



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 05/02/2010

=====

ADDI' 05/02/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI LIEGRO - DI STEFANO - SCALIA - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 71

Oggetto:

Comune di Mentana (Rm) - Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce, in Variante al P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008. Approvazione.





71 - 5 FEB. 2010 *P*

**OGGETTO:** Comune di Mentana (Rm) – Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce, in Variante al P.R.G..  
Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008.  
**Approvazione.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;  
**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;  
**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;  
**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;  
**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;  
**VISTA** la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;  
**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;  
**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;  
**PREMESSO** che il Comune di Mentana (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 6116 del 02.12.1980 e successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 1383 del 14.03.1996;  
**VISTA** la deliberazione consiliare n. 54 del 10.12.2008, con la quale il Comune di Mentana (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce, in Variante al P.R.G.;  
**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 3 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 20.05.2009;  
**VISTA** la nota n. 181/SISP del 22.01.2009, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Roma G, ha espresso parere di competenza favorevole con le sotto riportate prescrizioni, fatti salvi vincoli di qualsiasi natura previsti da normative anche urbanistiche vigenti;

- *Le singole richieste di permesso di costruire all'interno dell'intervento in questione riportino negli elaborati i dati e la documentazione prevista nella nota*





71 - 5 FEB. 2010 *Pr*

*prot. 2246/B1 del 27.05.99 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.*
- *Le acque reflue provenienti dai nuovi insediamenti vengano convogliate verso un depuratore regolarmente autorizzato e qualitativamente e quantitativamente idoneo al trattamento delle medesime acque.*
- *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. 63301 del 06.04.2009, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area "2S/05" - Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 L. 64/74, dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, al Programma integrato di Intervento in argomento, a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni da recepire nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e da inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- *Siano rispettate le indicazioni fornite nella Relazione geologica-geomorfologica del dicembre 2008 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*
- *Sia lasciata una fascia di inedificabilità di 10 m per lato dal fosso di fondovalle e una fascia di inedificabilità nel tratto a maggior pendenza (> 45%), come indicato nelle carte di idoneità territoriale allegate alla Relazione geologica-geomorfologica del dicembre 2008 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*
- *Sia eseguita in fase esecutiva una più approfondita campagna di indagini geognostiche e geotecniche, in situ ed in laboratorio, al fine di individuare la migliore soluzione progettuale per le fondazioni;*
- *Sia verificata inoltre ogni eventuale interferenza con la falda idrica ed eventuali edifici interrati sia posti al di sopra del livello di massima escursione della falda;*
- *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.*
- *Sia rispettata l'indicazione del dott. Agr. Piero Pieri relativamente alla tutela integrale delle formazioni vegetali arboree di conifere;*
- *Siano salvaguardati in ogni modo possibile gli esemplari di olivo (ad esempio, integrando gli stessi negli spazi verdi previsti dal progetto), tenendo nella debita considerazione la presenza degli stessi nella fase progettuale relativa alla scelta definitiva della collocazione dei volumi edificati;*
- *I parcheggi previsti siano realizzati con superfici drenanti;*
- *Durante l'allestimento del cantiere e la realizzazione delle opere siano evitati possibili danneggiamenti alle parti epigee (colletto, fusto, chiome) ed all'apparato radicale degli ulivi di cui al punto 2;*





71 - 5 FEB. 2010 M

- Nel caso siano presenti esemplari di olivo secolari o di elevato valore storico, antropologico e ambientale, sia prevista la salvaguardia degli stessi;
- Nei casi in cui si reputi comunque strettamente necessaria la rimozione di esemplari di olivo, sia compensata, tale sottrazione di verde mediante piantumazione di un numero pari di esemplari arborei appartenenti a specie adatte alle condizioni ecologiche e paesaggistiche locali;
- Siano attuati a regola d'arte gli opportuni accorgimenti durante la fase propedeutica all'impianto degli esemplari arborei ed arbustivi messi a dimora, di cui al punto precedente, e, nella successiva fase di sviluppo, sia prestata adeguata cura agli stessi sino al raggiungimento di un ragionevole grado di autosufficienza;
- Per la realizzazione degli spazi verdi, si raccomanda di utilizzare esclusivamente specie autoctone appartenenti al genotipo locale o comunque centro italico, provenienti da vivai certificati, adatte alle condizioni ecologiche locali.

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.

Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii.

Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.

Il materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, D.Lgs. 4/2008, dall'art. 23 della L.R. 26/2007 e dalla D.G.R. Lazio 816/06;

VISTA la nota n. 25166 del 29.10.2009, con la quale il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Mentana ha attestato che i terreni interessati dal Piano Integrato di che trattasi non sono gravati da usi civici;

VISTA la nota datata 21.12.2009 con la quale il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Mentana (Rm) ha certificato che la zona interessata dall'intervento proposto non ricade all'interno di un'Area Naturale Protetta né di una ZPS o di un SIC;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 107001/09 del 02.12.2009 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento in località S. Croce, in Variante al P.R.G., sia meritevole di approvazione, con le decisioni prese in merito alle osservazioni e le prescrizioni nella stessa riportate;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

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





71 - 5 FEB. 2010 *Pr*

**All'Unanimità**

**DELIBERA**

Di approvare il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce, in Variante al P.R.G., adottato dal Comune di Mentana (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 107001/09 del 02.12.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

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

- Tav. 1 Relazione Tecnica;
- Tav. 2 Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 3 Trasposizione P.R.G. vigente su base catastale  
Zonizzazione di P.I.I. in variante al P.R.G. su base  
catastale. Aereofotogrammetrico su base catastale.  
Planimetria catastale con indicazione del Perimetro di  
P.I.I. in variante, delle proprietà interessate e delle aree  
pubbliche da cedere. Inserimento del Programma  
Integrato nel contesto urbano;
- Tav. 4 Planimetria di progetto del P.I.I. su base catastale;
- Tav. 5 Planovolumetrico;
- Tav. 6 Profili regolatori;
- Tav. 7 Tipi edilizi;
- Tav. 8 Edificio scolastico;
- Tav. 9 Rete viaria e sezioni stradali;
- Tav. 10 Servizi a rete;
- Tav. 11 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 12 Schema di convenzione

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

  
Allegato A

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

ROMA 12 FEB. 2010





REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

ALLEGATO A

Prot. N. 107001/09

02 DIC. 2009  
Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici  
(Prov. di Roma - FR - LT)  
Il Dirigente  
Arch. Demetrio Cerigi

Oggetto: Comune di **Mentana** (Rm).

*Piano Integrato d'Intervento, per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce.*

Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008

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

### RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 13313 del 09.06.2009, assunta al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 107001 del 09.06.2009, in atti, l'Amministrazione comunale ha trasmesso il progetto relativo all'intervento in esame, in ottemperanza a quanto disposto dalle Leggi Regionali di cui in oggetto.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008, ha adottato il Piano Integrato, in variante al PRG vigente, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

**La documentazione trasmessa è costituita dunque dai seguenti atti ed elaborati:**

- 1) Delibera Consiliare n. 54 del 10.12.2008 avente per oggetto "Adozione del Piano Integrato per la riqualificazione urbanistica di tre comprensori interni al perimetro urbano in località S. Croce";
- 2) Indagine Vegetazionale;
- 3) Relazione Geologica-Geomorfologica;
- 4) a - Avviso di Deposito correlato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Mentana;  
b - Manifesto di pubblicazione del quotidiano *Il Tempo*;  
c - Manifesto di pubblicazione del quotidiano *Il Messaggero*;
- 5) Osservazioni;
- 6) Delibera Consiliare n. 16 del 20.05.2009 di controdeduzioni alle osservazioni;
- 7) Relazione tecnica sulle osservazioni del Responsabile del Settore Urbanistica;
- 8) Copia della Delibera Giunta Regionale n. 1377 del 14.03.1996;
- 9) Parere di cui all'art. 13 della Legge 2.2.1974, n. 64, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, prot. n. D2/2S/05/63301 Fascicolo 7207/A13 del 06.04.2009;
- 10) Parere di cui ai sensi della L. 833/78, art. 20, lettera f), prot. n. 181 del 22.01.2009;
- 11) Richiesta integrazioni da parte della Direzione Regionale Agricoltura, prot. n. 48972 del 26.03.2009, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 e ss.mm.ii;
- 12) Originale e 5 copie conformi degli elaborati tecnici di progetto comprendenti:



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

- Tav. 1 Relazione Tecnica;
- Tav. 2 Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 3 Trasposizione P.R.G. vigente su base catastale  
Zonizzazione di P.I.I. in variante al P.R.G. su base  
catastale. Aereofotogrammetrico su base catastale.  
Planimetria catastale con indicazione del Perimetro di  
P.I.I. in variante, delle proprietà interessate e delle aree  
pubbliche da cedere. Inserimento del Programma  
Integrato nel contesto urbano;
- Tav. 4 Planimetria di progetto del P.I.I. su base catastale;
- Tav. 5 Planovolumetrico;
- Tav. 6 Profili regolatori;
- Tav. 7 Tipi edilizi;
- Tav. 8 Edificio scolastico;
- Tav. 9 Rete viaria e sezioni stradali;
- Tav. 10 Servizi a rete;
- Tav. 11 Norme tecniche di attuazione
- Tav. 12 Schema di convenzione

Da un'analisi preliminare degli atti allegati non è stato possibile iniziare l'istruttoria tecnica da parte di questa Area, con nota n. 107001 del 14.10.2009, oltre ai chiarimenti, è stata richiesta ulteriore documentazione.

Con nota n. 25174 del 29.10.2009, assunta al protocollo con il n. 221443 del 30.10.2009, l'Amministrazione Comunale ha ottemperato a quanto richiesto e contestualmente ha inviato la documentazione integrativa richiesta quale:

- A. Attestazione comunale di inesistenza di Usi Civici, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 59/95, sulle particelle interessate dal Piano attuativo;
- B. Relazione tecnica integrativa;
- C. Elaborato grafico di analisi ed inquadramento territoriale, denominato "Allegato alla Nota prot. 107001 della R.L. Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr, Lt",

**PREMESSO**

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

Il perimetro di Piano, interessa un'area distinta in catasto al foglio 9 particelle 13, 266, 267, 268, 269, 344, 345, 346, 380, 583, 584, 838, 839, 840, 841, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 1323, 1325, 1329, 1501, 1502, 1565, 1566, 1567, 1865, 1915, 1916, 1917, 1943, 1944, 1945, 1946, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 2281, 2322, per una superficie territoriale complessiva pari a mq 56.980, e parte di viabilità di PRG. La stessa è ubicata nelle immediate vicinanze del centro urbano, in località S. Croce, nel settore nord della frazione storica di Mentana, dunque in posizione strategica, in un ambito territoriale servito dalla Via Nomentana SP 22A e Via Reatina.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

La classificazione prevista dalla vigente strumentazione urbanistica è la seguente:

- Zona CPR 6, 7, 8 - Zona di nuova espansione con destinazioni integrate da attuare tramite PUA. Le predette zone sono normate dall'art. 33 delle NTA che in sintesi prevede: Aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30%, è realizzato ad uso non residenziale per servizi alla residenza, uffici; Aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente non residenziale nella misura del 70% della cubatura complessiva, mentre il restante 30%, a residenziale;
- F2 Parchi Urbani. art. 28 delle NTA;
- Viabilità principale e Viabilità di interesse locale;

All'interno del perimetro di Piano, insistono dei fabbricati, il cui peso urbanistico è stato considerato nel calcolo della volumetria massima realizzabile.

L'intervento in esame in sintesi si pone in variante alle previsioni dello strumento urbanistico generale in quanto:

- Modifica, come sopra riportato, il perimetro delle zone territoriali omogenee, andando a ricomprendere i suddetti CPR e parte di viabilità esterna, e comportando in conseguenza un aumento della superficie territoriale;
- Modifica gli indici e parametri previsti dalle N.T.A. del PRG.;
- Modifica la percentuale delle aree fondiarie destinate sia al residenziale, che non residenziale.

## CONSIDERATO

L'Amministrazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008, ha adottato il presente Piano Integrato in variante al vigente PRG. Detto Piano, come emerge dagli atti, e secondo quanto disposto dall'art. 2, comma 1, della L.R. 22/97, è stato considerato di prioritario interesse 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.*

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento possono così riassumersi:

- Realizzazione e cessione di opere per un edificio scolastico;
- Realizzazione e razionalizzazione di viabilità pubblica esterna al perimetro del comprensorio prevista dal P.R.G.;
- Realizzazione e cessione di aree per parcheggi pubblici e verde pubblico;

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 56.980, in cui, un'area di mq 3.816 è destinata alla realizzazione di un edificio scolastico, una scuola materna costituita da 7 aule e una mensa, per una volumetria complessiva pari a 3.564 mc. Nella restante area, oltre alle opere infrastrutturali sopra richiamate, è prevista, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria pari a mc 54.982, di cui 3.700 mc esistenti, e 41.025,60 mc da destinare ad edilizia residenziale privata e 10.256,40 mc ad attività commerciale e terziaria privata, aumentando dunque l'indice di fabbricabilità

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

territoriale previsto dal PRG, secondo un meccanismo compensativo come procedura di acquisizione e realizzazione delle aree ed opere pubbliche.

Per quanto riguarda il sistema insediativo, la quota parte del residenziale viene distribuita in 5 ambiti contraddistinti con le lettere A, B, C, D, E ed F, prevedendo diverse tipologie edilizie: villini a schiera, villini unifamiliari, palazzine residenziali a 4 livelli e palazzine miste a 4 livelli. Altresì la quota parte non residenziale viene principalmente concentrata in un edificio inserito nell'ambito G, destinato a locali commerciali, uffici, attività ricreative, ricettive, e residences.

La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la realizzazione a carico del privato di una struttura scolastica come sopra definita e di un polo di servizi integrati privati, strutturati sulla logica della piazza commerciale, al fine di pensare gli interventi sulla dimensione del quartiere creando un polo di servizi, assimilabile ad una piccola centralità.

L'analisi economico-finanziaria effettuata, ed allegata all'istanza, ha messo in evidenza la plusvalenza generata dalla realizzazione del Programma Integrato, prevedendo un contributo straordinario, per la realizzazione della scuola materna e sistemazione dello spazio esterno.

Per quanto riguarda il sistema dei servizi e del verde pubblico, come precedentemente anticipato, il Piano prevede la realizzazione di una piccola centralità, una Piazza Commerciale, al cui interno sono previste funzioni commerciali e servizi ricreativi, in prossimità al verde pubblico e di una serie di parcheggi pubblici.

A tal proposito la dotazione di parcheggi pubblici prevista da questo intervento, è pari a mq 4.415, tenendo conto sia della norma del PRG, che del D.M. 1444/68.

Infine occorre soffermarsi sulla ricucitura del sistema infrastrutturale prevista da questo Piano, il quale, prevedendo la realizzazione della nuova viabilità pubblica denominata Via Leoncavallo, originariamente esterna al perimetro di P.U.A., andrà a decongestionare la limitrofa Via Reatina, principale dorsale interna dell'insediamento urbano.

Tutto ciò premesso e considerato le previsioni di P.R.G. e quelle di P.I., sulle volumetrie realizzabili, sulle destinazioni d'uso, e sulla dotazione di standard, possono sintetizzarsi attraverso le seguenti tabelle riepilogative:

DESCRIZIONE	U.M.	PREVISIONE DA P.R.G.	PROPOSTA DI P.I.I.	DIFFERENZA
<b>CPR E - superficie territoriale</b>	mq	%	24.400,00	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq		0,60	0,90
Cubatura comparto	mc		14.640,00	24.400,00
Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza residenziale	mc		10.404,33	

DIPARTIMENTO TERRITORIO

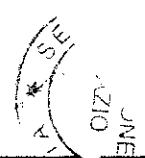
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

di cui residenziale	mc	70%	7.283,03		
di cui non residenziale	mc	30%	3.121,30		
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza non residenziale</b>	mc		<b>4.235,67</b>		
di cui residenziale	mc	30%	1.270,70		
di cui non residenziale	mc	70%	2.964,97		
<b>TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE</b>	mc	<b>58%</b>	<b>8.553,73</b>	<b>17.568,00</b>	<b>9.014,27</b>
<b>TOTALE CUBATURA NON RESIDENZIALE</b>	mc	<b>42%</b>	<b>6.086,27</b>	<b>4.392,00</b>	<b>-1.694,27</b>
<b>CPR 7 - superficie territoriale</b>	mq		<b>14.260,00</b>		
Cubatura comparto	mc		8.556,00	14.260,00	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq		0,60	0,90	
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza residenziale</b>	mc		<b>5.258,64</b>		
di cui residenziale	mc	70%	3.681,05		
di cui non residenziale	mc	30%	1.577,59		
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza non residenziale</b>	mc		<b>3.297,36</b>		
di cui residenziale	mc	30%	989,21		
di cui non residenziale	mc	70%	2.308,15		
<b>TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE</b>	mc	<b>55%</b>	<b>4.670,26</b>	<b>10.267,20</b>	<b>5.596,94</b>
<b>TOTALE CUBATURA NON RESIDENZIALE</b>	mc	<b>45%</b>	<b>3.885,74</b>	<b>2.566,80</b>	<b>-1.318,94</b>
<b>CPR 8</b>	mq		<b>18.320,00</b>		
Cubatura comparto	mc		10.992,00	18.320,00	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq		0,60	0,90	
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza residenziale</b>	mc		<b>8.728,81</b>		
di cui residenziale	mc	70%	6.110,17		
di cui non residenziale	mc	30%	2.618,64		
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza non residenziale</b>	mc		<b>2.263,19</b>		
di cui residenziale	mc	30%	678,96		
di cui non residenziale	mc	70%	1.584,23		
<b>TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE</b>	mc	<b>62%</b>	<b>6.789,12</b>	<b>13.190,40</b>	<b>6.401,28</b>
<b>TOTALE CUBATURA NON RESIDENZIALE</b>	mc	<b>38%</b>	<b>4.202,88</b>	<b>3.297,60</b>	<b>-905,28</b>
<b>INTERVENTO COMPLESSIVO</b>	mq		<b>56.980,00</b>	<b>56.980,00</b>	
<b>CUBATURA COMPLESSIVA</b>	mc		<b>34.188,00</b>	<b>51.282,00</b>	<b>17.094,00</b>
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq		0,60	0,90	
Cubatura generata da aree fondiarie a	mc		24.391,79		



REGIONE  
LAZIO



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

<b>prevalenza residenziale</b>					
di cui residenziale	mc	70%	17.074,25		
di cui non residenziale	mc	30%	7.317,54		
<b>Cubatura generata da aree fondiarie a prevalenza non residenziale</b>	mc		<b>9.796,21</b>		
di cui residenziale	mc	30%	2.938,86		
di cui non residenziale	mc	70%	6.857,35		
<b>TOTALE CUBATURA RESIDENZIALE</b>	mc	<b>59%</b>	<b>20.013,11</b>	<b>41.025,60</b>	<b>21.012,49</b>
<b>TOTALE CUBATURA NON RESIDENZIALE</b>	mc	<b>41%</b>	<b>14.174,89</b>	<b>10.256,40</b>	<b>-3.918,49</b>
<b>FABBRICATI ESISTENTI</b>	<b>mq</b>		<b>32.580,00</b>	<b>32.580,00</b>	
Fabbricato 1	mc		1.000,00	1.000,00	
Fabbricato 2	mc		900,00	900,00	
Fabbricato 3	mc		900,00	900,00	
Fabbricato 4	mc		900,00	900,00	
<b>TOTALE VOLUMETRIA ESISTENTE</b>	<b>mc</b>		<b>3.700,00</b>	<b>3.700,00</b>	
di cui residenziale	mc	70%	2.590,00	2.590,00	
di cui non residenziale	mc	30%	1.110,00	1.110,00	
<b>CONFRONTO CUBATURA AL NETTO DELL'ESISTENTE</b>					
<b>TOTALE CUBATURA</b>	mc		<b>30.488,00</b>	<b>47.582,00</b>	<b>17.094,00</b>
Residenziale	mc	59%	17.423,11	38.435,60	21.012,49
Non residenziale	mc	41%	13.064,89	9.146,40	-3.918,49

<b>SUPERFICI CHE GENERANO CUBATURA</b>			<b>mq.</b>	<b>56.980</b>
<b>(AREE PROPONENTI INTERNE AL C.P.R. 6,7,8 DI P.R.G.)</b>				
<b>I.F.T.</b>			<b>mc./mq.</b>	<b>0,90</b>
<b>VOLUMETRIA MAX AMMISSIBILE</b>			<b>mc.</b>	<b>51.282</b>
<b>DI CUI RESIDENZIALE</b>			<b>mc.</b>	<b>41.026</b>
<b>DI CUI NON RESIDENZIALE</b>			<b>mc.</b>	<b>10.256</b>

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

<b>AREE PUBBLICHE</b>			
VIABILITA' PUBBLICA		mq.	11.684
PARCHEGGI PUBBLICI	P1	mq.	2.280
	P2	mq.	1.785
	P3	mq.	350
<b>SUB TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>4.415</b>
VERDE PUBBLICO	VP1	mq.	2.970
	VP2	mq.	1.053
<b>SUB TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>4.023</b>
SERVIZI PUBBLICI	SCUOLA	mq.	3.816
	SERVIZI TECNOLOGICI	mq.	250
<b>SUB TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>4.066</b>
<b>TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>12.504</b>
<b>AREE PRIVATE</b>			
AREE FONDARIE PER LOTTI EDIFICABILI		mq.	39.942
<b>TOTALE</b>		<b>mq.</b>	<b>39.942</b>
<b>TOTALI SUPERFICI TERRITORIALI</b>		<b>mq.</b>	<b>64.130</b>
<b>Volumetrie max insediabili in base all'I.F.T. (S.T. aree proponenti interne al perimetro CPR)</b>			
I.F.T. (Indice fabbricabilità territoriale)	S. T. (Superficie Territoriale)	Volumetria Max	
mc./mq. 0,90	56.980	51.282	
		<b>P.R.G.</b>	<b>P.I.</b>
Abitanti insediabili		341	513
Standards minimi Art. 2 D.M. 1444/68 (18 mq./ab.)		6.138	9.234
Standards di Programma Integrato (24,4 mq/ab.)		10.065	12.504



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

L'adozione da parte dell'Amministrazione Comunale del Piano in esame, ha costituito anche adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località S. Croce", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della L.R. 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 L.R. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2, quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Piano Integrato, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 3 osservazioni nei termini, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 16 del 20.05.2009. Nello specifico, con argomenti puntuali le tre osservazioni sono state accolte parzialmente. Si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, non risulta assoggettata a vincoli di nessuna natura né interessata da usi civici, come certificato dal Dirigente Comunale con nota prot. n. 25166 del 29.10.2009.

Preso atto che il Piano Integrato è stato redatto in termini corretti al fine di riorganizzare il tessuto urbano del comprensorio interessato, potenziare la rete infrastrutturale circostante, dotare l'area di adeguati servizi pubblici, e che le varianti introdotte sono ammissibili sotto il profilo urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Piano.

E' necessario comunque introdurre, per la realizzazione degli interventi edilizi, le seguenti prescrizioni:

1. nella realizzazione dei residences dovranno essere rispettati i requisiti minimi funzionali e le caratteristiche tecnico-funzionali, stabiliti dalla legge regionale n. 13 del 06.08.2007, e dal Regolamento Regionale n. 17 del 24.10.2008, e ss.mm.ii., garantendo la gestione unitaria e la non frazionabilità del complesso immobiliare;
2. la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del presente Piano, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella massima consentita; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, e non condonata, l'approvazione del presente Piano Integrato non potrà per essa costituire sanatoria;

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

3. a fronte dell'aumento del carico urbanistico, della presenza di superfici destinate sia al commercio che ai servizi scolastici, la dotazione di parcheggi pubblici e privati pertinenziali, dovranno essere calcolate rispettando le quantità previste dal PRG, e al DM 1444/68, nonché della legge regionale 33/99;
4. la soluzione infrastrutturale proposta, nei nodi di criticità, individuati negli incroci Via Leoncavallo - Via Santacroce e Via G.Spotini- Via Leoncavallo, dovrà prevedere le rotatorie.

Tutto ciò premesso e considerato questa Direzione Regionale, esprime

**PARERE**

che il Piano Integrato di Intervento, redatto ai sensi della Legge Regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località S. Croce, adottato dall'Amministrazione di Mentana con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 10.12.2008, in variante al vigente P.R.G., **sia meritevole di approvazione** con le decisioni prese in merito alle osservazioni e le prescrizioni sopra riportate.

Il Comune provvederà, sia all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 – *Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del D.P.R. 12 aprile 1996* per i parcheggi pubblici e privati, se le caratteristiche del progetto richiedono lo svolgimento della procedura di valutazione di impatto ambientale (V.I.A.), sia all'aggiornamento delle tavole del PRG, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica.

Il Funzionario  
Arch. Vittorio Pergolini



Il Direttore  
Arch. Daniele Iacovone



Il Dirigente dell'Area  
Arch. Demetrio Garini

