003 S.r.l., in località Mazzamagna;

**Preso atto** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate n. 4 osservazioni in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 46 del 06.08.2010;

**Vista** la nota n. 31603 del 08.02.2010, 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. 89 del D.P.R. n. 380/01, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e della D.G.R. 655/02 al Piano in argomento *a condizione che si seguano 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;*





632 28 DIC. 2011 In

- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologica e geomorfologica presentata in prima istanza a firma del Geol. Leonardo Nolasco;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella "Relazione geologica e di indagine sui gas del suolo" a firma del Geol. Leonardo Nolasco;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Indagine vegetazionale a firma dell'Agr. Ginevra Bagnoli;
- siano vietati edifici con piani interrati;
- al di sotto del piano di calpestio sia collocato uno strato di 80-100 cm di ghiaia con tubi di drenaggio per i gas raccordati in uno sfiato in superficie ad adeguata distanza dall'edificato;
- si realizzi una fondazione impermeabile per evitare la migrazione di un'aliquota rimanente di gas all'interno della struttura;
- si realizzi un'intercapedine impermeabile tra la fondazione, il solaio ed il muro perimetrale per almeno 50 cm di spessore;
- gli eventuali locali seminterrati o pilotis dovranno essere lasciati privi di finestre o muri perimetrali per consentire una ventilazione naturale e non potranno essere utilizzati per lo stazionamento prolungato delle persone;
- si isolino completamente sia le pareti laterali sia il piano di calpestio di ogni solaio, realizzando un ampio vespaio aerato di sottofondazione;
- a sbancamenti avvenuti si deve verificare e tamponare le eventuali zone preferenziali di risalita dei gas;
- al termine della costruzione si deve verificare la "qualità dell'aria" nei locali seminterrati o pilotis mediante monitoraggi successivi all'edificazione al fine di determinare la necessità di ulteriori azioni di abbattimento dei gas;
- 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;



632 28 DIC. 2011 R

- 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;
- il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di impatto ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm. e ii. e del d.lgs. 4/2008;
- il Comune, prima della adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal d.lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio n. 816/06 e dal d.lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007;
- 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, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:
  - Legge n. 64 del 2/02/1974;
  - 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;
  - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
  - D.M. Infrastrutture 14.01.2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
  - DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09;

Vista la nota del 21.09.2010 con la quale l'A.U.S.L. Roma H – Servizio Igiene Pubblica ASL RM H3, ha espresso, in merito al Programma in argomento, *parere favorevole di competenza a condizione che:*

- venga preventivamente verificata la capacità residua del depuratore a cui saranno convogliati i reflui dell'insediamento;
- venga preventivamente verificata la possibilità di approvvigionamento idrico tramite allaccio all'acquedotto comunale;
- venga preventivamente verificata la reale congruità delle infrastrutture, dei servizi, del verde pubblico in progetto;

Vista la nota del 26.10.2010, con la quale il Dirigente dell'Area V Urbanistica del Comune di Marino (Rm) ha attestato che i terreni interessati dal Programma Integrato località Mazzamagna adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, posti nel comune di Marino e distinti in catasto al foglio 38 particelle 6, 7, 9, 52, 56, 57, 58, 59, 60 sono liberi da diritti civici;

Vista la nota n. 15447 del 20.12.2010 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio – ha espresso parere di



632 28 DIC. 2011 R

massima favorevole alla realizzazione del progetto in argomento, subordinato alla realizzazione di indagini di controllo nell'area, nota per la presenza di ville rustiche e tracciati stradali di epoca romana;

**Vista** la nota n. 374114 del 26.08.2011 con la quale l'Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Ambiente ha determinato che il programma di che trattasi sia escluso dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/06 e ss. mm. ii. a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. dovrà essere opportunamente trattato, sotto gli aspetti vegetazionali e geologici, il fosso Montelungo prevedendo per eventuali interventi l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
2. nella sistemazione e successiva gestione delle aree a verde non dovranno essere utilizzate essenze vegetazionali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quale robinia o ailanto) e dovrà inoltre essere evitata l'immissione di specie animali alloctone;
3. si dovrà garantire il mantenimento della funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria della rete ecologica provinciale;
4. si dovranno prevedere misure finalizzate al mantenimento della funzionalità ecologica degli elementi secondari della rete ecologica provinciale;

**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. 534279 del 15.12.2011, 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., per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mazzamagna, adottato dall'Amministrazione Comunale di Marino (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, 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 Mazzamagna, adottato dall'Amministrazione Comunale di Marino (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 534279 del 15.12.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.



632 28 DIC. 2011 R

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

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

- Tav 1 Relazione Tecnica e previsione di spesa
- 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 e profili
- Tav 9 Planimetria esemplificativa
- Tav 10 Tipi edilizi
- Tav 11 Infrastrutture a rete
- Tav 12 Atti di proprietà  
Schema di convenzione

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

RTNEBCL

MAPIONA 2

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 29 GEN. 2012





ALLEG. alla DELIB. N. 632  
DEL 28 DIC. 2011

Direttore Regionale  
Territoriale e Urbanistica  
arch. Daniela Carini



REGIONE  
LAZIO

Area Urbanistica e Coopianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia

ALLEGATO A

Prot. 534279

Roma, li 15.12.2011

Oggetto: Comune di **Marino** (Rm).  
Programma integrato di intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la  
riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mazzamagna.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009  
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

#### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 58.326 del 29.10.2010, acquisita al protocollo con il n. 25.104 del 02.11.2010, 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 ai sensi dell'art. 34 del Dlgs 267/2000 (*Accordo di programma*).

Con nota n. 25.104 del 10.11.2010 questa Direzione ha sottolineato che l'interesse prevalente nell'ambito della procedura suddetta è in capo all'Amministrazione Comunale e ad essa spetta iniziare l'iter amministrativo.

L'Amministrazione Comunale in risposta ha precisato che il Piano Integrato si intendeva trasmesso ai sensi e con le procedure di approvazione previste dall'art. 4 della l.r. 36/87 e smi.

Con nota n. 57629 del 30.11.2010 l'Area Legislativo, Contenzioso e Conferenza di Servizi ha trasmesso tutta la documentazione pervenuta all'Area Amministrativa di Supporto, per eseguire il vaglio amministrativo.

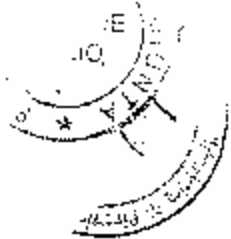
L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, ha adottato il Programma in esame in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Assessorato alle Politiche del Territorio e  
dell'Urbanistica  
Dipartimento Istituzionale e Territorio  
Direzione Territorio - Urbanistica

Via Giorgione, 129  
00147 Roma

Pagina 1 di 13  
www.regione.lazio.it  
Tel. +39.0651688812  
Fax +39.0651688821



- 1) n. 5 copie Delibera del Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009 di adozione del Programma Integrato località Mazzamagna;
- 2) n. 5 copie Relazioni Finanziarie e rapporto di congruità;
- 3) n. 5 copie Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 06.08.2010 di controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni;
- 4) n. 5 copie avviso di deposito;
- 5) n. 5 copie conformi dell'avviso pubblicato sui quotidiani il Messaggero e Corriere della Sera;
- 6) n. 1 Manifesto;
- 7) n. 5 copie registro protocollo speciale delle osservazioni e relative n. 4 osservazioni pervenute;
- 8) n. 1 certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti progettuali;
- 9) n. 1 certificato dell'avvenuto deposito per la libera visione al pubblico degli atti progettuali;
- 10) n. 1 attestazione inerente gli usi civici;
- 11) n. 1 originale e n. 4 copie conformi del parere della Regione Lazio Difesa del Suolo ex art. 89 del Dpr 380/2001;
- 12) n. 1 originale e n. 4 copie conformi parere Asl Roma H;
- 13) n. 1 originale e n. 4 copie conformi del parere dell'area IV LL.PP. del Comune;
- 14) n. 1 nota di richiesta di parere alla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio;
- 15) n. 1 originale e n. 4 copie degli elaborati grafici del Programma:

Tav 1	Relazione Tecnica e previsione di spesa
Tav 2	Norme Tecniche di Attuazione
Tav 3	Inquadramento Territoriale 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 e profili
Tav 9	Planimetria esemplificativa
Tav 10	Tipi edilizi
Tav 11	Infrastrutture a rete
Tav 12	Atti di proprietà 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 Mazzamagna, distinto in catasto al foglio 38 particelle 6, 7, 9, 52, 56, 57, 58, 59, 60, ha una superficie di mq 195.951 e confina a nord con la SP Madonna del Divino Amore, ad est con la Cantina sociale Gotto d'Oro e con la ferrovia Roma - Velletri, a sud ed ovest con terreni utilizzati ad uso agricolo.

Esso è classificato dal vigente strumento urbanistico:

- *Zona D - Industriali - Artigianali - Commerciali e ad esse assimilate, Sottozona D6-B, con i seguenti parametri:*

- *Cessioni di aree ad uso pubblico pari al 35% della sottozona D6B;*
- *Indice di edificabilità fondiaria pari a 1,75 mc/mq;*
- *Altezza massima consentita ml 9,50;*
- *Distanza dai confini ml 10,00;*
- *Superficie minima mq 2.500;*
- *Superficie coperta pari a 2/5 della superficie massima;*
- *Foresteria e attrezzature di supporto non potranno superare il 3% della volumetria totale.*

*Potranno essere realizzati eventuali alloggi di supporto strettamente connessi con le attività con superficie non superiore ai 120 mq di S.U.*


Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- A. Amministrative;*
- B. Commerciali;*
- C. Trasportuali;*
- D. Artigianali;*
- E. Industriali;*

*E' possibile realizzare interventi a carattere residenziale pari al 15% della volumetria compresa nel rapporto di 1/3 sopra indicato.*

*Tra le aree residenziali e le altre attività summenzionate dovrà essere lasciata una fascia di rispetto da sistemare a verde con la piantumazione di alberature ad alto fusto in ragione di un albero ogni 200 mc di volumetria residenziale.*

*L'intervento edificatorio è subordinato all'approvazione di un PUA a carattere unitario da convenzionare.*

- 
- 
- Rispetto Ferroviario ml 30.00;
  - Rispetto Stradale ml 30.00;

## CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale ha inteso accogliere la proposta presentata dai privati rappresentata da presente Programma che interessa la zona in argomento. Allo stato attuale, non è stata ritenuta più compatibile ed attuale la realizzazione della zona Industriale - Artigianale prevista dal vigente PRG ubicata nelle immediate vicinanze dei nuclei urbani Palaverta e Mazzamagna che presentano densità abitativa elevata. Questo intervento si prefigge la realizzazione di un "modello cittadino" attraverso un sistema che racchiude le caratteristiche positive di un contesto urbano e le moderne tecnologie eco sostenibili, creando altresì servizi di carattere generale.

In sintesi i dati del Programma sono i seguenti:

- *Superficie territoriale mq 199.500;*
- *Destinazione zona C - espansione con edilizia residenziale e mista, sottozona C6;*
- *Indice di fabbricabilità I,166 mc/mq;*
- *Volumetria massima realizzabile mc 228.609 di cui:*
  - *Residenziale mc 214.609*
  - *Commerciale mc 14.000*

*Oltre agli standard urbanistici di legge, è prevista la realizzazione a carico dei proponenti di servizi pubblici extrastandard e la cessione al Comune di un'ulteriore area extrastandard per garantire l'accessibilità all'area limitrofa di Castelluzza.*

Il presente Programma, ancorché adottato antecedentemente al *protocollo d'intesa* sottoscritto tra la Regione Lazio ed il Comune di Marino in data 14.06.2011 e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 03.08.2011, tiene comunque conto di quanto previsto al punto 5 ovvero *"di 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 quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra descritta, non consente la realizzazione del Programma in argomento proposto dalla soc. Cavalese al Comune, anche se riveste notevole interesse pubblico. L'Amministrazione, di conseguenza, con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, ha adottato il presente Programma Integrato in variante al vigente PRG.



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, ed inoltre ha una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di 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. Raccoglie altresì le indicazioni della lr 22/97 in quanto è contiguo ad aree perimetrare ai sensi della lr 28/80 al cui interno sono presenti aree degradate in tutto o in parte edificate con carenze di strutture e di servizi.


Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento sono la realizzazione, a totale carico dei proponenti senza scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, di un *Polo Infrastrutturale* composto da:

- Complesso scolastico (*Materna, Elementare e Media*);
- Impianto sportivo (*campi di tennis e calcio a cinque, palestra ed accessori quali segreteria, spogliatoi, bar ecc*);
- Nuova Sede "Il Circo" e/o "Casa Comunale" (*Sala Consiglio, Presidenza, Uffici municipalità, Comando Polizia Municipale, Centro Civico e sala Polivalente*);
- Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area extra standard denominata W1 di mq 5.857.

Dette opere secondo quanto contenuto nella Relazione Finanziaria – Rapporto di congruità allegata, ammontano a € 11.300.000,00 undicimilionitrecentomila/00; importo ritenuto congruo, in quanto "il beneficio che all'Amministrazione Comunale deriva dal cambio di destinazione d'uso del suolo viene stimato in un rapporto di congruità tra il valore che l'area acquisisce e il valore delle cessioni di urbanizzazioni secondarie acquisite senza oneri".

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 195.951, in cui, nelle aree di mq 91.064,00 è prevista la nuova edificazione per mc 228.609,00 con destinazione residenziale pari a mc 214.609,00 e commerciale 14.000,00 mc. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, 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 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 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 Comune del Programma in questione, contiene anche l'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 in località Mazzamagna*", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, sono state presentate n. 4 osservazioni/opposizioni tutte fuori termine. L'Amministrazione con la deliberazione consiliare n. 46 del 06.08.2010 ha comunque controdedotto alle stesse con parere negativo, ritenendo le prime due non propositive rispetto al piano e le seconde non accoglibili. In riferimento a quanto sopra si ritiene di condividere il giudizio dell'Amministrazione Comunale.

#### **Usi Civici**

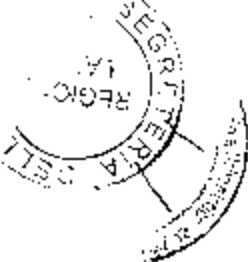
L'area oggetto dell'intervento non risulta gravata da Uso Civico, come certificato dall'Amministrazione Comunale con nota del 26.10.2010.

#### **Vincolo Paesaggistico**

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 riporta il vincolo di un *bene puntuale con fascia di rispetto* che ubicato fuori il perimetro di intervento interessa marginalmente il Programma e di un lembo di area boscata lungo il fosso Montelungo.

#### **Vincoli Riconnoscitivi di legge**

- **mp058\_001** m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto
  - **mp\_058\_0380** - Area di Frammenti fittili
- **g058** g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98 n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato



▪ g058 – lembo lungo il fosso Montelungo

Alla predetta area si applica le norme di tutela sotto riportate:

- 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) ....;

- Aree Boscate

“(…)”

art. 38

*Comma 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.*

“(…)”.

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

- Paesaggio Agrario di Rilevante Valore normato dall'art. 24 che prevede:

“(…)”



*La tutela è volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo.  
(...)*

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 non è consentita.

- *Paesaggio Naturale di Continuità* normato dall'art. 23 che prevede:

*(...)*

*La tutela per tali territori è volta alla valorizzazione della funzione di connessione dei paesaggi con i quali concorre a costituire complessi paesaggistici unitari. Nel caso di continuità con il paesaggio naturale l'obiettivo è la protezione, fruizione e valorizzazione del paesaggio naturale stesso e, in linea subordinata, la conservazione dei modi d'uso agricoli tradizionali  
(...)*

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 non è consentita.

Nel caso in argomento, per il vincolo archeologico va tuttavia precisato che non si applica la norma di tutela contenuta nel *paesaggio* di riferimento sopra esplicitato in quanto, rientrando nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico con apposita autorizzazione, previo parere della Soprintendenza archeologica cui spetta certificare l'eventuale sussistenza dell'interesse archeologico del bene.

#### **Vincolo Archeologico**

La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio con la nota 15447 del 20.12.2010 ha espresso il proprio parere favorevole di massima a condizione che vengano effettuati saggi archeologici preventivi alla presenza di un archeologo professionista.

#### **Verifica di assoggettabilità a Vas**

Con nota n. 374114 del 26.08.2011 la Direzione Ambiente Sviluppo e Sviluppo Sostenibile, Area Valutazione Impatto Ambientale e Valutazione Ambientale Strategica, ha determinato di escludere il Programma dalla Valutazione Ambientale strategica di cui agli artt. Da 13 a 18 del Dlgs 152/06 e smi a condizione che fossero rispettate le seguenti prescrizioni:



1. Dovrà essere opportunamente trattato, sotto gli aspetti vegetazionali e geologici, il fosso Montelungo prevedendo per eventuali interventi l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
2. Nella sistemazione e successiva gestione delle aree a verde non dovranno essere utilizzate essenze vegetazionali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) e dovrà inoltre essere evitata l'immissione di specie animali alloctone;
3. Si dovrà garantire il mantenimento della funzionalità ecologica degli elementi lineari della connessione primaria della rete ecologica provinciale;
4. Si dovranno prevedere misure finalizzate al mantenimento della funzione ecologica degli elementi secondari della rete ecologica provinciale.

#### **Piano Territoriale Provinciale Generale**

Secondo le previsioni del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 1 del 18.01.2010 e pubblicato sul supplemento ordinario n. 45 al "Bollettino Ufficiale della Regione Lazio" n. 9 del 6 marzo 2010, il Programma ricade in parte nell'ambito del Territorio Agricolo Tutelato ed in parte nella connessione primaria della Rete Ecologica Provinciale. Lo stesso individua nello specifico tale area, ai sensi dell'art. 72, c.3, come area industriale di PRG non attuata da rilocalizzare perché incompatibile dal punto di vista ambientale. Ai fini della misura la Rete Ecologica Provinciale prevede che il territorio agricolo tutelato, suo componente essenziale, mantenga la vocazione agricola affinché venga garantita la effettiva funzionalità della stessa.

#### **Vincolo Geologico**

La Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo con la nota n. 31603 del 08.02.2010 ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999 e della DGR 655/2002 (ex art. 13 della legge 64/74) per il Programma integrato in località Mazzamagna redatto in variante al PRG. Tra le prescrizioni apposte emerge che: "siano vietati edifici con piani interrati" e che: "Il Comune prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente".

#### **Parer Asl**

Con nota n. 52575 del 01.10.2010 la A.U.S.L. Roma H, ha espresso parere favorevole di competenza con prescrizioni:

1. Venga preventivamente verificata la capacità residua del depuratore a cui saranno convogliati i reflui dell'insediamento;
2. Venga preventivamente verificata la possibilità di approvvigionamento idrico tramite allaccio all'acquedotto comunale;



3. *Venga preventivamente verificata la reale congruità delle infrastrutture, dei servizi, del verde pubblico in progetto.*

### Standard

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

- Insieme residenziale: la quantità minima di aree necessaria è pari a mq 59.026,00, in considerazione che verrà realizzata una volumetria di mc 214.609,00, ed attribuendo 80 mc ad abitante, si determinano n. 2.683 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	2.683,00 x 10,0 mq/ab	=	mq	26.830,00
2. Servizi pubblici	2.683,00 x 7,50 mq/ab	=	mq	20.122,50
3. Parcheggi pubblici	2.683,00 x 4,50 mq/ab	=	mq	12.073,50
	<b>Totale</b>	=	mq	<b>59.026,00</b>

Nel progetto emerge che sono state reperite le seguenti aree:

1. Verde Pubblico (da V1 a V7)	mq 37.596,00
2. Servizi pubblici di quartiere (S1 - S2)	mq 20.250,00
3. Parcheggi pubblici (da P2 a P11)	mq 16.512,00

### Quantità superiore al minimo consentito

- Attività commerciale/direzionale, (centro commerciale media strutture di vendita): la quantità minima di aree necessarie per i parcheggi è di mq 2.450,00, tenendo conto di quanto previsto dal comma 2 del DM 1444/68, "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765"). (superficie lorda di pavimenti mq 2.625,00 x 0,80 uguale mq 2.100,00 di cui 50%, pari a mq 1.050,00) (legge 122/99 pari a mq 1 ogni 10 mc di costruzione per un totale di mc 14.000,00 corrispondenti a mq 1.400,00). Totale complessivo di aree mq 2.450,00 (1.050,00 + 1.400,00).

Nel progetto, emerge che sono state reperite aree pari a mq 3.338,00 (P1) per i parcheggi sia riferiti alla legge 122/99 che al DM 1444/68, in quantità superiore al minimo di cui sopra.

Circa le quantità di aree necessarie per i parcheggi pertinenziali delle attività commerciali di cui alla lr 33/99, considerando che la destinazione di vendita è riferita al solo piano terra, si ha una superficie di vendita pari a mq 2.625, a cui corrisponde una superficie di parcheggi di pari entità.



In questo caso, emerge che le aree destinate ai parcheggi di cui alla lr 33/99, pari a mq 2.625, sono superiori alle quantità di cui alla legge 122/99, quindi nel calcolo delle aree va presa in considerazione la quantità riferita dalla legge regionale per le attività commerciali (1.050,00 + 2.625,00 = 3.675,00).

### Viabilità

L'ingresso carrabile del comprensorio è attestato sulla SP 91b del Divino Amore con la realizzazione di una rotatoria ubicata totalmente dentro il perimetro del programma. Da detta rotatoria diparte un tratto viario che confluisce nel raccordo posizionato al centro del comprensorio di unione delle diverse zone. Inoltre dalla stessa rotatoria parte un altro tracciato viario (extrastandard) necessario per consentire l'accesso ad altra proprietà confinante e ubicata a valle.


### Analisi

In primo luogo è necessario precisare che la norma contenuta nel PTPG (*Piano Territoriale Provinciale Generale*) non è cogente in quanto per gli strumenti urbanistici attuativi in variante, come nel caso in argomento, si applicano le disposizioni della lr 36/87 secondo il disposto dell'art. 66 comma 2, della lr 38/99, che prevede: *fino alla data di adozione del PUCG e, comunque, fino alla scadenza del termine previsto per l'adeguamento dei piani regolatori generali al PTGR si applicano le disposizioni della legge regionale 36/87 e smi*. Quanto sopra segue le direttive della delibera di Giunta Regionale n. 551 del 25.11.2011 - *Nuovi criteri e modalità per l'esercizio delle funzioni conferite alle Province, successivamente alla pubblicazione dei PTPG sul BURL, ai sensi dell'art. 21, comma 12, della lr 38/99 - Norme sul governo del territorio*.

Al riguardo il Comune di Marino non ha ancora adeguato il proprio strumento urbanistico al Piano Provinciale, ne ha adottato il documento preliminare previsto dall'art. 32 della lr 38/99.

Il presente Programma come detto, si colloca su un'area classificata *Zona D - Industriali - Artigianali - Commerciali e ad esse assimilate, Sottozona D6-B*, che seppure identificata come produttiva, ha in parte una capacità edificatoria residenziale. Detta capacità edificatoria viene ulteriormente potenziata con il trasferimento dei diritti edificatori (60.000 mc) derivanti dalla cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di "maggiore pregio ambientale" posta in località Mugilla per la realizzazione di parchi urbani, come previsto dal citato *protocollo d'intesa* sottoscritto tra la Regione Lazio ed il Comune di Marino in data 14.06.2011 e ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 03.08.2011.

Il presente programma è in linea sia con i contenuti del suddetto *protocollo d'intesa* finalizzato, come già detto, a ristabilire un adeguato livello di standard a fronte di un ripianificazione urbanistica e valorizzazione delle aree di maggiore pregio previa delocalizzazione delle volumetrie previste con contestuale cessione di esse, per la realizzazione di interventi pubblici, sia con il contenuto della delibera di Consiglio



---

Comunale n. 36 del 03.08.2011 – “*Master Plan. Indirizzo della pianificazione urbana del comprensorio del Divino Amore*” che prevede:

1. *la dotazione di urbanizzazioni secondarie necessarie a sostenere i nuovi insediamenti ed incrementare le dotazioni esistenti;*
2. *la pianificazione degli assi viari infrastrutturali, necessari affinché il nuovo insediamento e l'esistente siano sostenibili;*
3. *aumento dello standard degli insediamenti di Santa Maria delle Mole e Frattocchie ad oggi mediamente pari a 5,50 mq/ab attraverso l'acquisizione gratuita di aree a standard, derivanti dagli accordi di programma urbanistici sottoscritti con i privati;*
4. *acquisizione dell'area denominata Mugilla per circa 70.000,00 mq.*

#### **Prescrizioni**

Per gli aspetti inerenti la viabilità, sull'innesto con la SP 91b del Divino Amore, ove è previsto l'accesso carrabile, deve essere acquisito il parere dell'Ente Gestore al fine di stabilire le modalità di realizzazione della prevista rotatoria; devono altresì essere rispettate le fasce di protezione della suddetta strada provinciale e della Ferrovia pari a ml 30,00, stabilite dal vigente PRG.

Per quanto riguarda la previsione relativa alla viabilità classificata dal Programma “W1”, la stessa deve essere considerata “verde pubblico”.

In riferimento al lembo di area boscata individuata nella Tav. B del PTPR e consistente sostanzialmente nella vegetazione ripariale del corso d'acqua Montelungo, essa deve essere esclusa dalla trasformazione urbanistica. Al riguardo con riferimento al corso d'acqua devono essere rispettate le prescrizioni contenute nel parere della Direzione Regionale Ambiente.

In considerazione della presenza dell'attività industriale del Gotto d'Oro deve essere rafforzata la fascia arborea posta a sud di detto impianto al fine di creare una barriera di verde a protezione dei previsti edifici pubblici, idonea a contenere l'impatto visivo dell'intervento edilizio e creare un filtro naturalistico. Inoltre deve essere messa a dimora una quinta arborea lungo tutto il confine est del Programma attraverso la piantumazione di alberature di alto fusto. 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 al divieto di realizzare locali interrati e rispettate le prescrizioni dettate dal parere della Asl Roma H con particolare riferimento alla depurazione e all'approvvigionamento idrico anche nel rispetto della delibera di Giunta Regionale n. 445 del 16.06.2009 - D.C.R. 27 settembre 2007, n. 42 - art. 19, comma 2 – *Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani.*



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

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. 59/1995.

Devono essere integrate le superfici a parcheggio per l'Attività commerciale nella misura di mq 323,00.

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 il profilo urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma. Questa Direzione esprime:

#### PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Mazzamagna, adottato dall'Amministrazione di Marino con la delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 16.12.2009, 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



Direzione Regionale  
Territorio e Urbanistica  
Arch. Demetrio Carini