



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRAITTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/05/2007

=====

ADDI' 22/05/2007 NEUCA SEDE DENIA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI L' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARPAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POPE LI	Massimo	Presidente	NICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Affaio	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI VILFANO	Mario	"	SARATTI	Filicerto	"
FICHERA	Daniela	"			

AGISTE IL SEGRETRIO: Domenico Antonio GUZZO

ASSENTI: POPE LI - BATTAGLIA COSTA - NICHELANGELO NIERI -
TIBALDI VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 322

Oggetto:

Comune di Mintana (Rn). Piano Particolareggiato Facoltivo CPR/2
- CPR/1 - Fil/1 Mintana Zona Centro, in variante al P.R.G. -
Delibera del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006.
Approvazione.





38/99 e della D.G.R. 2649/99 per la variante al Piano Particolareggiato di che trattasi con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella Indagine geologica dell'ottobre 2004 a firma del geol. Claudio Sanacori;*
- *Tutti gli edifici che, nella carta delle acclività alla scala 1:2.500 del 31 luglio 2006 a firma del geol. Claudio Sanacori, ricadono all'interno della fascia ad acclività compresa tra il 32% e il 51% (colore avana) dovranno essere realizzati su pali di fondazione; la lunghezza dei pali di fondazione dovrà essere stabilita dal geologo a seguito di un'analisi di stabilità complessiva del versante;*
- *Nella stessa area i muri di contenimento delle terre, in posto o riportate, e i muri di contenimento di valle delle strade di piano dovranno essere realizzati con fondazioni profonde;*
- *I riporti previsti dovranno essere compattati secondo le modalità ricavate dalla prova proctor;*
- *Tutti gli edifici che avranno il piano di fondazione ricadente in un'area interessata, anche parzialmente da riporti, dovranno avere fondazioni tali da superare per intero lo strato di riporto e il successivo strato di materiale in posto alterato;*
- *Un geologo dovrà supervisionare i lavori di rinterro e di scavo e garantirne la stabilità anche in fase di cantiere;*
- *L'area indicata dal geologo nella carta delle acclività alla scala 1:2.500 del 31 luglio 2006 con acclività superiore al 51% (colore verdognolo), non può ospitare edifici, ma solo opere di viabilità, parcheggi, muri di contenimento e verde;*
- *Siano osservate le indicazioni fornite dal progettista dott. Agr. Donato Servilio;*
- *Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello di scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa di riutilizzo e con l'accortezza di evitare grandi accumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;*
- *L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;*
- *Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostruzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;*





322 22 MAG. 2007 *ll*

- *E' consigliabile per la pavimentazione dei parcheggi utilizzare materiale permeabile a vespaio, in modo da ridurre le superfici impermeabilizzate.*

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto della legislazione e delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Vista la nota n. D2/2S/05 209278 del 28.11.2006 con la quale il sopracitato Dipartimento, a seguito di richiesta del Comune di Mentana per un riesame della proposta urbanistica di che trattasi, ha emesso nuovamente parere favorevole, riconfermando le prescrizioni già espresse con nota n. 168165/2006, come sopra integralmente riportate;

Vista la nota n. 193 del 19.01.2006 con la quale l'Azienda USL RM G ha espresso parere di competenza favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- *Le singole richieste di permesso di costruire all'interno dell'intervento in questione riportino negli elaborati i dati e la documentazione prevista nella nota prot. 2246/B1 del 27.05.1999 inviata a codesto Comune dal Dipartimento di prevenzione dell'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 PRG, dovrà possedere i requisiti ambienti abitativi.*
- *Il Depuratore indicato nell'elaborato n. 10 dovrà essere in grado quantitativamente e qualitativamente, di accogliere le acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti. Per gli scarichi delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura non si esprime parere in quanto di competenza comunale (L.R. 14/99).*

Vista la nota n. 9241 del 30.05.2006 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha espresso parere favorevole alla variante in questione con la prescrizione interamente riportata nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n. 59355 del 03.05.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso, successivamente ad integrazione del presente atto, il parere che la variante di che trattasi può avere libero corso in quanto i terreni interessati dalla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento *non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Mentana.*

Di conseguenza, le prescrizioni riportate sia nel testo delle Norme Tecniche del Piano Territoriale Paesistico n. 7 - MONTEROTONDO - approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 4477 del 30.07.99, relativamente ai diritti civici, sia nell'art. 2 comma 1 punto 4 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986, non trovano applicazione in quanto i fondi non sono interessati da diritti civici;



322 22 MAG. 2007 *ll*

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

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

All'unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato Esecutivo CPR/2 – CPR/4 - F11/1 Mentana Zona Centro, in variante al P.R.G. adottato dal Comune di Mentana con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006 per i motivi e con le osservazioni indicati nella relazione dell'Area 2B.5 – della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 224062/06 del 5.03.2007, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B5 nell'allegato A, nei seguenti elaborati:

- Elaborato 1 - Inquadramento territoriale;
- Elaborato 2 - Estratto P.T.P.;
- Elaborato 3 - Estratto P.R.G.;
- Elaborato 4A - Area CPR n° 2 Perimetro di CPR Zone Omogenee di P.R.G.;
- Elaborato 4B - Area CPR n° 4 Perimetro di CPR Zone Omogenee di P.R.G.;
- Elaborato 4C - Area F11/1 Perimetro di F11 Zone Omogenee di P.R.G.;
- Elaborato 5A - Area CPR n° 2 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 1;
- Elaborato 5B - Area CPR n° 4 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 2;
- Elaborato 5C - Area F11/1 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 3 – Ridistribuzione delle previsioni di P.R.G.;
- Elaborato 6A - Area CPR n° 2 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
- Elaborato 6B - Area CPR n° 4 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
- Elaborato 6C - Area F11/1 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
- Elaborato 7A - Area CPR n° 2 e n° 4 Verifica degli Standards;
- Elaborato 7B - Area F 11/1 Verifica degli Standards;
- Elaborato 8A - Area CPR n° 2 e n° 4 Lotti fondiari;
- Elaborato 8B - Area F11/1 Lotti fondiari;
- Elaborato 8C - Area F11/1 Suddivisione in ambiti di attuazione;
- Elaborato 9 - Area F11/1 Aree pubbliche;
- Elaborato 9A - Area CPR n° 2 Aree pubbliche;
- Elaborato 9B - Area CPR n° 4 Aree pubbliche;





322 22 MAG. 2007 *llly*

- Elaborato 10 - Urbanizzazione primaria Rete fognante raccordo con il depuratore;
- Elaborato 10A - Area F11/1 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10B - Area F11/1 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10C - Area CPR n° 2 e n° 4 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10D - Area CPR n° 2 e n° 4 Urbanizzazioni secondarie;
- Elaborato 11 - Area F11/1 Tipologie Edifici per Uffici - Palazzetto dello Sport;
- Elaborato 11A - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Commerciale;
- Elaborato 11B - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Teatro;
- Elaborato 11C - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Municipio;
- Elaborato 12 - Area F11/1 Tipologia Residenziale-Mista;
- Elaborato 12A - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Residenziale;
- Elaborato 13 - Area F11/1 Planimetria generale;
- Elaborato 13A - Area CPR n° 2 e n° 4 Planimetria generale;
- Elaborato 14 - Area F11/1 Sezioni e profili;
- Elaborato 15 - Area CPR n° 2 e n° 4 Planovolumetria;
- Relazione Generale
- Allegati alla Relazione Generale
- Norme Tecniche
- Preventivo di Spesa
- Schema di Convenzione
- Piano Particellare di Esproprio
- Indagine Vegetazionale

nella Relazione Geologico-Tecnica e nella carta delle acclività, di cui al parere n. 168165 del 5.10.2006, del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli Area 2S/05 "Difesa del Suolo",

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

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



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

28 MAG. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

ALLEG. alla DELIB. N. 322 *lu*
DEL 22 MAG. 2007

IN CARICHI DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo Loris)
Floris

Roma, li

Prot. 224062/06

ALLEGATO A

05/03/2007

Oggetto: Comune di **MENTANA (RM)**.
Piano Particolareggiato Esecutivo **CPR/2-CPR/4-F 11/1 Mentana Zona Centro**,
in variante al P.R.G.
Delibera del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006.
Legge Regionale n. 36/87, art. 4.



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 94552 del 09.06.2006, 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.

Con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006 l'Amministrazione ha adottato il Piano Particolareggiato Esecutivo in esame, in variante al P.R.G. vigente, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

L'Amministrazione Comunale di Mentana, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002, aveva adottato il Piano Particolareggiato **CPR/2-CPR/4 Località Centro**, in variante al P.R.G. Con nota n. 5774 del 16.04.2003, lo stesso veniva inviato a questa Direzione Regionale, sempre ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87. Preso atto della conformità, nonché dell'ammissibilità dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, il suddetto Piano Particolareggiato veniva approvato da questa Direzione con nota n. 59625/03, e poi approvato definitivamente con successiva Delibera di Giunta Regionale n. 1257 del 28 novembre 2003.

L'adozione del presente Piano Particolareggiato Esecutivo **CPR/2-CPR/4-F11/1 Mentana Zona Centro** in variante al P.R.G., costituisce dunque anche variante al Piano Particolareggiato precedentemente approvato.

Con nota n. 224062 del 22.01.2007 l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione Regionale ha inviato a codesta Area tutta la documentazione relativa all'intervento in esame, a seguito del necessario controllo amministrativo degli atti ed elaborati allegati all'istanza.

Con nota n. 18808 del 01.02.2007 l'Area Amministrativa di Supporto ha inoltre trasmesso, a completamento della pratica in oggetto, la documentazione integrativa inerente l'Indagine Geologica e l'Indagine Vegetazionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) N. 5 copie conformi Delibera del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006 avente per oggetto "P.P.E. Mentana Centro" – Adozione Variante;
- 2) N. 5 copie conformi del parere preventivo della ASL ROMA G–Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica prot. n. 193 del 19.01.2006;
- 3) N. 5 copie conformi del parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio prot. n. 9241 del 30.05.2006;
- 4) N. 5 copie del parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74 prot. n. 73100 del 20.05.2003;
- 5) N. 5 copie richiesta del parere ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74;
- 6) N. 5 copie Delibera Regionale Certificazione Usi Civici;
- 7) N. 5 copie Avviso di deposito correlata di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Mentana;
- 8) N. 5 copie G.U. della pubblicazione;
- 9) N. 5 copie pagina di pubblicazione avviso del 30.03.2006 quotidiano "Il Messaggero";
- 10) N. 5 copie pagina di pubblicazione avviso del 30.03.2006 quotidiano "Il Tempo";
- 11) N. 5 copie delle n. 5 Osservazioni presentate nei termini;
- 12) N. 5 copie relazione tecnica sulle osservazioni del Responsabile del Procedimento Arch. Angelofranco Scardala;
- 13) N. 5 copie conformi della Delibera del Commissario Prefettizio n. 20 del 29.05.2006 avente per oggetto "P.P.E. Mentana Centro- Controdeduzioni";
- 14) N. 2 copie della Indagine Vegetazionale e Indagine Geologica;
- 15) N. 4 copie conformi oltre l'originale degli elaborati di progetto:
 - Elaborato 1 - Inquadramento territoriale;
 - Elaborato 2 - Estratto P.T.P.;
 - Elaborato 3 - Estratto P.R.G.;
 - Elaborato 4A - Area CPR n° 2 Perimetro di CPR Zone Omogenee di P.R.G.;
 - Elaborato 4B - Area CPR n° 4 Perimetro di CPR Zone Omogenee di P.R.G.;
 - Elaborato 4C - Area F11/1 Perimetro di F11 Zone Omogenee di P.R.G.;
 - Elaborato 5A - Area CPR n° 2 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 1;
 - Elaborato 5B - Area CPR n° 4 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 2;
 - Elaborato 5C - Area F11/1 Perimetro del P.P. – Perimetro del comparto edilizio n° 3;
 - Elaborato 6A - Area CPR n° 2 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
 - Elaborato 6B - Area CPR n° 4 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
 - Elaborato 6C - Area F11/1 Zonizzazione di Piano Particolareggiato;
 - Elaborato 7A - Area CPR n° 2 e n° 4 Verifica degli Standards;
 - Elaborato 7B - Area F 11/1 Verifica degli Standards;
 - Elaborato 8A - Area CPR n° 2 e n° 4 Lotti fondiari;
 - Elaborato 8B - Area F11/1 Lotti fondiari;
 - Elaborato 8C - Area F11/1 Suddivisione in ambiti di attuazione;
 - Elaborato 9 - Area F11/1 Aree pubbliche;
 - Elaborato 9A - Area CPR n° 2 Aree pubbliche;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

- Elaborato 9B - Area CPR n° 4 Aree pubbliche;
- Elaborato 10 - Urbanizzazione primaria Rete fognante raccordo con il depuratore;
- Elaborato 10A - Area F11/1 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10B - Area F11/1 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10C - Area CPR n° 2 e n° 4 Urbanizzazioni primarie;
- Elaborato 10D - Area CPR n° 2 e n° 4 Urbanizzazioni secondarie;
- Elaborato 11 - Area F11/1 Tipologie per Uffici - Palazzotto dello Sport;
- Elaborato 11A - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Commerciale;
- Elaborato 11B - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Teatro;
- Elaborato 11C - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Municipio;
- Elaborato 12 - Area F11/1 Tipologia Residenziale-Mista;
- Elaborato 12A - Area CPR n° 2 e n° 4 Tipologia Residenziale;
- Elaborato 13 - Area F11/1 Planimetria generale;
- Elaborato 13A - Area CPR n° 2 e n° 4 Planimetria generale;
- Elaborato 14 - Area F11/1 Sezioni e profili;
- Elaborato 15 - Area CPR n° 2 e n° 4 Planovolumetria.

Premesso

Il Comune di Mentana è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1383 del 04.03.1996.

L'area, interessata dal presente Piano Particolareggiato in variante, è ubicata in località Centro, ed è classificata dal Piano Regolatore Generale: Zone B di completamento, Zona CPR/2 e Zona CPR/4 (Capo III delle N.T.A. - *Zone prevalentemente residenziali A, B, CPR*), Zona F11/1 (Capo IV delle N.T.A. - *Zone di interesse privato*), tre aree a parcheggi pubblici, un'area a verde pubblico ed alcune previsioni di viabilità locale, per una superficie complessiva di circa 20 ettari.

Le "Zone CPR di completamento ed espansione-Zone inedificate o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale" sono disciplinate dall'articolo 33 delle N.T.A. che in sintesi prevede una destinazione d'uso prevalentemente residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30% parte è destinato ad uso non residenziale per servizi connessi alla residenza, quali negozi inferiori a mq 200, uffici, studi professionali, magazzini, laboratori, ricovero attrezzi agricoli, deposito prodotti agricoli. L'indice territoriale previsto è di 0,60 mc/mq. Inoltre in sede di redazione dei Piani Particolareggiati Attuativi le destinazioni d'uso previste dalla planimetria di P.R.G. sono prescrittive per il dimensionamento, mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici questa va definita in sede di P.U.A. ferme restando l'accorpamento e la dimensione totale di dette aree.

Le "Zone F-Sottozona F11 Zone di interesse privato" sono invece disciplinate dall'articolo 34 delle N.T.A. che prevede una destinazione d'uso nella misura del 70% della cubatura complessiva per servizi non residenziali, quali attrezzature sanitarie, scolastiche, alberghiere, commerciali con punti vendita non superiori a mt. 400, ricreative, per lo spettacolo, per la formazione, uffici in genere di medie dimensioni con unità immobiliari non superiori a mt. 400, mentre il restante 30%



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

della cubatura è da destinare a residenza. L'indice territoriale previsto ed esteso a tutta la superficie del comparto è pari a 0,60 mc/mq.

Le N.T.A. del P.R.G. infine prevedono che per le zone interessate le previsioni dello strumento generale si attuino tramite la redazione di piani attuativi a mezzo di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, oppure di iniziativa privata, mediante piani di lottizzazione.

Come suddetto l'Amministrazione Comunale di Mentana nel 2002 decise, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 33 del 23.05.2002, di redigere un Piano Particolareggiato comprendente i due CPR n. 2 e n. 4, ed aree limitrofe di proprietà comunale o degli stessi proprietari di aree interne ai comprensori, per pianificare in modo coordinato ed omogeneo una vasta area, strategicamente situata in prossimità del centro urbano della cittadina.

Le motivazioni che indussero all'adozione del Piano, in variante al P.R.G. avvalendosi conseguentemente delle procedure previste dall'articolo 4 della Legge regionale n. 36/87, erano essenzialmente dovute alla difficoltà, da parte dei proprietari delle aree, di redigere un piano attuativo di loro iniziativa, e nello stesso tempo di uscire dalla rigorosa applicazione delle previsioni dello strumento generale.

Detta variante è così riassumibile: "...nuovo perimetro della zona CPR che include le diverse zonizzazioni di P.R.G., come sopra riportato, e 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...pur mantenendo una cubatura totale consentita di PRG...".

I dati dimensionali della Variante possono così sintetizzarsi:

	P.R.G.	P.P.E.
Superficie territoriale del Piano	70.748,59 mq	70.748,59 mq
Indice densità territoriale	CPR 0,60 mc/mq	CPR 0,60 mc/mq
	B1 1,32 mc/mq	B1 1,32 mc/mq
Residenziale	32.364,44 mc	19.972,25 mc
Non Residenziale	13.870,47 mc	26.262,66 mc
Volumetria Totale	46.234,91 mc	46.234,91 mc
N. abitanti	124	124
Totale aree pubbliche	39.237,44 mq	39.507,94 mq

La scelta fu quindi quella di operare una diminuzione delle cubature residenziali consentite, pari a 12.392,19 mc, con conseguente aumento delle cubature non residenziali, concentrando tali cubature in due ambiti territoriali distinti.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici

Roma e Provincia

Roma, li

Successivamente al Piano Particolareggiato approvato e vigente l'Amministrazione Comunale, sulla scorta di quest'esperienza e d'intesa con i proprietari di aree limitrofe, ha redatto un nuovo Piano Particolareggiato per includere nel perimetro anche la zona omogenea di P.R.G. denominata F11/1, un comprensorio prevalentemente destinato ad uso non residenziale situato nelle vicinanze dunque complementare alle aree già oggetto di P.P.

In tal modo l'A.C. ha voluto coordinare un processo di riqualificazione urbana della zona centro di Mentana, e nello stesso tempo razionalizzare sia il dimensionamento sia la distribuzione delle aree da destinarsi all'edificazione e ai servizi pubblici, con l'obiettivo di creare un nuovo quartiere funzionalmente strutturato e con un assetto territoriale meno disaggregato e frammentario nelle sue singole componenti.

Pertanto, con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 23 marzo 2006 è stato adottato il Piano Particolareggiato Esecutivo CPR/2-CPR/4-F 11/1 Mentana Zona Centro, il quale costituisce variante al P.R.G. ed anche variante parziale al Piano Particolareggiato precedentemente approvato, ed i cui estremi di approvazione risultano riportati in precedenza.

I dati dimensionali secondo la Variante Generale al P.R.G di Mentana, approvata come suddetto con D.G.R. n. 1383 del 04.03.1996, sono i seguenti:

	Sup. Terr.	Cub. Tot.	Cub. Resid.
Zona CPR2	32.680 mq	19.608 mc	13.726 mc
Zona CPR4	28.260 mq	16.956 mc	11.869 mc
Zona F11/1	113.600 mq	68.160 mc	20.448 mc
Totale	174.540 mq	104.724 mc	46.043 mc

I dati dimensionali della Variante in esame, e ad integrazione del P.P.E. CPR/2-CPR/4 Località Centro già approvato, possono così sintetizzarsi:

	P.R.G.	P.P.E.
Superficie territoriale del Piano	200.207,29 mq F11/1 113.600 mq	200.735,69 mq F11/1 129.987,1 mq (a seguito della rilevazione elettronica effettuata)
Indice densità territoriale	CPR 0,60 mc/mq B1 1,32 mc/mq B1/28 1,21 mc/mq	CPR 0,60 mc/mq B1 1,32 mc/mq B1/28 1,21 mc/mq
Volumetria CPR2 CPR4	46.234,91 mc	45.455,68 mc
Volumetria F11/1	77.675,20 mc	77.674,70 mc
Volumetria Totale	123.910,11 mc	123.130,38 mc
Residenziale CPR2 CPR4	32.364,44 mc	19.193,08 mc
Residenziale F11/1	23.302,56 mc	35.694,70 mc



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici

Roma e Provincia

Roma, li

Residenziale Totale	55.667,00 mc	54.887,78 mc
Non Residenziale CPR2 CPR4	13.870,47 mc	26.262,60 mc
Non Residenziale F11/1	54.372,64 mc	41.980,00 mc
Non Residenziale Totale	68.243,11 mc	68.242,6 mc
Totale aree pubbliche	125.253,44 mq	112.727,59 mq

I dati dimensionali risultano diversificati per il diverso perimetro del comprensorio F11/1, la cui superficie rispetto alla quantificazione prevista da P.R.G., come da elaborato grafico 5C-*Ridistribuzione delle previsioni di P.R.G. e 6C-Zonizzazione di Piano*, è risultata essere di superficie pari a 129.987,1 mq, con una disparità rispetto a quella quantificata dallo strumento generale pari a 16.387,1 mq, che compensano dunque i dati nel calcolo totale.

Considerato

L'area del presente Piano Particolareggiato è situata come suddetto nel centro urbano del Comune di Mentana, servita dalla strada provinciale Via Nomentana, strategicamente situata in un ambito territoriale di completamento e di potenziale espansione. All'interno del perimetro di Piano sono incluse diverse zone omogenee di P.R.G., contigue fra loro: zone di espansione CPR comprensori a destinazione mista, parti di zone B di completamento, aree destinate a verde pubblico e a parcheggi, ed infine la zona omogenea F11/1 destinata a servizi pubblici, ed in minima quota alla residenza. Nell'ambito di questa proposta globale si sono configurati, secondo le previsioni di P.R.G., tre comparti edilizi diversi ed autonomi, rispettivamente il CPR n.2 (Comparto n. 1), il CPR n.4 (Comparto n. 2) e F11/1 (Comparto n. 3), per la cui attuazione si rimanda al rispettivo consorzio fra i proprietari delle aree incluse in ciascun comparto.

A fronte della prevista edificabilità nelle zone CPR, si ritiene condivisibile l'attuazione delle zone miste attraverso il comparto edificatorio, di cui all'art. 23 della Legge 1150/47, al cui interno si sono specificate le regole edificatorie nonché individuate le aree a standard come da P.R.G. e da D.M. 1444/68. L'edificazione avverrà previo cessione gratuita all'A.C. delle zone a verde pubblico e parcheggio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche".

L'intervento proposto si configura in conformità alle previsioni di Piano Regolatore Generale poiché conferma gli indici di utilizzazione edificatoria, ed è stato invece proposto in variante in quanto modifica i perimetri delle zone omogenee di Piano Regolatore, le zone CPR n.2 e n.4, già oggetto di Piano Particolareggiato in variante approvato, include una nuova zona F11/1 destinata a verde e servizi pubblici ed alla residenza, attua, uscendo dalle rigide schematizzazioni dello strumento pianificatore generale, una redistribuzione delle volumetrie ammissibili, residenziale e



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

non residenziale, all'interno dei diversi comparti, recuperando parte della cubatura residenziale non utilizzata e ridistribuendola nel comprensorio F11/1, ed infine propone una diversa previsione della rete di viabilità secondaria all'interno di ciascun comparto, eliminando anche parte di viabilità prevista dal P.R.G.

Rispetto al Piano Particolareggiato approvato, è previsto un ridisegno del CPR n.4, in cui verranno realizzati il Nuovo Municipio e un Centro Commerciale. Poiché l'estensione del lotto fondiario per il Centro Commerciale è apparsa carente, ai sensi della L.R. 33/99, si è proceduto ad estendere il medesimo attraverso la riduzione della superficie della piazza, per circa 1000mq, da compensare con parcheggi che saranno realizzati al piano interrato, sotto i parcheggi pubblici contigui all'Edificio Comunale. L'impegno previsto è quello di realizzare una nuova superficie di parcheggi su due livelli, pari a 1370 mq, a compensazione del lotto commerciale per la cui estensione vengono sottratti 1052,55 mq di verde pubblico.

In tal modo vengono a configurarsi all'interno del perimetro di Piano tre ambiti territoriali, un ambito in cui verrà realizzata tutta la cubatura residenziale ed un teatro, uno in cui si prevede di realizzare la restante quota non residenziale, creando una polarità urbana costituita da parcheggi pubblici, verde pubblico, il Centro Commerciale ed il nuovo Municipio, ed infine il terzo ambito dove sarà ridistribuita parte della cubatura residenziale, e creato un parco urbano ed un impianto sportivo.

Per quanto riguarda il **sistema delle infrastrutture** i comparti sono serviti dalla strada provinciale Via Nomentana, e da una serie di piccoli tracciati secondari che collegano i diversi insediamenti esistenti. Il Piano propone un diverso disegno e potenziamento di tale viabilità, per adeguarla alle nuove proposte progettuali. In particolare ciò emerge nel comparto F11/1 attraversato trasversalmente da una viabilità secondaria, oggi Via Madonna di Fatima, già realizzata tramite un accordo di servitù temporanea tra Comune e la proprietà, e che collega la Via Nomentana con i comparti limitrofi. La servitù temporanea è decaduta, mentre la cessione della sede viaria alla proprietà pubblica non è mai intervenuta dunque sarà ribadita con l'approvazione di tale Piano.

Per quanto riguarda il **sistema dei servizi e del verde pubblico**, attenendosi in parte a quanto indicato dal P.R.G., viene prevista una serie di centralità dedicate a nuovi servizi pubblici, un parco urbano, e degli impianti sportivi. Nel comprensorio F11/1 viene pianificata una globale ridistribuzione delle volumetrie residenziali e di quelle non residenziali, riducendo la superficie di verde pubblico prevista dal P.R.G. A tal proposito dovrà essere ridotto di almeno la metà il previsto parcheggio pubblico a ridosso della località *Conventino*, denominato P10 con superficie pari a 6961.6 mq. Il fine è quello di estendere e dare continuità al parco urbano, creando un corridoio verde che congiunga le due emergenze storico-architettoniche, seppur esterne dal perimetro di Piano, *Vigna Santucci* e il *Conventino*. Per le modifiche alla viabilità interna del comprensorio si ribadisce quanto suddetto.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici

Roma e Provincia

Roma, li

I dati dimensionali e la dotazione di standard urbanistici del P.P.E. possono così sintetizzarsi:

Zona del P.P.E.	Superficie (mq)	Servizi (mq)	Superficie Totale (mq) (Residenziale + Non Residenziale)	Volumetrica (mq)
Zona CPR2-Comparto 1	34.160,88	16.997,15	9.333,50	19.193,08 Residenziale
Zona CPR4-Comparto 2	36.587,71	22.828,24	9.396,03 Non Residenziale	26.262,60 Non Residenziale
Zona F11/1-Comparto 3	129.987,1	72.902,2	14.997,5 Residenziale 10.248,9 Non Residenziale 9.923,9 Dest. mista	35.694,70 Residenziale 41.980 Non Residenziale
TOTALE	200.735,69	112.727,59	53.899,83	123.130,38

Zona del P.P.E.	Volume (mq)	Paroleggi (mq)	Stabilità Annuale (mq)	Servizi Pubblici (mq)	TOTALE (mq)
Zona CPR2-Comparto 1	599,98	2.085,01	6.876,06	14.312,16	23.873,21
Zona CPR4-Comparto 2	-	8124,44	5.486,21	14.703,80	28.314,45
Zona F11/1-Comparto 3	43.078,3	16.198,4	25.431,5	13.625,5	98.333,7
TOTALE	43.678,28	26.407,85	37.793,77	42.641,46	150.521,36



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici
Roma e Provincia

Roma, li

La verifica della dotazione di standard urbanistici del P.P.E. è la seguente:

		P.R.G.	P.P.E.
CPR2	Sevizi pubblici	20.000 mq	14.312,16 mq
	Parcheggi	456,42 mq	2.085,01 mq
	Verde pubblico	-	599,98 mq
CPR4	Sevizi pubblici	13.680 mq	14.703,80 mq
	Parcheggi	2.904,16 mq	8.124,44 mq
	Verde pubblico	2.196,86 mq	-
Totale parziale		39.233,44 mq	39.825,39 mq
F11/1	Sevizi pubblici	13.880 mq	13.625,5 mq
	Verde pubblico	72.140 mq	43.078,3 mq
	Parcheggi	-	16.198,4 mq
Totale parziale		86.020 mq	72.902,2mq
Totale		125.253,44 mq	112.727,59 mq

Si evidenzia, come anche riportato dagli elaborati grafici 7 A/B/C - *Verifica degli standards*, che parte della superficie pubblica, nello specifico 25.431,5 mq, sono stati utilizzati nel comparto F11/1 per l'adeguamento ed il potenziamento delle reti di viabilità pubblica-arredo stradale. Appare in ogni modo ammissibile la valutazione unitaria dell'intero Piano effettuata dall'Amministrazione Comunale, ai fini della dotazione generale di standard pubblici, e della conseguente redistribuzione delle aree pubbliche dislocandoli nei tre comparti.

A seguito della pubblicazione del P.P.E. sono state presentate n. 5 osservazioni, alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con Delibera del Commissario Prefettizio n. 20 del 29.05.2006. Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.

Dal punto di vista paesaggistico il territorio del Comune di Mentana ricade nell'ambito territoriale del P.T.P. n. 7-Monterotondo Tivoli, approvato con Legge Regionale n. 24/98. La zona dell'intervento non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004.

Visto il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.64/74), rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08-Difesa del Suolo, con determinazione n. B0417 del 04.04.2003, relativamente al P.P.E. CPR/2-CPR/4.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e Beni Paesaggistici

Roma e Provincia

Roma, li

Visto il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.64/74), rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 2S/05, con determinazione n. D2/2S/05 16816S del 05.10.2006, relativamente al nuovo P.P.E. CPR/2-CPR/4-F11/1.

Visto il riesame del parere per modifiche agli elaborati progettuali, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L.64/74), rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli Area 2S/05, con determinazione n. D2/2S/05 209278 del 28.11.2006, relativamente al nuovo P.P.E. CPR/2-CPR/4-F11/1, con il quale si confermano le prescrizioni del precedente parere.

Visto il parere favorevole con prescrizioni rilasciato dall'Azienda ASL ROMA G-Dipartimento Prevenzione Servizio Igiene Sanità Pubblica, prot. n. 193 del 19.01.2006.

Visto il parere preventivo espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, prot. n. 9241 del 30.05.2006, con la prescrizione che tutti i progetti relativi ai singoli interventi vengano accompagnati da saggi di scavo preventivi, con oneri a carico dei proprietari, per valutare la compatibilità degli interventi medesimi con il contesto archeologico, in quanto il comprensorio F11/1 è interessato dal tracciato della Antica Via Nomentana.

Vista l'attestazione comunale, certificato di destinazione urbanistica a firma del responsabile dei Servizi Tecnici in data 23.06.2006, con la quale si documenta che le particelle interessate dalla Variante, le quali sulla base delle istruttorie effettuate dal Perito demaniale, non sono gravate da Uso Civico.

Tutto ciò premesso e considerato, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, che paesaggistico, ritenendo non sussistano motivi ostativi all'approvazione del P.P.E. in oggetto, questa Direzione è del

PARERE

Che il Piano Particolareggiato CPR/2-CPR/4-F11/1 Mentana Zona Centro, adottato dall'Amministrazione Comunale di Mentana con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 6 del 23.03.2006, sia meritevole di approvazione con le osservazioni riportate nella presente relazione.

F.to Il Dirigente dell'Area
(Arch. Francescopaolo LORITO)



F.to IL Direttore
(Arch. Paolo RAVALDINI)