

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

28 NOV. 2003

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

ADDI 28 NOV. 2003

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212
ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Seuro	"
ASCELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
GIORISI	Armando	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
PERMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
..... OMISSIS.

ASSENTI: ROBILOTTA - SARACENI

DELIBERAZIONE N. -1257-

OGGETTO: Comune di Mentana (RM)

Piano Particolareggiato CPR/2 - CFR/4 in variante al PRG in località Centro - Delibera del Commissario

Prefettizio n. 33 del 25.05.2002 - L. 36/87 - Approvazione



OGGETTO: Comune di Mentana (Rm) - Piano Particolareggiato CPR/2 - CPR/4 in variante al PRG in località Centro. Delibera del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002 - L.R. n. 36/1987.

Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio

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

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72;

Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

Visto il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 5 settembre 2002;

Premesso che il Comune di Mentana (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di G.R. n. 6116 del 02.12.1980 e successiva Variante Generale approvata con delibera di G.R. n. ~~1489 del 04.03.1986~~
~~1385 del 14.03.1986~~

Vista la deliberazione del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002 con la quale il Comune di Mentana (Rm) ha approvato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987, n.36, il Piano Particolareggiato CPR/2 - CPR/4 in località Centro, in variante al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate, nei termini n. 5 osservazioni e n. 1 osservazione fuori detti termini, in ordine alle quali il Comune di Mentana ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 84 del 18.12.2002;

Vista la nota del 14.4.2003 con la quale il Responsabile dei Servizi tecnici del Comune di Mentana ha attestato che le aree interessate dal Piano in argomento, ricomprese nella variante generale al P.R.G., approvata con D.G.R. n.1382 del 14.03.1986, sono, sulla base delle istruttorie effettuate dal Perito Demaniale, non gravate da uso civico;

Vista la Determinazione n. 50417 del 04.04.2003, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 "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 a condizione che siano rispettate le prescrizioni, interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. 2947 del 28.06.2002 con la quale l'Azienda UGL RM G ha espresso parere di competenza favorevole, con prescrizioni interamente riportate nell'allegato A del presente provvedimento;

Considerato che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02.07.1987, n.36 - all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5;

Vista la relazione n. 59625/2003, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato CPR/2 - CPR/4 in località Centro in Variante al P.R.G., sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

Ritenuto di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area 2B.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega quale parte integrante alla presente delibera (allegato A);

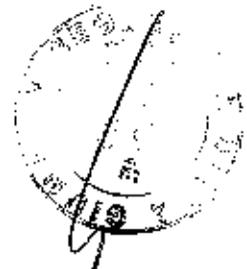


DELIBERA

Per i motivi indicati nella relazione dell'Area 29.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 59625/2002, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera "A", con le prescrizioni di cui al parere n. 80417 del 04.04.2003 reso - ai sensi dell'art.13 della legge n.64/74 - dalla Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile, con le prescrizioni di cui al parere reso dalla USL RM G, è approvato il Piano Particolareggiato CPR/2 - CPR/4 in località Centro in variante al P.R.G. adottato dal Comune di Mentana (RM) con delibera del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002.

Il progetto è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, e nei seguenti elaborati:

TAV. N.		SCALA
1	Inquadramento territoriale	1:500
2	Estratto P.T.P.	1:25000
3	Estratto P.R.G.	1:2000
4A	Area CPR n. 2 perimetro di CPR Zone omogenee di PRG	1:1000
4B	Area CPR n. 4 perimetro di CPR Zone omogenee di PRG	1:1000
5A	Area CPR n. 2 perimetro del Piano particolareggiato perimetro del comparto edificio n. 1	1:1000
5B	Area CPR n. 4 perimetro del Piano particolareggiato perimetro del comparto edificio n. 2	1:1000
6A	Area CPR n. 2 zonizzazione di piano particolareggiato	1:1000
6B	Area CPR n. 4 zonizzazione di piano particolareggiato	1:1000
7	Verifica degli standard	1:1000
8	Lotti fondiari	1:1500
9A	Area CPR n. 2 Aree Pubbliche	1:1000
9B	Area CPR n. 4 Aree Pubbliche	1:1000
10	Urbanizzazione Primaria	1:1500
10A	Urbanizzazione Primaria sezione rete fognante raccordo con il depuratore	1:500
10B	Urbanizzazione Primaria sezione rete fognante	1:500
11	Urbanizzazione secondaria	1:200
12	Tipologia commerciale	1:200
13	Tipologia Teatro	1:200
14	Tipologia Municipio	1:200
15	Tipologia Residenziale	1:200
16	Planimetria Generale	1:500
16B	Planovolumetrico	1:500
-	Elenco elaborati	
-	Relazione generale	
-	Allegati alla Relazione generale	
-	Norme tecniche	
-	Preventivo di spesa	
-	Schema di convenzione	
-	Piano particolare di esproprio	
-	Studio geologico del piano particolareggiato CPR/2, CPR/4:	
	1 - Mappa delle attività;	
	2 - Mappa geologica e sezione geologica;	
	3 - Mappa idrogeologica;	
	4 - Mappa geomorfologia.	



Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato A.

10 5 DIC. 2005

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.lli Francesco STORACE
 IL SEGRETARIO: F.lli Tommaso Nardini



Per copia conforme
IL FUNZIONARIO

IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)

59625/2003

Oggetto: Comune di **Mentana** (Rm).
Piano Particolareggiato CPR/2 - CPR/4 in variante al PRG in località Centro.
Delibera del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

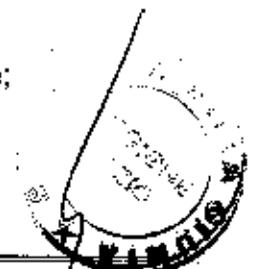
RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n° 5774 del 16.04.2003, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, inviata dal comune di Mentana ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002 ha adottato il Piano particolareggiato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

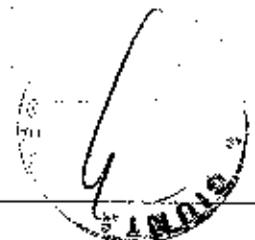
1. n. 5 copie conformi della Delibera del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.5.2002 avente per oggetto "Piano Particolareggiato Mentana Centro - Adozione".
2. n. 5 copie conformi del parere preventivo Azienda USL RM/G dipartimento di prevenzione - servizio igiene pubblica prot. 2947 del 28.
3. n. 5 copie parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 prot. 5443 del 10.4.2003;
4. n. 5 copie Certificazione Usi Civici;
5. n. 5 copie avviso di deposito correlata di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Mentana ;
6. n. 5 fotocopie G.U. ;
7. n. 5 copie pag. 31 dell'1.07.2002 quotidiano il "Messaggero";
8. n. 5 copie pag. 12 dell'11.7.2002 quotidiano "il Tempo";
9. n. 5 copie delle n. 5 osservazioni in termine , n. 1 osservazione fuori termine;
10. n. 5 copie relazione tecnica sulle osservazioni dell'ing. Nevio Pasqui;





11. n. 5 copie relazione tecnica sulle osservazioni dell'Arch. Chiaia;
12. n. 5 copie conformi della Delibera Consiliare n. 84 del 18.12.2002 avente per oggetto "Piano Particolareggiato Mentana Zona Centro - CPR/2 e CPR/4 - Controdeduzioni";
13. n. 1 originale + n. 4 copie conformi del progetto così costituito:

TAV. n.		SCALA
1	Inquadramento territoriale	1:500
2	Estratto P.T.P.	1:25000
3	Estratto P.R.G.	1:2000
4A	Area CPR n. 2 perimetro di CPR Zone omogenee di PRG	1:1000
4B	Area CPR n. 4 perimetro di CPR Zone omogenee di PRG	1:1000
5A	Area CPR n. 2 perimetro del Piano particolareggiato perimetro del comparto edilizio n. 1	1:1000
5B	Area CPR n. 4 perimetro del Piano particolareggiato perimetro del comparto edilizio n. 2	1:1000
6A	Area CPR n. 2 zonizzazione di piano particolareggiato	1:1000
6B	Area CPR n. 4 zonizzazione di piano particolareggiato	1:1000
7	Verifica degli standard	1:1000
8	Lotti fondiari	1:1500
9A	Area CPR n. 2 Aree Pubbliche	1:1000
9B	Area CPR n. 4 Aree Pubbliche	1:1000
10	Urbanizzazione Primaria	1:1500
10A	Urbanizzazione Primaria sezione rete fognante raccordo con il depuratore	1:500
10B	Urbanizzazione Primaria sezione rete fognante	1:500
11	Urbanizzazione secondaria	1:200
12	Tipologia commerciale	1:200
13	Tipologia Teatro	1:200
14	Tipologia Municipio	1:200
15	Tipologia Residenziale	1:200
16	Planimetria Generale	1:500
16B	Planovolumetrico	1:500
-	Elenco elaborati	
-	Relazione generale	
-	Allegati alla Relazione generale	
-	Norme tecniche	
-	Preventivo di spesa	
-	Schema di convenzione	
-	Piano particellare di esproprio	
-	Studio geologico del piano particolareggiato CPR/2, CPR/4:	
	1 - Mappa delle acclività;	
	2 - Mappa geologica e sezione geologica;	
	3 - Mappa idrogeologica;	
	4 - Mappa geomorfologia.	





PREMESSO

Il Comune di Mentana è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1483 del 04.03.1996.

L'area, interessata dal presente piano particolareggiato in variante, è ubicata in località Centro, ed è classificata dal vigente PRG: "CPR/2, CPR/4, B1 (Capo III delle NTA - Zone prevalentemente residenziali A, B, CPR)", tre aree a parcheggi pubblici, un'area a verde pubblico ed alcune previsioni di viabilità locale, per una superficie complessiva di mq 28.159,72. Nella zona CPR l'indice territoriale previsto è di mc/mq 0,60 mentre nella zona B1 è di 1,32. E' consentita una cubatura totale pari a mc 46.234,91, di cui una quota del 70% pari a mc 32.364,44 per le residenze ed una quota del 30% pari a mc 13.870,47 ad uso non residenziale per servizi alle residenze, quali negozi inferiori a mq 200, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito prodotti agricoli.

CONSIDERATO

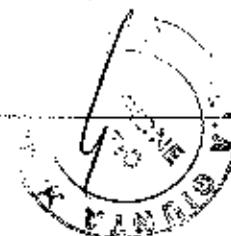
Dalla delibera del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002, si rileva che il progetto in esame riguarda l'adozione di un piano particolareggiato della Zona "CPR/2 - CPR/4" in località Centro, in variante al vigente PRG, le cui finalità sono il mutamento della destinazione urbanistica vigente a Zona omogenea "CPR" delle NTA del PRG con i parametri del presente piano.

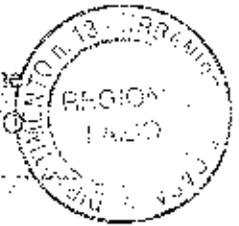
Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione del Piano possono così riassumersi: difficoltà dei proprietari alla redazione di un piano attuativo di loro iniziativa; uscire dalla rigorosa applicazione del PRG, in modo da consentire una forte riqualificazione della zona ubicata nel baricentro del comune di Mentana.

Detta variante è così riassumibile: nuovo perimetro della zona CPR che include le diverse zonizzazioni di PRG come sopra riportato, formazione di due ambiti in cui, in uno viene realizzata tutta la cubatura residenziale consentita e nell'altro viene realizzata la restante quota non residenziale. La diversa distribuzione volumetrica consente di definire due distinti settori all'interno del centro di Mentana, distinguendo un ambito dove gravita l'attività commerciale e direzionale e quello ove è prevista l'edilizia residenziale privata al fine di meglio razionalizzare la struttura urbana della città.

Con tale trasformazione, pur mantenendo una cubatura totale consentita di PRG di mc 46.234,91, si avrà una cubatura residenziale di mc 19.972,25 e una non residenziale pari a mc 26.262,66, in cui nella quota residenziale vengono previsti n. 124 abitanti con conseguente dotazione degli standard, pari a 31,43 mq/ab per una superficie di mq 2.657,32. Nella quota non residenziale il calcolo per il reperimento degli standard viene eseguito considerando la superficie lorda, pari a mq 3.349 di pavimento a cui corrisponde, applicando l'art. 5 del citato D.M. 1444/68, la quantità minima di mq 2.679. Nel totale, a fronte di una previsione di PRG di mq 39.237,44 per aree pubbliche, il presente piano ne prevede mq 39.507,94 con un incremento di mq 270.

Sulla variante risulta acquisito il parere della Azienda USL ROMA G - Dipartimento Protezione, rilasciato in data 28.06.2002 prot. 2947, favorevole con le seguenti prescrizioni:





(...)

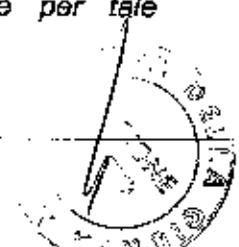
- Le singole richieste di concessione edilizia all'interno dell'intervento in questione riportino, negli elaborati, i dati e la documentazione prevista nella nota prof. n. 2246/B1 del 27.05.1999, inviata a codesto Comune dal Dipartimento di Prevenzione della Azienda USL RM/G;
- Gli elaborati dovranno inoltre riportare la specifica destinazione d'uso per ogni singolo locale. La cubatura destinata ad uso non residenziale per servizi alla residenza quale negozi, uffici, studi professionali, magazzini produttivi e non e quanto altro previsto dalle norme di attuazione alla variante generale al piano regolatore generale, dovrà possedere i requisiti previsti per detti ambienti e nessuna comunicazione o interazione con ambienti abitativi.
- Lo scarico (autorizzazione di competenza comunale - L.R. 20.11.1996 n. 47), dovrà rispondere ai requisiti eventualmente previsti dai regolamenti emanati dal gestore dell'impianto di depurazione delle acque reflue urbane (D.Lvo 11.05.1999 n. 162).

(...)

Il parere rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R.L. 2649/1999 - favorevole con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello strumento urbanistico e nelle NTA.

(...)

- Siano rispettate le indicazioni fornite nello **Studio geologico eseguito nell'ambito della realizzazione del piano particolareggiato CPR2 e 4**, a firma del Geol. Flavio Cecchini e nelle relative cartografie allegate a firma del Geol. Flavio Cecchini e del Geol. Siro Margottino;
- Siano eseguite dettagliate indagini geognostiche per la verifica del substrato fondazionale di ogni singola opera, che dovrà essere rappresentato da un singolo litotipo omogeneo, integro e di buone caratteristiche meccaniche;
- Siano eseguite indagini geotecniche per la migliore caratterizzazione del sottosuolo a fini fondazionali, soprattutto per prevenire cedimenti assoluti e differenziali;
- Sia evitato di fondare sui terreni di riporto e sulle alluvioni recenti, indicati nella "mappa geologica e sezione geologica" a firma del Geol. Flavio Cecchini e del Geol. Siro Margottino; in tali aree siano approfondite le fondazioni fino ad individuare le piroclastici integre o, eventualmente, le argille sabbiose;
- Sia prestata particolare attenzione alla presenza della falda idrica, abbastanza superficiale, che dovrà essere protetta da fenomeni di inquinamento connessi alle aree in progetto;
- Le opere fondazioni dovranno ubicarsi al di sopra della falda idrica, prestando particolare attenzione anche alla fascia di capillarità; soltanto nei casi in cui, per il raggiungimento del substrato fondazionale idoneo (nelle aree interessate dai riporti e dalle alluvioni), sia necessario l'interessamento della falda idrica, le opere fondazionali dovranno essere adeguatamente progettate per tale situazione;





REGIONE LAZIO

Area 2B.5 - Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Per copia conforme
IL FUNZIONARIO



- Nella zona indicate con rihettato obliquo nella "mappa geomorfologica", a firma del Geol. Flavio Cecchini e Siro Margottini, considerando la possibilità di ristagno d'acqua, siano messe in opera adeguate opere di drenaggio per il deflusso delle acque meteoriche;;
- Nella zona indicata con quadrettato di vari colori nella "mappa geomorfologica", a firma del Geol. Flavio Cecchini e Siro Margottini, siano eseguite accurate indagini geognostiche e geotecniche al fine di verificare l'eventuale amplificazione sismica dei terreni e siano adottate idonee misure di rinforzo delle strutture e delle fondazioni;
- La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato, nel modo più assoluto, l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

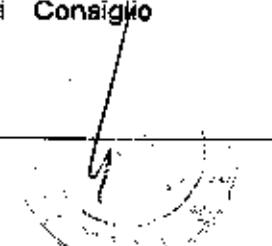
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. 10.04.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996;
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980 e n. 769 del 23.11.1982.

(...)

Per quanto riguarda gli Usi Civici, l'A.C., con il certificato a firma del responsabile dei servizi Tecnici del 14.04.2003, in atti, ha attestato che i terreni distinti al Catasto del Comune di Mentana, al foglio n. 9 - particelle nn. 1617, 166, 898, 114, 316, 387, 450, 317, 1605, 1604, 5000C, 5000A, 5000B, 113, 899, 900, 286, 115, 835, 834, 833, 832, 831, 243, 244, 1539, 1517, 1527, 199, 1880, 855, 247, 812, 854, 1881, 1882, 1884, 153 - sono ricompresi nella variante generale al PRG, approvata con Delibera Regionale n. 1382 del 14.03.1996 e pubblicata sul BURL n. 24, parte I° del 30.08.1996, con destinazione di zona CPR (Art. 33 delle NTA), i quali sulla base delle istruttorie effettuate dal Perito demaniale e depositate in data 16.10.1997, prot. 26981, non sono gravati da Uso Civico.

Risultano, pertanto, confermate le analisi demaniali verificate in sede di approvazione della variante generale.

A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato sono state presentate nei termini n. 5 osservazioni e n. 1 osservazione fuori termine, alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con deliberazione di Consiglio





Comunale n. 84 del 18.12.2002. Nello specifico, due delle osservazioni presentate sono state accolte, una è stata accolta parzialmente e tre sono state respinte.

Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Area è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato in località Centro, adottato dall'Amministrazione Comunale di Mentana, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.

(arch. Demetrio Carini)

IL DIRIGENTE DELL'AREA

(arch. Paolo Ravaldini)

IL DIRETTORE

(arch. Antonio Bianco)