

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE LAZIO
14 febbraio 2005, n. 53.

Proroga della nomina del commissario straordinario presso l'Azienda di Promozione Turistica della Provincia di Roma Pag. 21

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

1) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 novembre 2004, n. 1079.

Legge regionale 16 luglio 1998, n. 30. Adeguamenti ed ottimizzazioni delle reti urbane di trasporto pubblico locale. Anno 2004 Pag. 22

2) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 21 gennaio 2005, n. 55.

Comune di Aprilia (LT). Variante alle N.T.A. del P.R.G. art. 22. Sottozona D2 Industriale adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 70 del 7 agosto 1997. Approvazione Pag. 27

3) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 gennaio 2005, n. 68.

Comune di San Giorgio a Liri (FR). Variante al P.R.G. per attrezzature ricettive e di ristoro esistente e di completamento in località Petrose adottata con delibera consiglio comunale n. 42 del 1° agosto 2000. Approvazione Pag. 35

4) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 gennaio 2005, n. 69.

Comune di Ciampini (RM). Variante al P.R.G. per il collegamento tra la strada statale dei Laghi e la strada comunale di via Acqua Acetosa con sottopasso della ferrovia Roma-Albano. Delibera consiglio comunale n. 21-bis del 15 marzo 1996. Approvazione Pag. 40

5) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 gennaio 2005, n. 70.

Comune di Mentana (RM). Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. art. 32 sottozona B2, B3, B4. D.C.C. n. 43 del 29 luglio 2003. Approvazione Pag. 46

6) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 gennaio 2005, n. 71.

Comune di Valmontone (RM). Nuovo impianto di carburanti da realizzarsi sulla strada provinciale 60/a al km 7+858 in variante al vigente P.R.G., ditta Alaci Anna. Delibera di consiglio comunale n. 16 del 5 marzo 2004. Approvazione. Pag. 57

7) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 febbraio 2005, n. 87.

Linee guida per l'emanazione dell'avviso pubblico per la presentazione di azioni di formazione continua ex art. 9 legge 236/93 ed art. 6, comma 4, della legge n. 53/2000. Pag. 65

8) DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 febbraio 2005, n. 95.

Legge regionale 24 agosto 2001, n. 23. Ripartizione del fondo per prevenire e combattere il fenomeno dell'usura. Pag. 68

ATTI DIRIGENZIALI DI GESTIONE

DIPARTIMENTO ECONOMICO E OCCUPAZIONALE

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 31 gennaio 2005, n. 135.

Reg. CE n. 1257/99. Piano di Sviluppo Rurale (PSR) del Lazio 2000-2006, determinazione n. 606 del 28 maggio 2002, Misura 1.4 (G) «Miglioramento delle condizioni di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli». Pronuncia della decadenza totale dell'aiuto della ditta Di Marco Saturni S.r.l. di Viterbo, titolare del progetto codice AGEA n. 34156080094, contributo di Euro 65.001,66. Pag. 70

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 22 febbraio 2005, n. 293.

Gara regionale per la fornitura annuale di specialità medicinali ed emoderivati per i fabbisogni delle Aziende USL/AO del Lazio. Revoca aggiudicazione.

(Pubblicata nel Bollettino Ufficiale n. 7 del 10 marzo 2005, Parte III)

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 28 febbraio 2005, n. 345.

Reg. (CE) n. 1257/99. Piano di Sviluppo Rurale (PSR) del Lazio 2000-2006. Disposizioni per l'attuazione della Misura III.1 (f) «Misure agroambientali» e III.2 (e) «Zone svantaggiate», campagna 2005. Avviso pubblico Pag. 75

DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE

DISPOSIZIONE DEL DIRETTORE 3 febbraio 2005, n. 260.

Integrazione cencio dei funzionari nominati addetti alla vigilanza, accertamento e contestazione di infrazioni commesse nelle sedi di lavoro della Giunta della Regione Lazio in materia di divieto di fumo. Leggi n. 584/1975 e n. 3/03 e successive modificazioni ed integrazioni Pag. 78

DIREZIONE REGIONALE BILANCIO E TRIBUTI

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 22 febbraio 2005, n. 308.

Gara regionale per la fornitura annuale di specialità medicinali ed emoderivati per i fabbisogni delle Aziende USL ed Ospedaliere della Regione Lazio - Specialità «Atenative».

(Pubblicata nel Bollettino Ufficiale n. 7 del 10 marzo 2005, Parte III)

DIREZIONE REGIONALE CULTURA, SPORT E TURISMO

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE 23 febbraio 2005, n. 718.

Albo regionale delle bande musicali operanti nei comuni del Lazio per il triennio 2005/2006/2007.

(Pubblicata nel Bollettino Ufficiale n. 7 del 10 marzo 2005, Parte III)

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

28 GEN. 2005

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

ADDI' 28 GEN. 2005

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	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

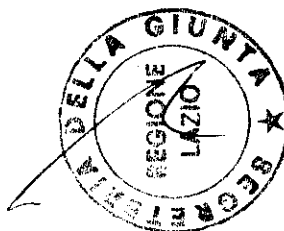
ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: AUGELLO - CIARAMELLETTI - GARGANO - IANNARILLI - ROBILOTTA

DELIBERAZIONE N. -70-

OGGETTO:

Comune di Mentana (Rm) Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.art.32 sottozona B2, B3, B4.D.C.C. n.43 del 29.07.2003.
Approvazione



70 28 GEN. 2005

Oggetto: Comune di Mentana (Rm)

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. art.32 sottozona B2, B3, B4.

D.C.C. n.43 del 29.07.2003

Approvazione

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa



Vista la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15.01.1972, 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";

Vista la legge regionale 12.06.1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22.12.1999, n.38 recante "Norme sul governo del Territorio";

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1;

PREMESSO:

Che il Comune di Mentana (Rm) è disciplinato da un PRG approvato con DGRL n.6116 del 2.12.80 e successiva Variante Generale approvata con DGRL n. 1383 del 14.02.1996;

Vista la deliberazione consiliare n. 43 del 29.07.2003 con la quale il Comune di Mentana (Rm) ha adottato la Variante alle N.T.A. del P.R.G – art.32 sottozona B2, B3, B4;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.5 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 65 del 17.12.2003;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante generale in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 63/2 reso nella seduta del 10.06.2004, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n.176389 del 18.10.2004 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Mentana (Rm) le

70 28 GEN. 2005

modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 61 del 25.10.2004 con la quale il Comune di Mentana (Rm) ha accettato integralmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.p.T.;

Ritenuto di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n.62/3 del 10.06.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

1. Di approvare la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. art.32 sottozona B2, B3, B4. D.C.C. n.43 del 29.07.2003 adottata dal Comune di Mentana (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2003 secondo le modifiche contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n.63/2 del 10.06.2004 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. La variante è vistata dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nell' **Allegato A** e in un unico elaborato contenente:
Parte I: Relazione Generale;
Parte II: Analisi Territoriale;
Parte III: Variante Normativa;

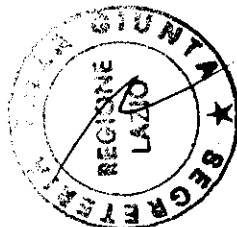
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



"C.R.T. - Voto
MENTANA - Variante

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORAGE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

31 GEN. 2005





REGIONE LAZIO

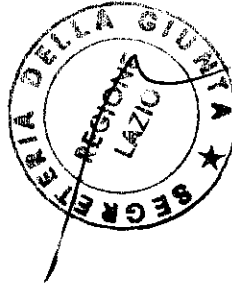
ALLEG. alla DELIB. N. 70

DEL 28 GEN 2005

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

VOTO n. 63/2
Seduta n. 10.06.2004



Allegato A

OGGETTO: Comune di Mentana (RM)

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. - Art. 32 sottozone B2, B3, B4.
Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2003.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Alberto Busnengo,

Vista la nota n. 199081 del 23.12.2003 con la quale l'A.C. di Mentana ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alla variante alle Norme Tecniche del vigente P.R.G. per la predisposizione della relativa istruttoria.

Visti ed esaminati gli elaborati trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

PREMESSO

Il Comune di Mentana è stato dotato di variante generale al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 1383 del 14.02.1996, pubblicata sul BURL n. 24 del 30.08.1996.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2003, l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante alle N.T.A. in oggetto.

A seguito della pubblicazione degli atti, risultano pervenute al Comune, nei termini, n. 5 osservazioni. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 17.12.2003, l'A.C. ha controdedotto alle citate osservazioni.

La delibera di adozione della variante in questione si compone dei seguenti documenti:



- Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2003, avente per oggetto "Adozione Variante alle N.T.A. del P.R.G. - art. 32, sottozone B2, B3, B4";
- Avviso di deposito correlato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Mentana;
- Copia del testo pubblicato sulla G.U., parte seconda, del 17.09.2003;
- Copia pag. 11 del quotidiano "Il Messaggero" del 17.09.2003;
- Copia pag. 14 del quotidiano "Il Tempo" del 17.09.2003;
- Copia delle n. 5 osservazione pervenute nei termini;
- Copia della relazione tecnica sulle osservazioni prot. n. 18390 del 24.11.2003;
- Copia della nota integrativa alla relazione tecnica sulle osservazioni, prot. n. 18578 del 27.11.2000, a firma dell'arch. M. Battisti;
- Copia della delibera del Consiglio Comunale n. 65 del 17.12.2003, avente per oggetto "Variante alle N.T.A. del P.R.G. - esame osservazioni e adozione controdeduzioni";
- Originale + 4 copie conformi del progetto di Variante alle N.T.A. del P.R.G. art. 32 - Zone di Completamento, prot. n. 11447 del 22.07.2003.

Dalla Delibera del Consiglio Comunale e dalla relazione generale, parte integrante dell'elaborato progettuale emergono le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione Comunale ad adottare la variante normativa in esame.

In fase di approvazione della Variante Generale, recependo le osservazioni formulate dal C.T.C.R., è stato introdotto, come atto propedeutico all'edificazione delle zone B2, B3 e B4, la pianificazione urbanistica attuativa (P.U.A.).

Il P.U.A., come definito dall'art. 11 delle N.T.A. "Modalità d'attuazione del P.R.G.", consiste in un intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, che si sostanzia in un piano urbanistico attuativo, disciplinato dall'art. 12 delle N.T.A..

L'A.C., trascorsi otto anni dall'approvazione della Variante Generale, rappresenta a questa Regione l'evidente difficoltà nell'attuare le zone in questione, sia per le ristrettezze finanziarie che non consentono di predisporre d'ufficio gli strumenti urbanistici (circa 82), sia per la mancata risposta da parte dei privati alla costituzione di Consorzi; difficoltà dovute alla disparità degli innumerevoli interessi coinvolti in relazione alla disomogeneità delle consistenze catastali ed agli alti frazionamenti delle proprietà.



L'A.C. ritiene che, in presenza di comprensori, in buona parte edificati e già provvisti di adeguato e completo sistema delle urbanizzazioni, si possa, in alternativa alla predisposizione dei P.U.A., realizzare lo stesso obiettivo attraverso una specifica variante normativa, sulla base di più approfondite analisi territoriali della zona B, in particolare delle sottozone B2, B3 e B4, che nel rispetto delle decisioni assunte in sede di approvazione regionale della Variante, ridefinisca puntualmente gli indici fondiari assumibili per le singole sottozone.

CONSIDERATO

In sede di approvazione regionale della Variante Generale attraverso il Voto del C.T.C.R. , si ritenne necessario per le zone B, e più precisamente per le sottozone B2, B3 e B4, operare un controllo dell'effettivo numero di stanze ancora realizzabili nelle stesse sottozone rispetto alle previsioni insediative previste nella variante generale.

Tale modifica si concretizzò con la prescrizione, quale atto propedeutico alla edificazione di una pianificazione urbanistica attuativa (P.U.A) per mezzo della quale determinare le volumetrie insediabili in ogni lotto.

In particolare tale studio doveva essere esteso ai comprensori omogenei ricompresi in ogni singola sottozona, limitatamente ai lotti liberi e/o non saturi, al fine di determinare, verificate le cubature esistenti sulla base delle concessioni rilasciate, l'effettiva volumetria insediabile; tutto questo, nel rispetto dell'indice territoriale stabilito nel P.R.G. e fermo restando il limite non superabile della "cubatura residua" ammissibile stabilita per ogni comprensorio.

Questo al fine di:

(...) Viene così reso possibile il controllo della rispondenza alle previsioni della Variante di Piano Regolatore Generale, del numero di nuove stanze ancora realizzabili nelle zone B2, B3 e B4. (...) cfr. Voto n. 319/1 del C.T.C.R..

Occorre ricordare che l'intervento diretto per le zone B in questione era consentito esclusivamente nei casi in cui la cubatura ancora realizzabile risultasse inferiore o uguale al 20% di quella totale insediabile, oltre naturalmente alle zone B1, che risultando sature, potevano essere edificate nei lotti liberi interclusi.

L'art. 32 delle N.T.A., come modificato in sede di approvazione, fra l'altro, stabilisce:



(...) Nei comparti definiti come zone B2, B3, B4, così come zonizzati nelle cartografie, scala 1:2000, ed identificati e numerati nelle tabelle allegata alla relazione generale, l'edificazione deve essere preceduta da una pianificazione urbanistica attuativa (P.U.A.).

Tale P.U.A. deve essere relativa a tutti i lotti liberi ed ai lotti già edificati purché in maniera inferiore a quanto comporterebbe l'applicazione dell'indice della zona nella quale ricadono.

Pertanto, il P.U.A. deve comprendere uno studio preliminare esteso all'intero comparto come sopra definito, con il quale vanno identificate le cubature già esistenti nel comparto sulla base delle concessioni rilasciate.

Verrà così determinata l'effettiva volumetria ancora realizzabile nel comparto (nel rispetto dell'indice territoriale), volume che dovrà essere, in ogni caso, contenuto entro il limite di "cubatura residua" fissato per ciascuna sottozona nelle tabelle allegata alla relazione..... (...).

La presente Variante in sostanza propone attraverso la modifica del citato art. 32 "Zone di Completamento" di eliminare i P.U.A. il cui fine sarebbe quello di ridefinire gli indici fondiari.

Il presupposto è rappresentato dal fatto che per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria, queste sono presenti per tutta la zona B di completamento, e le secondarie sono state previste nella Variante Generale.

La modifica normativa proposta riconfermerebbe l'attuazione di tali zone attraverso l'intervento diretto, come originariamente adottato dal Comune in sede di Variante Generale attraverso però la ridefinizione degli indici, in questo caso fondiari.

La calibratura degli indici viene derivata dall'analisi più dettagliata dell'effettiva consistenza volumetrica esistente, che in sede di redazione della Variante Generale e a seguito di cartografie superate, oltre che per la mancanza di rilievi certi, non era stata accuratamente verificata; ferma restando la soglia già stabilita in sede di approvazione regionale della Variante della "cubatura residua" non modificabile in quanto la stessa ha determinato per le zone B, fra l'altro, il limite dell'incremento degli abitanti previsti nella Variante stessa, che non vengono pertanto ad essere modificati.

Occorre infine rilevare un ulteriore incongruente aspetto che attiene in particolare le zone B2.

Di fatto, anche se la normativa di carattere generale contenuta nell'art. 32, come approvato dalla Regione, includeva anche le zone B2 fra quelle da sottoporre alla formazione del P.U.A., per le stesse la norma specifica indica, come parametro edificatorio, l'indice di fabbricabilità fondiaria, a differenza delle zone B3 e B4 ove veniva introdotto invece l'indice territoriale.

Si riporta di seguito il testo dell'art. 32 delle N.T.A. con le modifiche introdotte e così come emendate dal Comitato regionale per il Territorio (in corsivo):



«Art. 32 – Zone di completamento B – Zone edificate a prevalente destinazione residenziale

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente o prevalentemente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali, secondo le percentuali indicate nelle singole sottozone:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 200 mq;
- ambulatori, farmacie, ecc..

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

In deroga al comma 5 del precedente art. 7, in tutte le zone di P.R.G., la cessione gratuita di aree per parcheggi, per le nuove strade e per gli ampliamenti di quelle esistenti consente di applicare anche su tali aree l'indice fondiario delle rispettive sottozone e di trasferire tali cubature sul lotto edificabile.

Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3, B4.

Nelle sottozone B2, B3, B4, la nuova edificazione è consentita, nei lotti liberi e nei lotti parzialmente edificati, secondo i parametri urbanistici indicati per le singole sottozone; i lotti già edificati con indice uguale o superiore a quello previsto per la sottozona di appartenenza possono subire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia ivi compresa la demolizione e ricostruzione senza incremento delle volumetrie e delle superfici utili legittimamente asservite.

Nelle sottozone B2, B3, B4, in sede di Concessione Edilizia dovrà essere garantito il reperimento delle aree per parcheggi pubblici relativi al fabbisogno del lotto in ragione di 2,5 mq./80 mc. Tali parcheggi saranno ubicati preferibilmente in aderenza alla viabilità esistente.

Dette aree, in quanto concorrenti alla volumetria assentibile nel lotto in applicazione dell'indice di fabbricabilità relativo alla sottozona di appartenenza, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Nell'ambito di tali sottozone il Piano si attua con i seguenti parametri:



a) – Sottozona B1

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate, in attuazione dei parametri urbanistici del P.R.G. approvato nel 1980.

In tali zone:

- sono ammessi interventi diretti per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria, **restauro e risanamento conservativo** dell'edilizia esistente;
- sono consentite nuove edificazioni con la riconferma dei parametri urbanistici del P.R.G. approvato nel 1980 su aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui cubatura consentita sia stata già utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti e con l'esclusione di tutte quelle aree che nel P.R.G. approvato nel 1980, nei piani attuativi approvati definitivamente e in atti amministrativi oggetto di convenzione siano destinate a servizi pubblici che, pertanto, vengono destinate dalla presente Variante Generale a parcheggi pubblici.

Gli indici delle sottozone B1 ai fini della edificazione sui lotti liberi come limitato al comma precedente sono quelli fondiari fissati dal P.R.G. approvato nel 1980 per le singole sottozone e pertanto, con riferimento alle sottozone perimetrate, numerate ed elencate nei tre elaborati Tav. 7 "Quantificazione delle previsioni di Piano", relativi rispettivamente a "Mentana Castel Chiodato" ("**S. Lucia**" e "**Tor Lupara**" **sono ablate, in quanto trasferite al Comune di Fontenuova**), sono così definiti:

da B1/1	a B1/16	i.f. = 2,20 mc/mq	altezza massima 16,50
da B1/17	a B1/42	i.f. = 1,76 mc/mq	altezza massima 13,50
da B1/43	a B1/76	i.f. = 1,32 mc/mq	altezza massima 7,50
da B1/77	a B1/82	i.f. = come da P.E.E.P;	

- per gli edifici coperti a terrazzo, esistenti alla data di adozione del presente Piano regolatore Generale ed aventi un numero di piani fuori terra inferiore a quelli di almeno due edifici confinanti, è consentito completare gli edifici, sino alla realizzazione del terzo piano fuori terra, purché la sopraelevazione insista esclusivamente sul lastrico solare della parte edificata esistente.

b) – Sottozona B2

Queste zone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definite dal D.M. 1444 del 02.04.1968.



L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di **1,67 mc/mq**, altezza massima 13,00 mt, numero di piani massimo = 4, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

c) – Sottozona B3

Queste zone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definite dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

L'attuazione è prevista tramite **interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di 1,27 mc/mq**, altezza massima 10,00 mt, numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.

d) – Sottozona B4

Queste zone sono completamente urbanizzate, parzialmente edificate e identificate con le caratteristiche delle zone B come definite dal D.M. 1444 del 02.04.1968.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di fabbricabilità fondiaria di **0,58 mc/mq**, altezza massima 7,00 mt, numero di piani massimo = 2, distacco dalle strade 5,00 mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Nel caso di nuove edificazioni vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 100 mc residenziali.»



CONCLUSIONI

La modifica alla normativa dell'art. 32 delle N.T.A. introdotta, risulta ammissibile ad esclusione del periodo, inserito dopo il terzo comma (...) *In deroga al comma 5 del precedente art. 7, in tutte le zone di P.R.G. (...) che si ritiene debba essere ablatato*, tenuto conto che tale modifica, anche se finalizzata ad ottenere la cessione gratuita all'A.C. dei parcheggi e delle strade attraverso il trasferimento della cubatura relativa a tali superfici nelle rispettive sottozone e sul lotto edificabile, di fatto va ad intervenire su tutte le zone edificabili e non solo sulle zone B cui l'articolo si riferisce.

Tale frase introduce surrettiziamente una modifica normativa generalizzata che non risulta essere stata oggetto della specifica adozione da parte dell'A.C..

Per quanto riguarda la restante parte delle modifiche introdotte, queste appaiono condivisibili, tenuto conto e come già detto che si è di fronte a comprensori in larga parte edificati e già provvisti di opere di urbanizzazione.

La Variante al P.R.G. localizza le residue aree da destinare a pubblici servizi, al soddisfacimento degli standard di cui al D.M. 1444/68 in misura totale, senza cioè la riduzione, peraltro ammissibile, concessa dall'art. 4 del citato decreto per le zone B.

La giurisprudenza ha, in varie occasioni, ribadito la non necessità dello strumento urbanistico attuativo in presenza di zone "completate o adeguatamente urbanizzate".

Dal rapporto tra le volumetrie complessive esistenti e quelle "residue ammissibili", relativamente alla superficie territoriale scaturisce un indice territoriale identificabile in questo caso con quello fondiario medio che, peraltro, risulta per tutte le zone in questione più basso rispetto a quello previsto nella Variante.

In sede di rilascio del "permesso di costruire", i parcheggi pubblici e gli spazi di verde attrezzato, in quanto concorrenti alla determinazione della volumetria del lotto, dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune.

Occorre segnalare che, sia per le zone B3 che per le zone B4, nell'ambito della verifica e nel raffronto fra gli indici (parte II – Ambiti territoriali) l'indice proposto a seguito della verifica non è più territoriale ma fondiario medio.

Per quanto riguarda le n. 5 osservazioni presentate nei termini all'Amministrazione Comunale e da questa controdedotte con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 17.12.2003, si ritiene di condividere le decisioni assunte dall'A.C. stessa.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In relazione a quanto precede, questo Comitato è del

PARERE

che la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Mentana – Art. 32 sottozone B2, B3, e B4, adottata dall'A.C. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 29.07.2003, sia meritevole di approvazione con le modifiche d'Ufficio introdotte ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.P.T
F.to (arch. Lucio Zoppini)

IL VICEPRESIDENTE DEL C.R.P.T
F.to (arch. Antonino Bianco)

