

INU Lazio

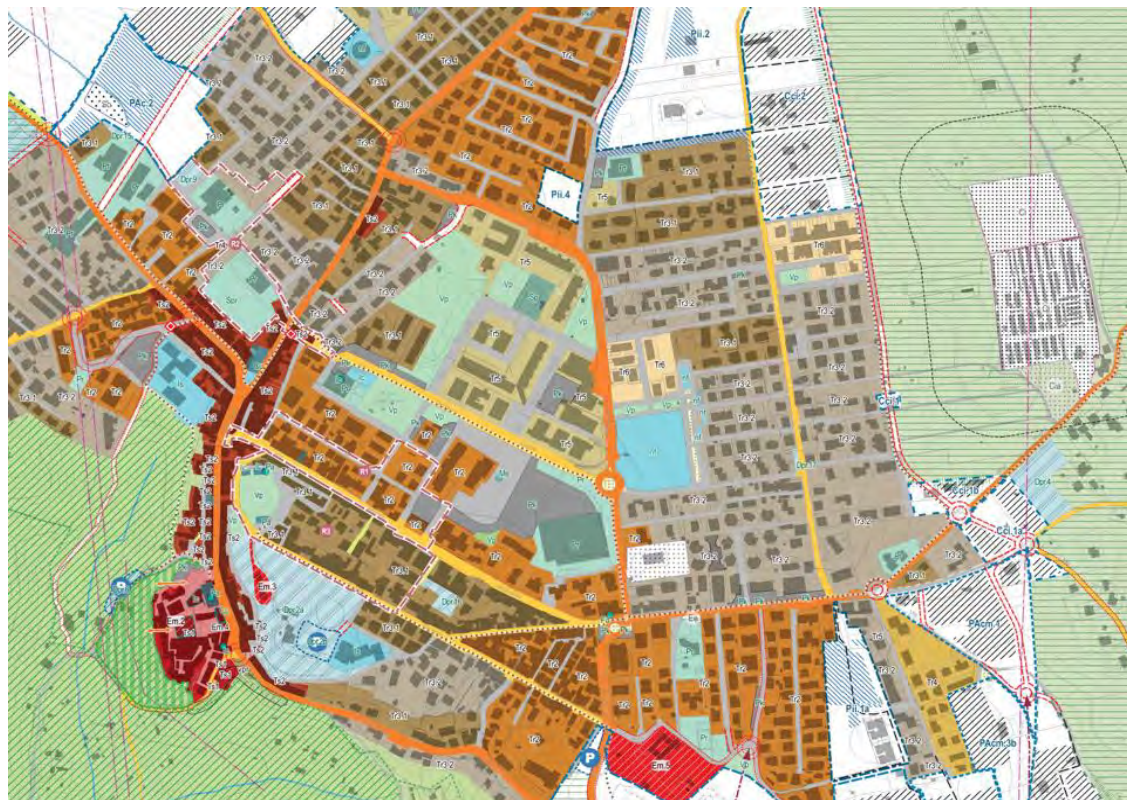
Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica



LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE NEI COMUNI DELLA CINTURA EST DEL TERRITORIO METROPOLITANO ROMANO

Sala Tersicore – Palazzo Comunale

Velletri | 17/09/2026



Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana

Francesco Nigro

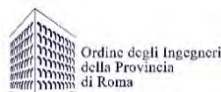
Consulente PUCG

francesco.nigro@nigroarchitecture.com

Con la collaborazione di



Commissione CITTÀ
METROPOLITANA
Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia



Con il patrocinio di



Associazione
Biennale
Spazio Pubblico

Cronologia essenziale del processo di formazione del PUCG

2010 giugno	Adozione Documento Preliminare di indirizzo (DPi) in Consiglio Comunale
2010 dicembre	Conferenza di Pianificazione – Parere Provincia con richiesta di modifiche
2011-2016	Elaborazione PUCG – non maturano condizioni per adozione
2016 giugno	Elezioni - Nuova Amministrazione Comunale Sindaco Benedetti
2018 dicembre	Indirizzi per revisione/aggiornamento PUCG
2020 maggio	Avvio attività di revisione/aggiornamento del PUCG
2020 luglio-dicembre	Elaborazione PUCG – Avvio consultazioni – Incontro con Città Metropolitana Roma Capitale
2021 aprile	Approvazione definitiva del PTPR
2021 giugno	Adozione del PUCG in Consiglio Comunale
2021 luglio-settembre	Pubblicazione PUCG adottato e raccolta osservazioni
2021 ottobre	Elezioni – Confermata Amministrazione Comunale Sindaco Benedetti
2021 nov – 2022 giugno	Elaborazione controdeduzioni alle osservazioni
2022 luglio-ottobre	Deliberazioni di controdeduzione alle osservazioni in Consiglio Comunale
2023 maggio	Conferenza Servizi istruttoria Verifica conformità al PTPR – richiesta documentazione integrativa
2023 luglio	Trasmissione documentazione integrativa
2024 agosto	Verbale Conferenza – Parere favorevole di conformità al PTPR con prescrizioni
2024 dicembre	Trasmissione PUCG adeguato alla Città Metropolitana Roma Capitale per Conferenza di Copianificazione
2025 aprile -	Conferenza di Copianificazione ancora in corso

Mentana

dati essenziali

Abitanti (2024): 22.605

Superficie: 24,67 kmq

PRG previgente: approvazione 1996



Atto di Indirizzo per riavvio redazione PUCG (DCC n.59/2018)

- Dare una forma alla città, anche riconsiderando previsioni non attuate
- Completare/rafforzare la rete viaria per offrire alternative alla Via Nomentana e Via Reatina
- Recupero e valorizzazione del Centro storico di Mentana: accessibilità, parco urbano, percorsi, funzioni, identità storica legata agli eventi risorgimentali
- Recupero e valorizzazione del Centro Storico di Castelchiodato: accessibilità, percorsi pedonali, funzioni
- Promuovere riqualificazione e continuità degli spazi pubblici dei tessuti consolidati
- Dotare la città di un nuovo polo scolastico facilmente accessibile
- Promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
- Valorizzare l'offerta culturale e ambientale del Parco *Nomentum* e della Riserva Gattaceca

- ❖ Fare diventare Mentana una città moderna
- ❖ Storia e tradizione, identità
- ❖ Luogo delle opportunità: cultura, integrazione, sostenibilità, digitalizzazione

PUCG revisione e aggiornamento

Principi, criteri e temi di riferimento

- Adeguamento alla pianificazione sovraordinata
 - Valorizzazione del patrimonio storico-culturale e ambientale e del paesaggio
 - Definizione margini insediamento, controllo consumo di suolo, rapporto urbano/rurale
 - Razionalizzazione e completamento rete viaria
 - Potenziamento dotazioni pubbliche e funzioni non residenziali
 - Rigenerazione diffusa della città esistente, riqualificazione spazi pubblici
 - Qualificazione e sostenibilità delle previsioni di completamento urbano
 - Equità e perequazione: contributo per la «città pubblica»
- Equilibrato dimensionamento del Piano

CITTÀ
PUBBLICA

PUCG. Struttura del Piano

Disposizioni strutturali (art.29 LR 38/1999)

- i cardini dell'assetto del territorio comunale
- le trasformazioni strategiche
- l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio
- sistema delle infrastrutture
- Indirizzi e direttive

Vincoli (Elaborati Gestionali)

Componenti strutturali

Componenti idrogeomorfologiche
Componenti ecosistemiche e agro-ambientali
Componenti della struttura storico-culturale del territorio
Componenti infrastrutturali e tecnologiche

**Finalità
Disciplina**

Ambiti territoriali

Ambiti rurali
Ambiti urbani
Ambiti di completamento/trasformazione dell'insediamento

**Obiettivi
Direttive**

Progetti strutturanti

Rete ecologica locale

**Obiettivi
Direttive
Prescrizioni**

Valorizzazione patrimonio storico-culturale e paesaggistico

**Obiettivi
Direttive**

Rete della viabilità

PUCG. Struttura del Piano

Disposizioni programmatiche

(art.30 LR 38/1999)

Disciplina

- Previsioni ad attuazione diretta
- Previsioni ad attuazione indiretta
- Dotazioni pubbliche ed ERS

Spazio rurale

Aree agricole

Spazio urbano

Insediamiento di valore storico, Tessuti consolidati/da consolidare, Nuclei a recupero

Trasformazioni urbane:

- Aree di trasformazione a pianificazione pregressa
- Aree di rigenerazione urbana prioritaria
- Aree di trasformazione a pianificazione attuativa

Sistema della mobilità

- Viabilità carrabile
- Previsioni per la realizzazione della rete viaria
- Mobilità sostenibile
- Parcheggi

Sistema dotazioni, impianti e infrastrutture tecnologiche

- Dotazioni pubbliche
- Dotazioni private
- Impianti e reti tecnologiche

Sistema paesaggistico-ambientale

- Componenti ecosistemiche e agro-ambientali
- Rete ecologica locale
- Patrimonio archeologico e storico-culturale diffuso

PUCG. Elaborati

Elaborati CONOSCITIVO-INTERPRETATIVI

Analisi aggiornamento

- A.1 Uso del suolo, vegetazione, agro-pedologia:
 - A.1.1 Uso del suolo
 - A.1.2 Carta delle serie di vegetazione
 - A.1.3 Carta della vegetazione reale
 - A.1.4 Carta dei suoli
 - A.1.5 Carta della capacità d'uso dei suoli
 - A.1.6 Relazione agro-pedologica, vegetazionale e uso del suolo
- A.2 Patrimonio storico culturale:
 - A.2.1 Ricognizione beni ed elementi del patrimonio storico-culturale
 - A.2.2 Sistemi di valorizzazione del patrimonio storico-culturale
- A.3 Dotazioni, funzioni, attività

Discipline di tutela e pianificazione sovraordinata

- A.4 Vincoli e Piani d'Assetto delle Riserve Naturali
- A.5 PTPR Lazio
- A.6 PTPG Città Metropolitana di Roma Capitale

Aspetti socio-economici

- A.7 Relazione Socio-economica.

Elaborati COSTITUTIVI

- P.1 Relazione Generale
- P.2 Disposizioni strutturali (1:10.000)
- P.3 Disposizioni programmatiche (1:5.000)
- P.4 Repertorio Schede Aree/Comparti di trasformazione
- P.5 Norme Tecniche di Attuazione

Valutazioni AMBIENTALI

- V.1 Rapporto ambientale
- V.2 Sintesi non tecnica
- V.3 Valutazione d'incidenza

Elaborati GESTIONALI

Vincoli

- G.1 Vincoli ambientali, paesaggistici e storico culturali

Classificazione della viabilità

- G.2 Classificazione della viabilità

Pianificazione previgente e stato di attuazione

- G.3.1 Sovrapposizione PRG previgente e CTR aggiornata
- G.3.2 Stato di attuazione del PRG previgente

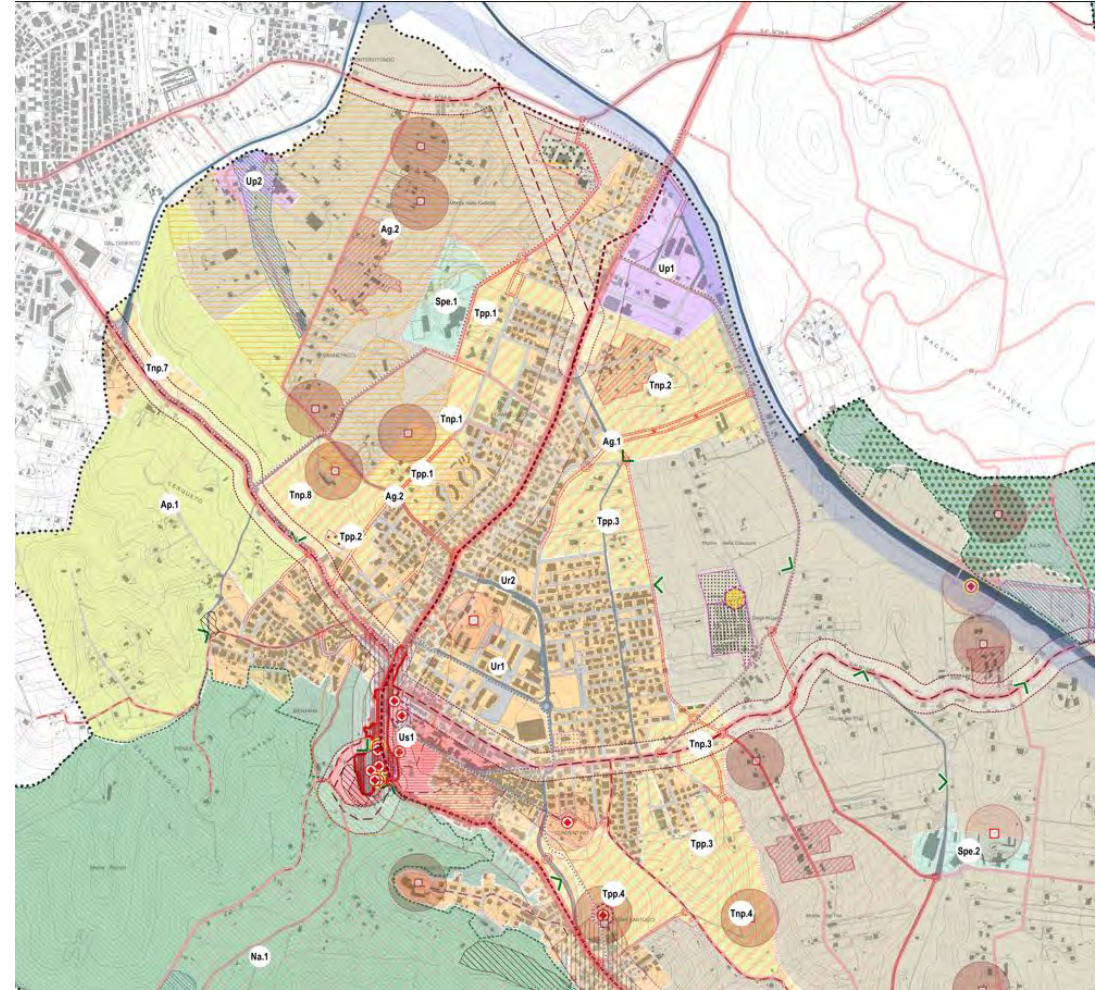
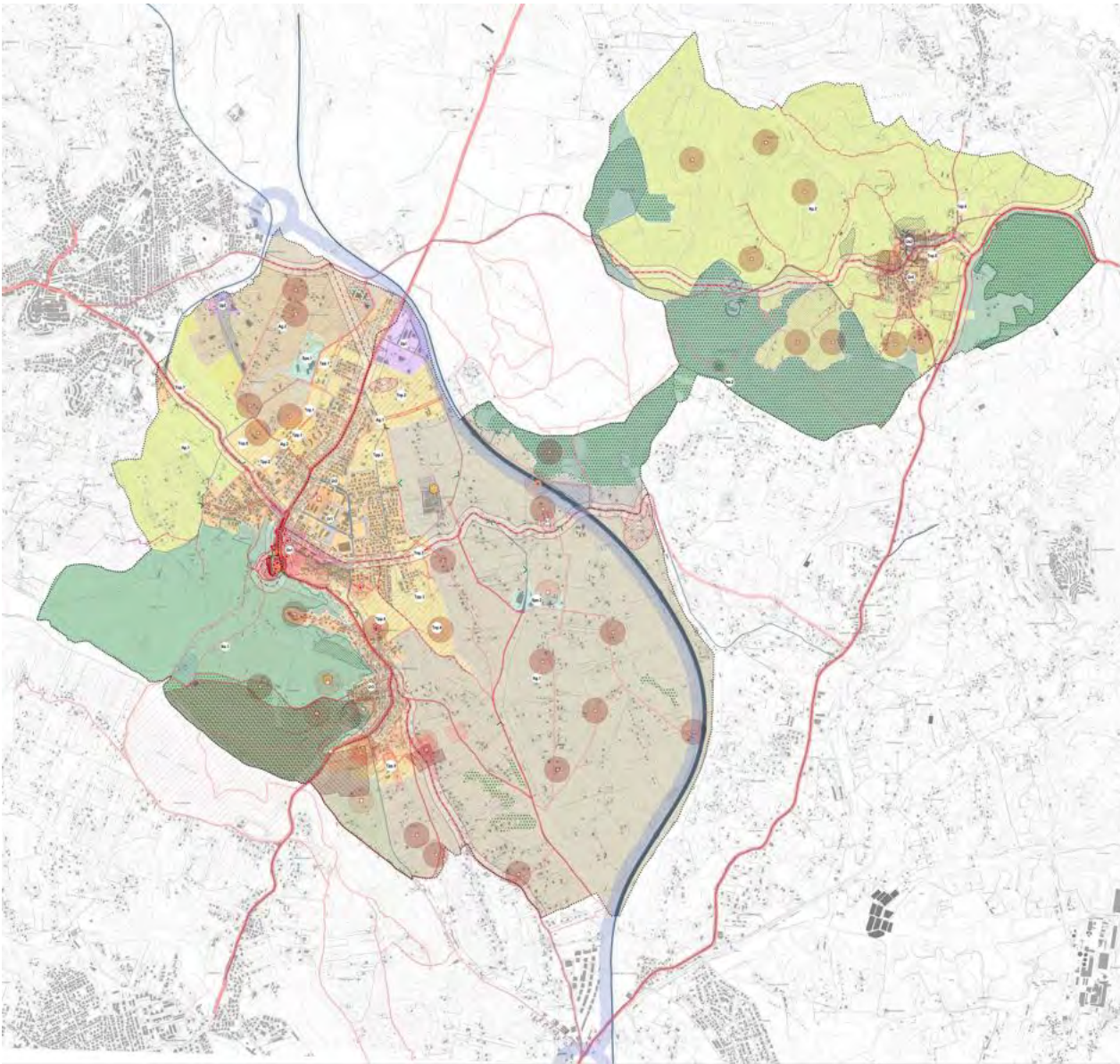
Rete ecologica locale

- G.4.1 Relazione sulla Rete ecologica locale
- G.4.2 Carta sovrapposizione della REP/previsioni urbanistiche
- G.4.3 Carta sovrapposizione della REL/previsioni urbanistiche

Dotazioni pubbliche e standard urbanistici

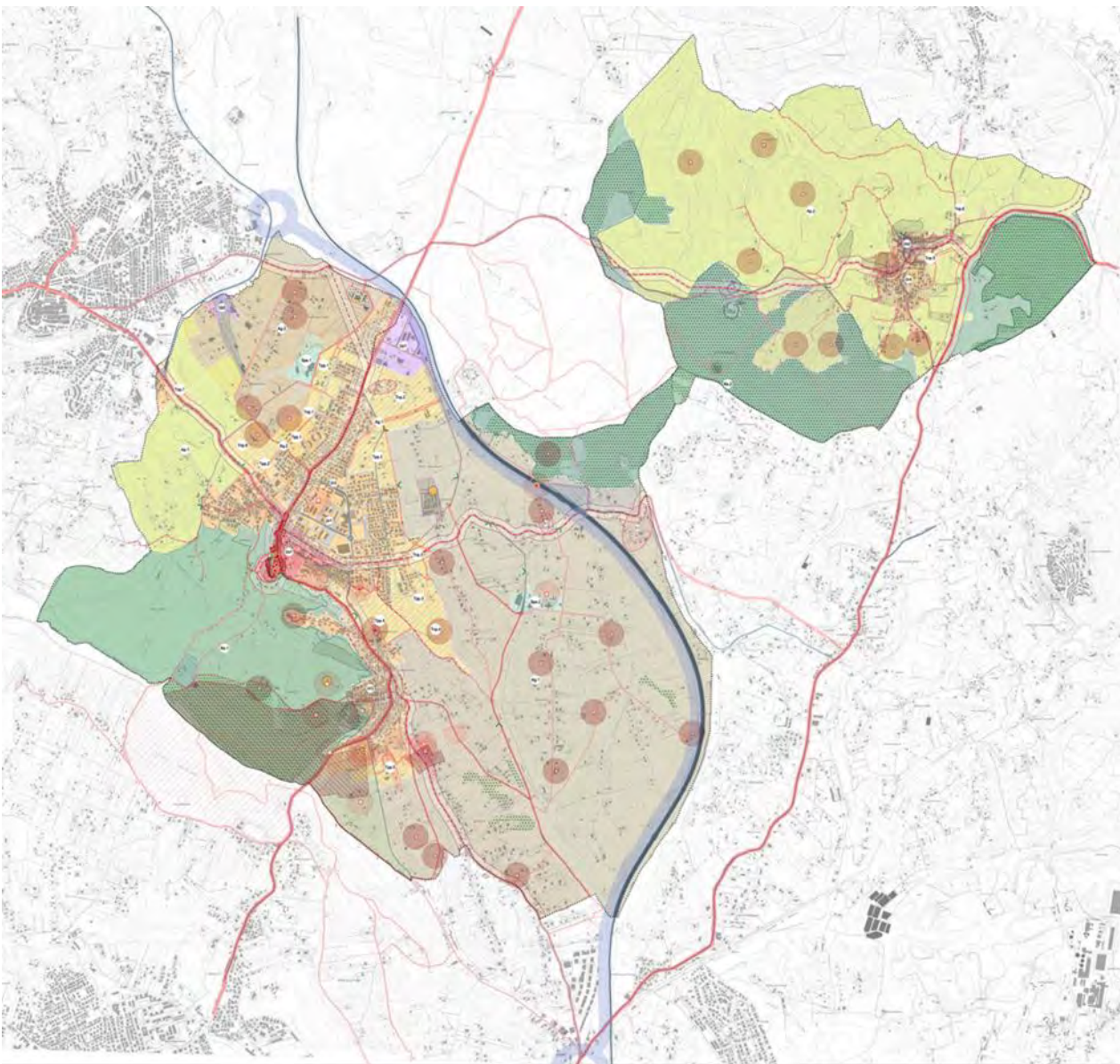
- G.5 Dotazioni pubbliche

PUCG. Disposizioni strutturali



PUCG. Disposizioni strutturali

Componenti strutturali



SISTEMA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

Componenti idrogeomorfologiche

Reticolo idrografico (CTR)

- Aree esondabili
- Aree in frana
- Aree con rischio sismico alto
- Aree con rischio sismico molto alto

Componenti ecosistemiche e agro-ambientali

Componenti vegetazionali

- Beni paesaggistici: Aree boschive
- Beni paesaggistici: Zone gravate da usi civili
cfr. Comune di Mentana - Analisi Territoriale-Verifica
Demaniale, giugno 2021

Aree naturali protette

- Beni paesaggistici: Riserva Naturale Regionale Macchia di Gattaceca e Macchia del Bi
- Beni paesaggistici: Riserva Naturale Regionale Nomentum (*)
- ZSC Macchia di Sant'Angelo Romano (IT6030015)

(*) perimetro come da Piano d'Assetto
adottato con DCP n. 3 del 22/1/2010

SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

Componenti della mobilità

Viabilità carrabile

- Autostrada
- Viabilità territoriale e urbana principale
- Viabilità territoriale ed urbana secondaria
- Altra viabilità
- Rete di primo livello metropolitana
(previsione PTPG Roma)

Previsioni per la razionalizzazione della rete viaria

- Viabilità e nodi stradali da adeguare
- Viabilità e nodi stradali di progetto
- Viabilità di progetto il cui tracciato definitivo sarà stabilito
in fase di progettazione in relazione alla sua ammissibilità
in sede di autorizzazione paesaggistica

Mobilità sostenibile

- Rete dei percorsi ciclopeditoni principali (esistenti e di progetto)

Componenti delle reti e impianti tecnologici

Reti

Elettrodotti principali

Impianti

- Depuratore
- Ecoentro
- Cimitero
- Altri impianti tecnologici

Componenti della struttura storico-culturale del territorio

Patrimonio archeologico

- Beni paesaggistici. Zone di interesse archeologico e fascia di rispetto
(DLgs 42/2004 art.142 c.1 lett. m) - PTPR Tav.B
- Beni archeologici (DLgs 42/2004 art.10 - PTPR Tav.C codice arp_001 e
i beni indicati dalla Soprintendenza Beni archeologici Lazio)
- Beni archeologici soggetti a verifica da parte della
Soprintendenza (in corso)
- Beni tipizzati PTPR. Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari
archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m (PTPR Tav.B - Art.45 - codice tp_001)
- relativo buffer
- Beni tipizzati PTPR. Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici
e storici e relativa fascia di rispetto di 100 m (PTPR Tav.B - Art.45 - codice li_001)
- relativo buffer
- Centri antichi, necropoli, abitati (PTPR Tav. C - codice ca_001)
- Viabilità antica e fascia di rispetto di 50 m (PTPR Tav. C - codice va_001)
- relativo buffer
- Altre zone archeologiche

Patrimonio storico-architettonico

- Beni culturali. Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico
(DLgs 42/2004 art.10 - PTPR Tav.C - codice spm_001 e gli altri beni oggetto di decreto di vincolo)
- Beni archeologici soggetti a verifica da parte della
Soprintendenza (in corso)
- Beni tipizzati PTPR. Insediamenti urbani storici e territori contermini
compresi in una fascia di profondità di 150 m (PTPR Tav.B codice cs_001)
- relativa fascia di rispetto
- Tracciati storici
- Elementi storico testimoniali
collegati alla storia risorgimentale
- Altri luoghi identitari

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana
Francesco NIGRO

PUCG. Disposizioni strutturali

Ambiti territoriali

(Territorio urbanizzato)

Ambiti urbani

Ambiti urbani storici

- Ambiti urbani storici
- Us.1 - Centro storico di Mentana e tessuti prima espansione
- Us.2 - Centro storico di Castelchiodato

Ambiti urbani recenti

- Ambiti urbani consolidati o in via di consolidamento
- Ur.1 - Mentana centro moderno
- Ur.2 - Mentana capoluogo
- Ur.3 - Casali
- Ur.4 - Castelchiodato

Ambiti urbani per attività produttive Up

- Up.1 - Consorzio Attività Produttive
- Up.2 - Aree produttive via Monginevro

Ambiti urbani specialistici

- Spe.1 - Centro sportivo "Life"
- Spe.2 - Centro sportivo "Mezzaluna"

Ambiti di completamento / trasformazione dell'insediamento

Ambiti di trasformazione

- derivanti dalla pianificazione previgente

- Tpp.1 - Margine urbano nord-ovest
- Tpp.2 - Completamento urbano ovest
- Tpp.3 - Margine urbano est
- Tpp.4 - Margine urbano sud
- Tpp.5 - Margine urbano sud Casali

- previsioni del nuovo PUCG

- Tnp.1 - Margine urbano ovest
- Tnp.2 - Margine urbano nord-est
- Tnp.3 - Margine urbano est
- Tnp.4 - Margine urbano sud-est

- Tnp.5 - Margine urbano est Castelchiodato
- Tnp.6 - Nord di Castelchiodato
- Tnp.7 - Confine Monterotondo
- Tnp.8 - Margine urbano ovest

Recupero urbanistico



Edificazioni da sottoporre a recupero - Er

(Territorio non urbanizzato)

Ambiti rurali

- Ambiti di valenza naturalistica
- Na.1 - Boschi e riserva di Nomentum
- Na.2 - Boschi e riserva di Gattaceca
- Ambiti agricoli di valore paesaggistico-ambientale
- Ap.1 - Campagna tra Mentana e Monterotondo
- Ap.2 - Campagna di Castelchiodato
- Ambiti agricoli
- Ag.1 - Campagna orientale
- Ag.2 - Campagna a nord-ovest

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana
Francesco NIGRO

PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti

RETE ECOLOGICA LOCALE

(cfr. elabb. G.4.1 Relazione sulla Rete ecologica locale e G.4.3 Carta di sovrapposizione della REL alle previsioni urbanistiche)

Rete ecologica

Componenti primarie

- Aree core
- Aree buffer
- Aree di connessione primaria

Componenti secondarie

- Territorio agricolo tutelato

Componenti della mobilità

Viabilità carrabile

- Autostrada
- Viabilità territoriale e urbana principale
- Viabilità territoriale ed urbana secondaria
- Altra viabilità

Rete di primo livello metropolitano
(previsione PTPG Roma)

VALORIZZAZIONE PATRIMONIO STORICO-CULTURALE E PAESAGGISTICO

(cfr. elabb. P.1 Relazione generale e A.2.2 Sistemi di valorizzazione del patrimonio storico-culturale)

Sistemi di valorizzazione

Ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale

Parchi archeologici e culturali

- Parco archeologico e culturale nel paesaggio rurale periurbano intercluso tra Mentana e Monterotondo
- Parco archeologico e culturale nel paesaggio della Riserva naturale regionale di Nomentum e dei nuclei collinari di Mentana e Casali
- Parco archeologico e culturale di Casali e del paesaggio olivetato a sud-est
- Parco archeologico e culturale di Castel Chiodato e della Riserva naturale regionale Macchia di Gattaceca e del Barco

Sistema dei percorsi fruitivi

Assi principali di fruizione

- L'asse della Nomentana, tra patrimonio archeologico, memorie risorgimentali e risorse naturalistiche (Riserva di Nomentum)
- L'asse della via Reatina, viabilità storica e direttrice strutturante della città contemporanea, nonché porta d'accesso alla Riserva naturale regionale Macchia di Gattaceca e del Barco
- L'asse della via Palombarese, tra patrimonio diffuso di Castelchiodato e risorse naturalistiche (Riserva naturale regionale Macchia di Gattaceca e del Barco)

Assi secondari di fruizione

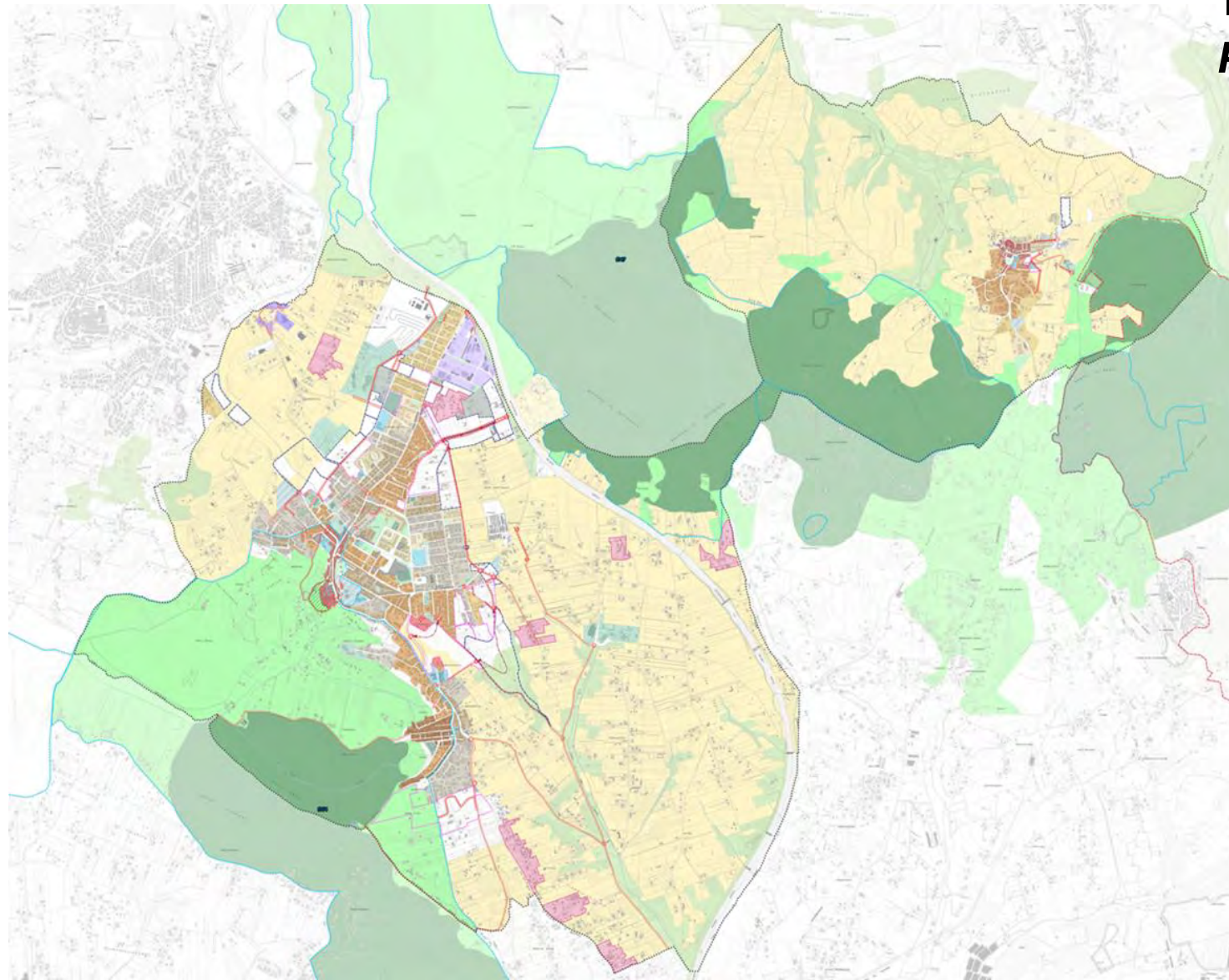
Percorsi fruitivi nel territorio rurale, Percorsi fruitivi nelle riserve naturali, Sentieri nelle riserve naturali

Previsioni per la razionalizzazione della rete viaria

- Viabilità e nodi stradali da adeguare
- Viabilità e nodi stradali di progetto
- Viabilità di progetto il cui tracciato definitivo sarà stabilito in fase di progettazione in relazione alla sua ammissibilità in sede di autorizzazione paesaggistica

PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti_Rete ecologica locale



AREE PROTETTE

Rete Natura 2000

 SIC IT6030015 "Macchia di Sant'Angelo Romano"

Riserva Naturale Statale

 f047 - Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco
f054 - Nomentum

RETE ECOLOGICA LOCALE

Componenti primarie della Rete

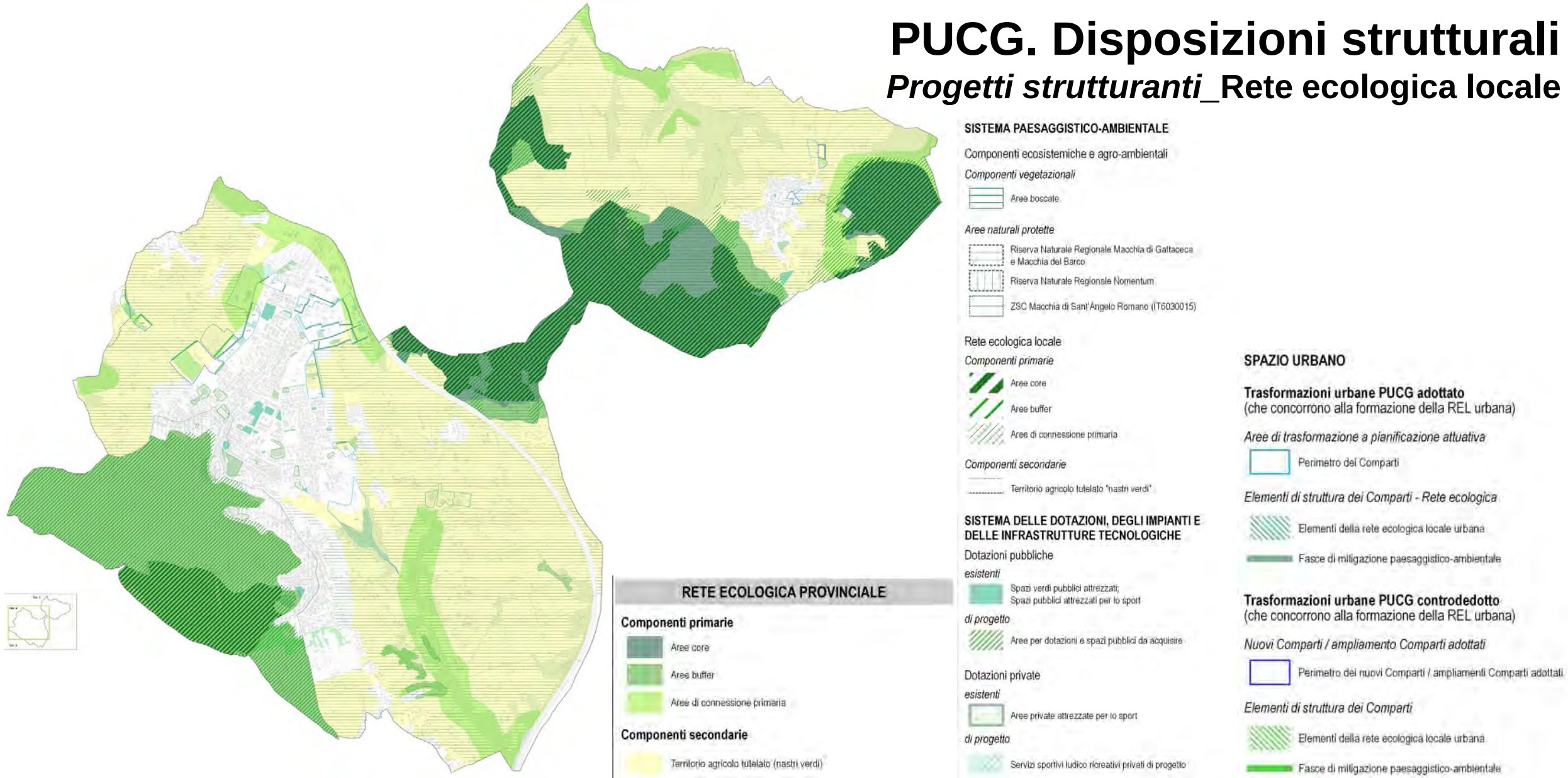
-  Aree core
-  Aree buffer
-  Aree di connessione primaria

Componenti secondarie della Rete

-  Territorio agricolo tutelato (nastri verdi)

PUCG. Disposizioni strutturali

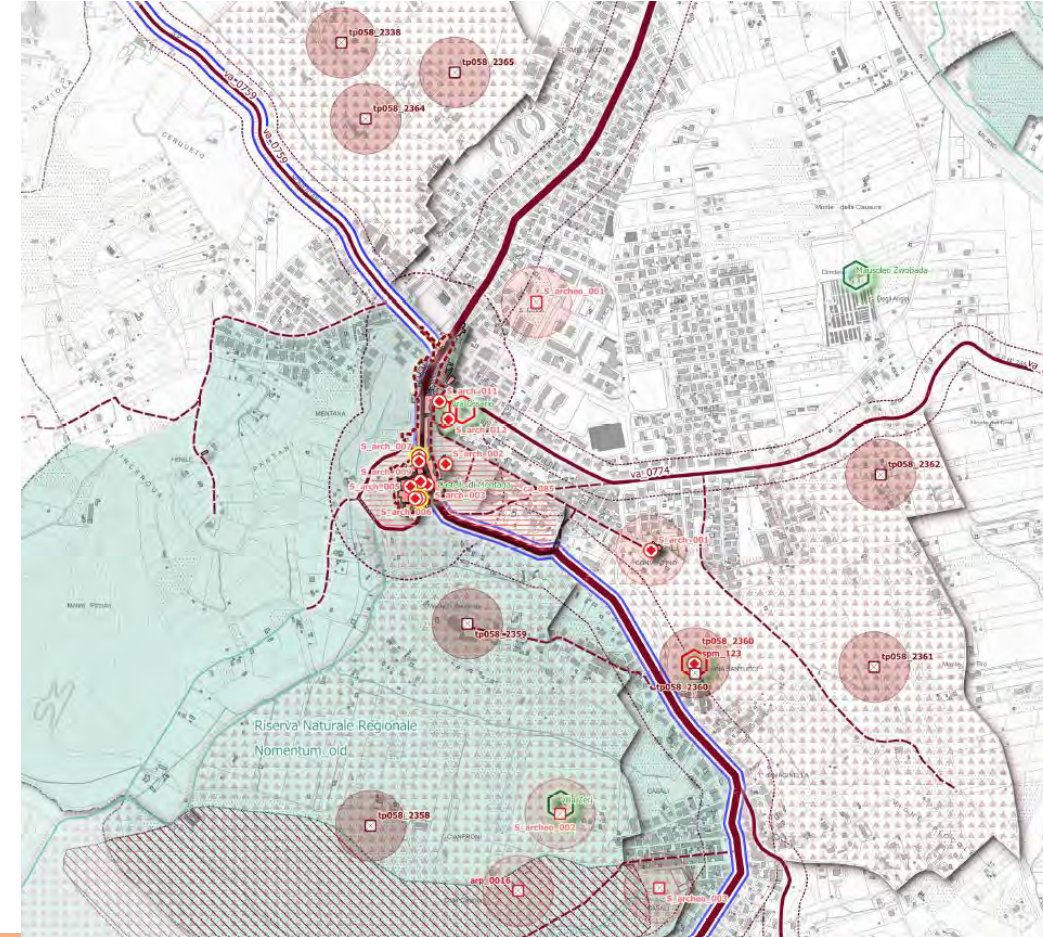
Progetti strutturanti_Rete ecologica locale



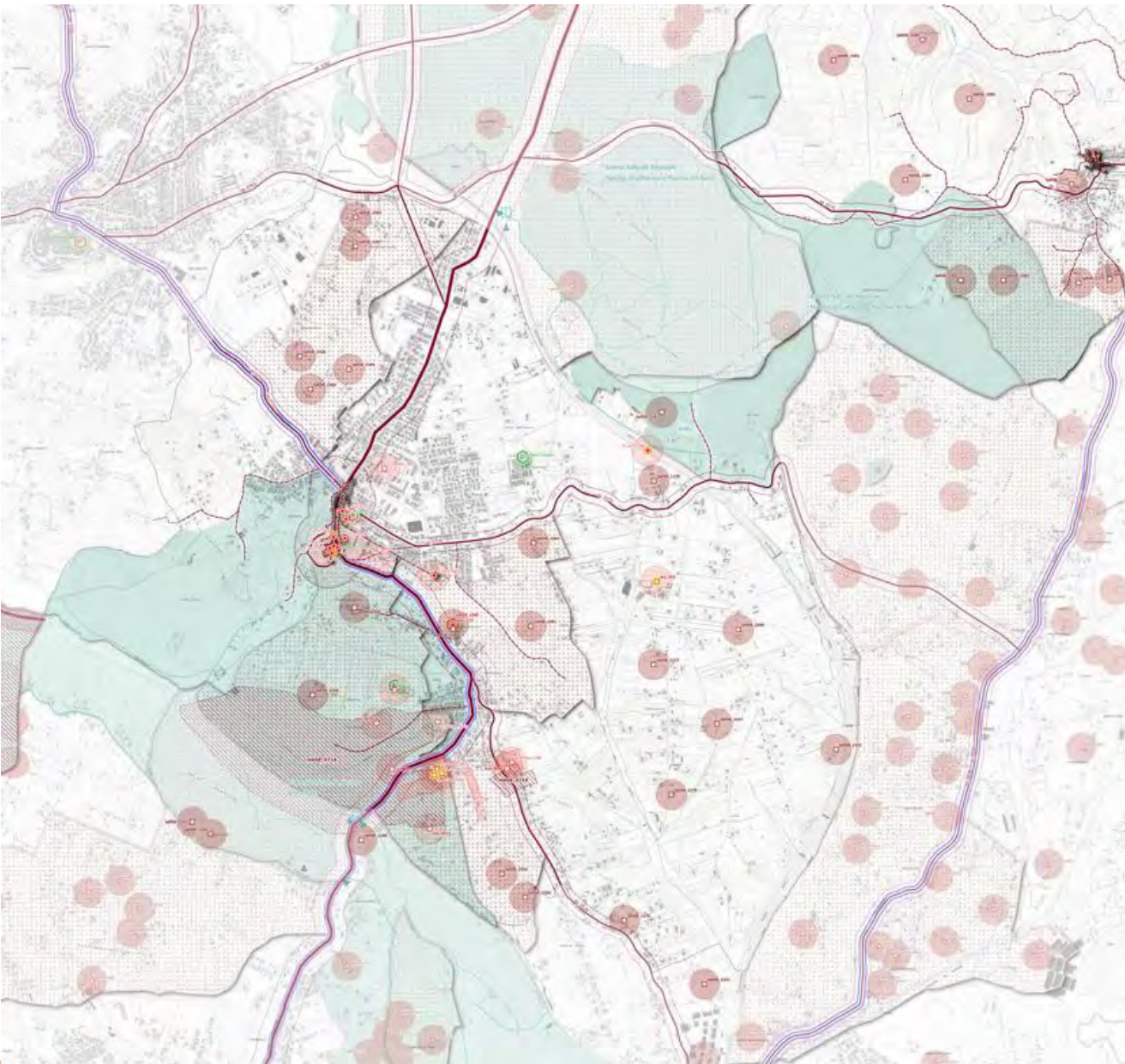
PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti_ Valorizzazione patrimonio storico culturale e paesaggistico

Ricognizione beni ed elementi del patrimonio storico-culturale



Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana
Francesco NIGRO



INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

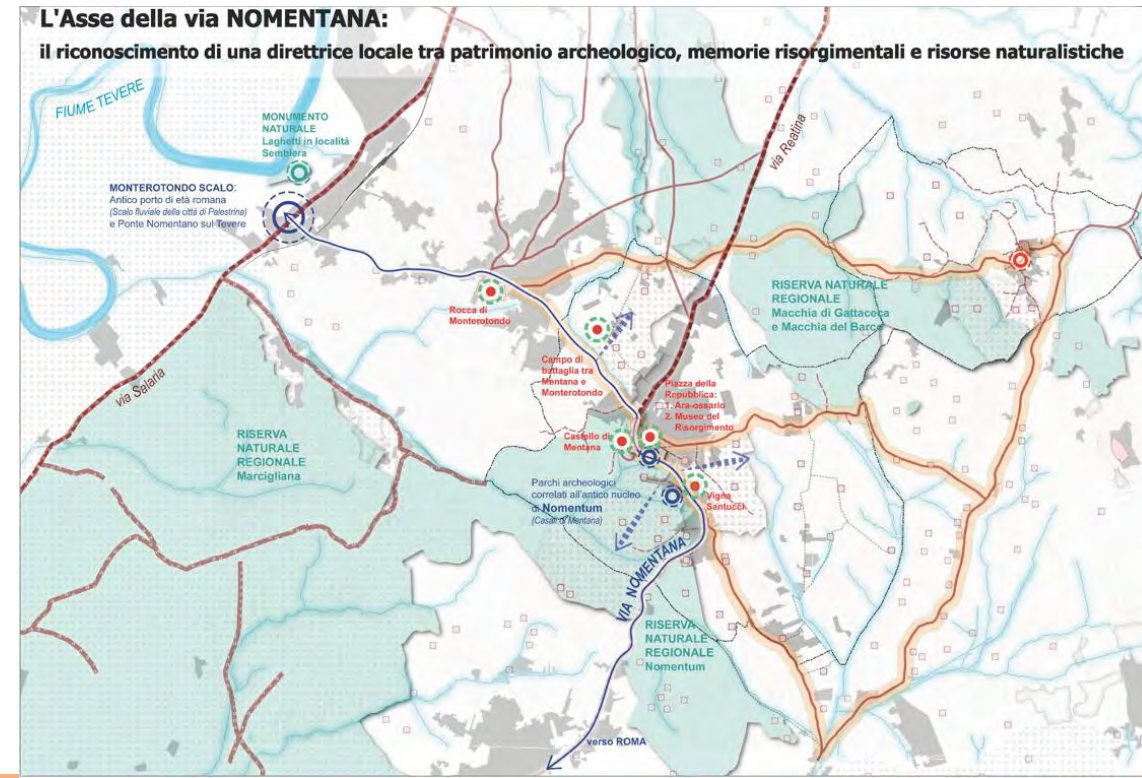
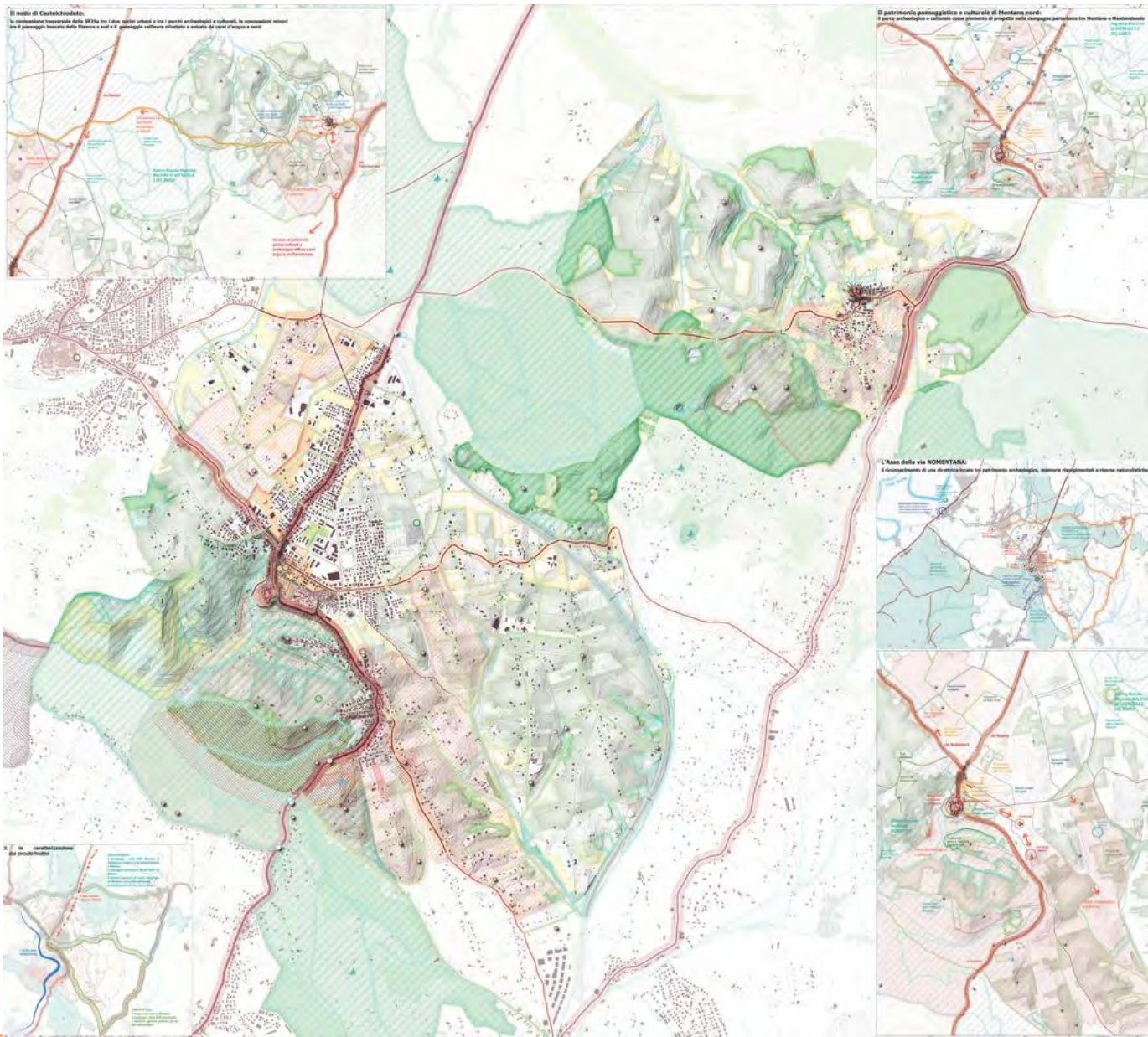
Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE
nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti_ Valorizzazione patrimonio storico culturale e paesaggistico

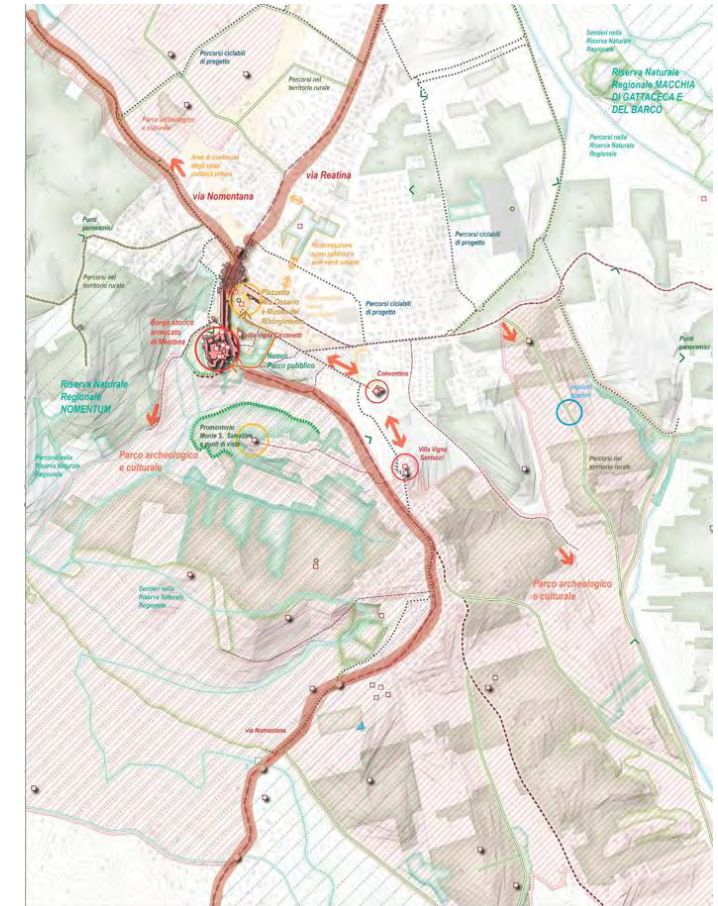
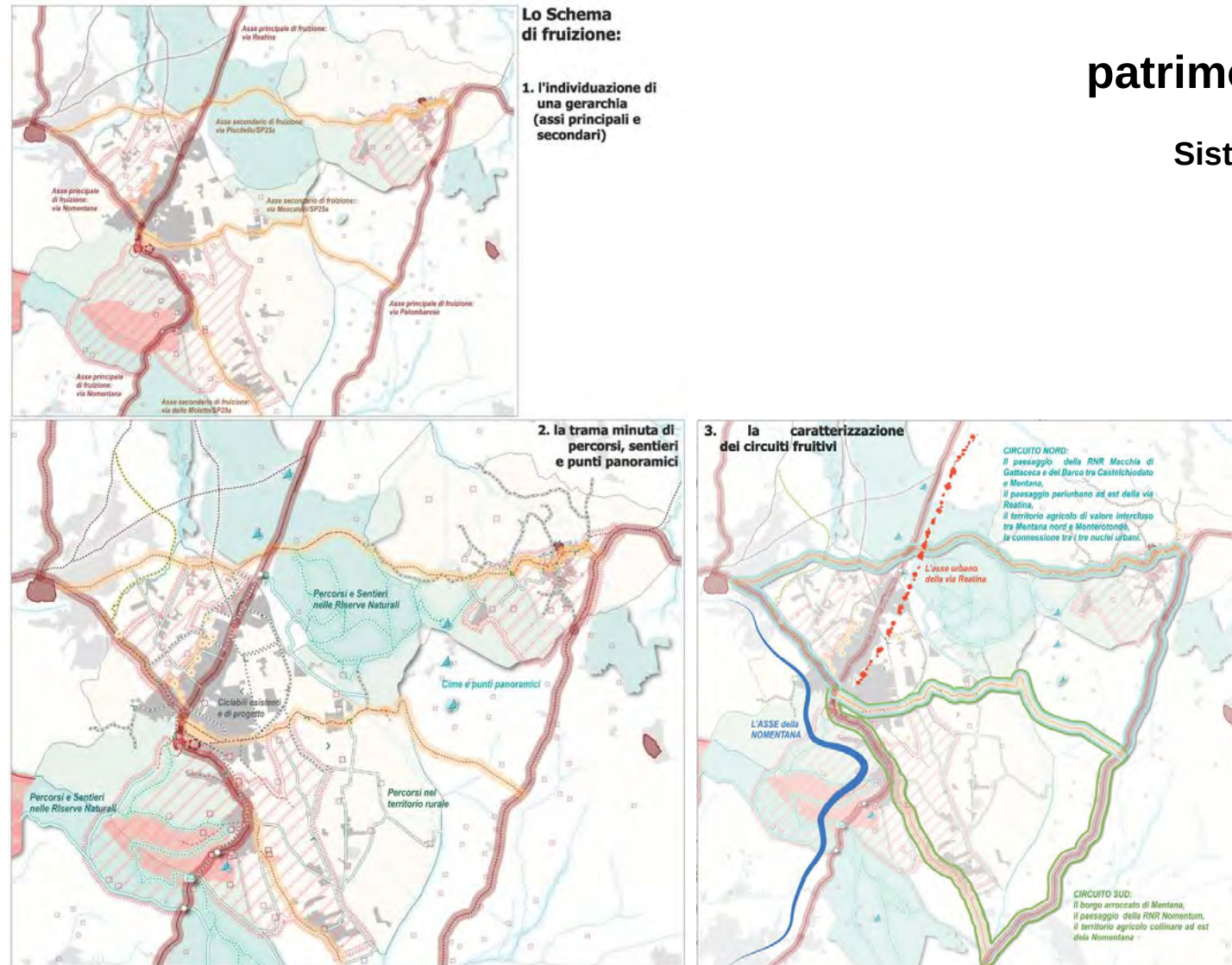
Sistemi di valorizzazione del patrimonio storico-culturale



PUCG. Disposizioni strutturali

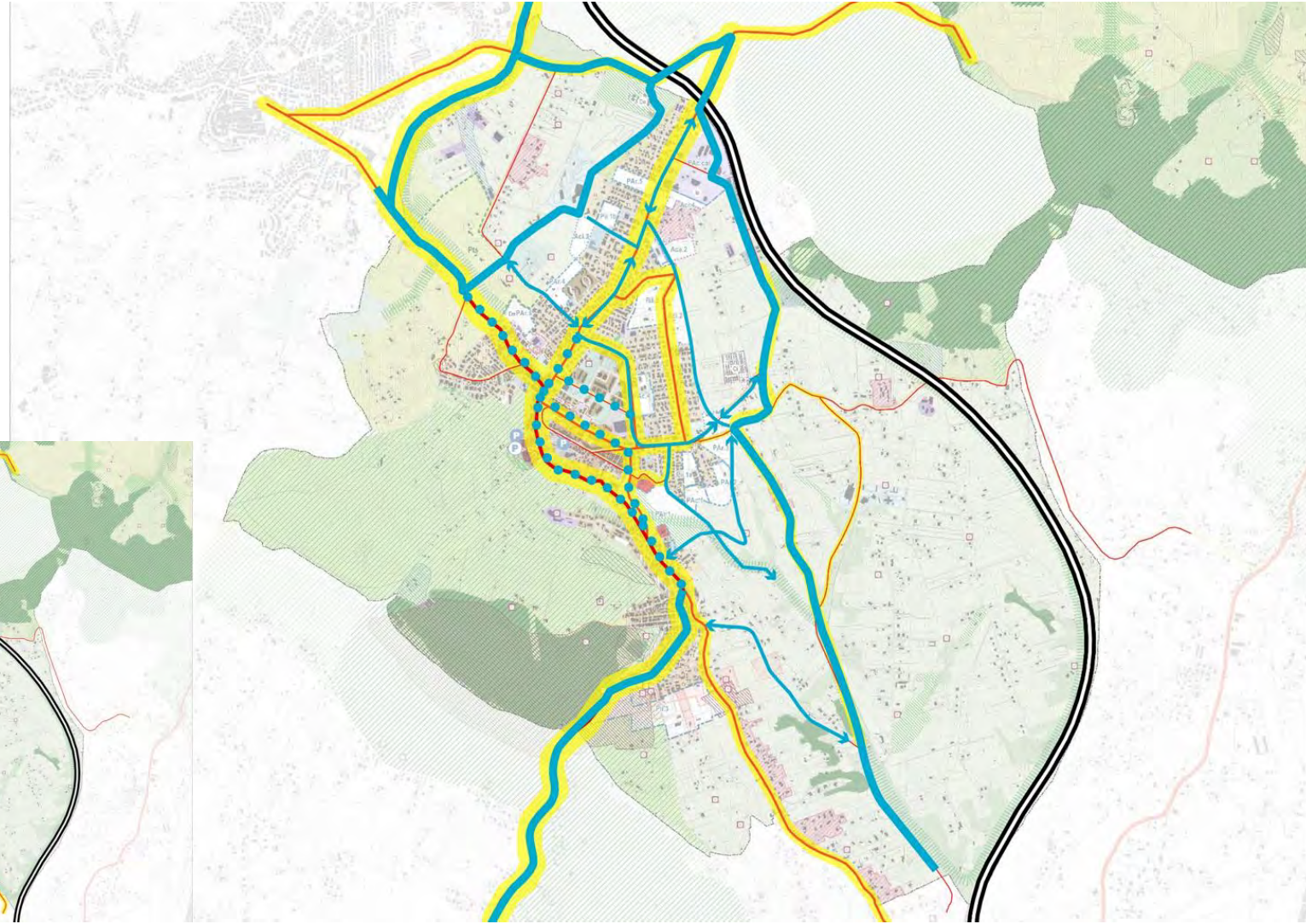
Progetti strutturanti_ Valorizzazione patrimonio storico culturale e paesaggistico

Sistemi di valorizzazione del patrimonio storico-culturale



PUCG. Disposizioni strutturali

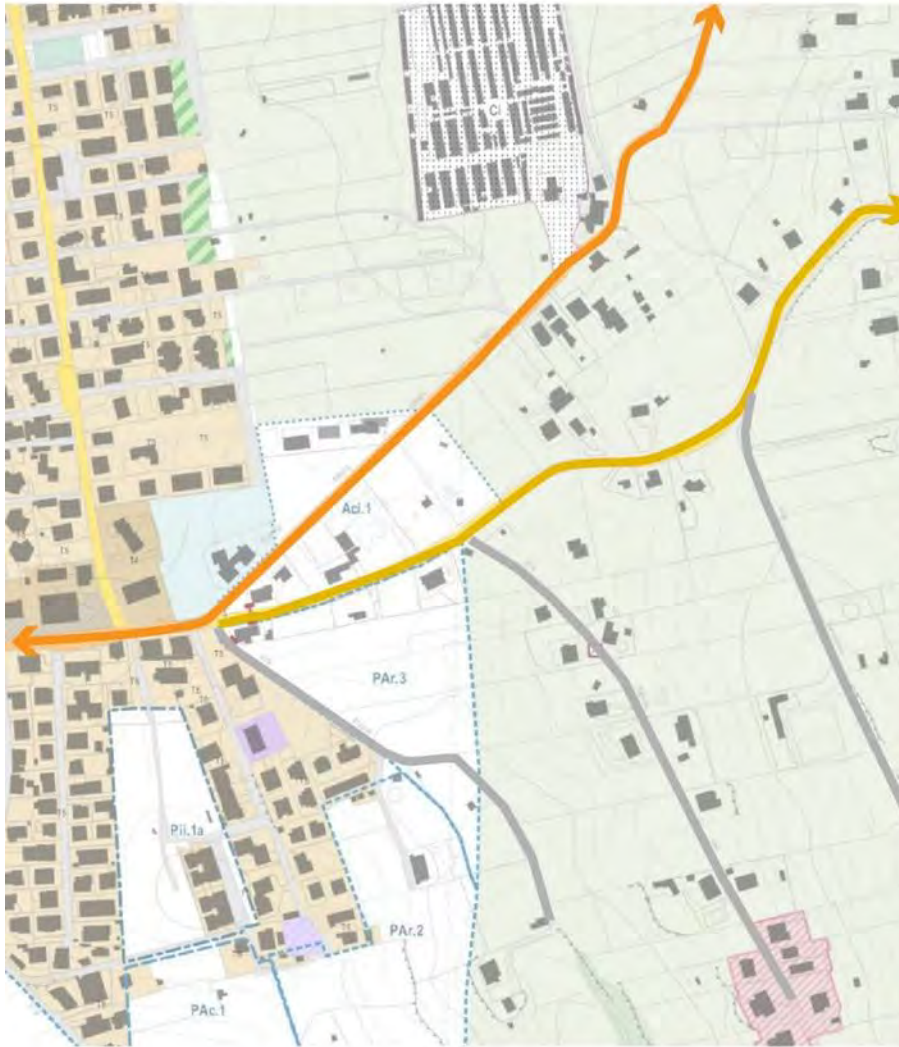
Progetti strutturanti_ Rete della viabilità



PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti_ Rete della viabilità

STATO DI FATTO



PROGETTO

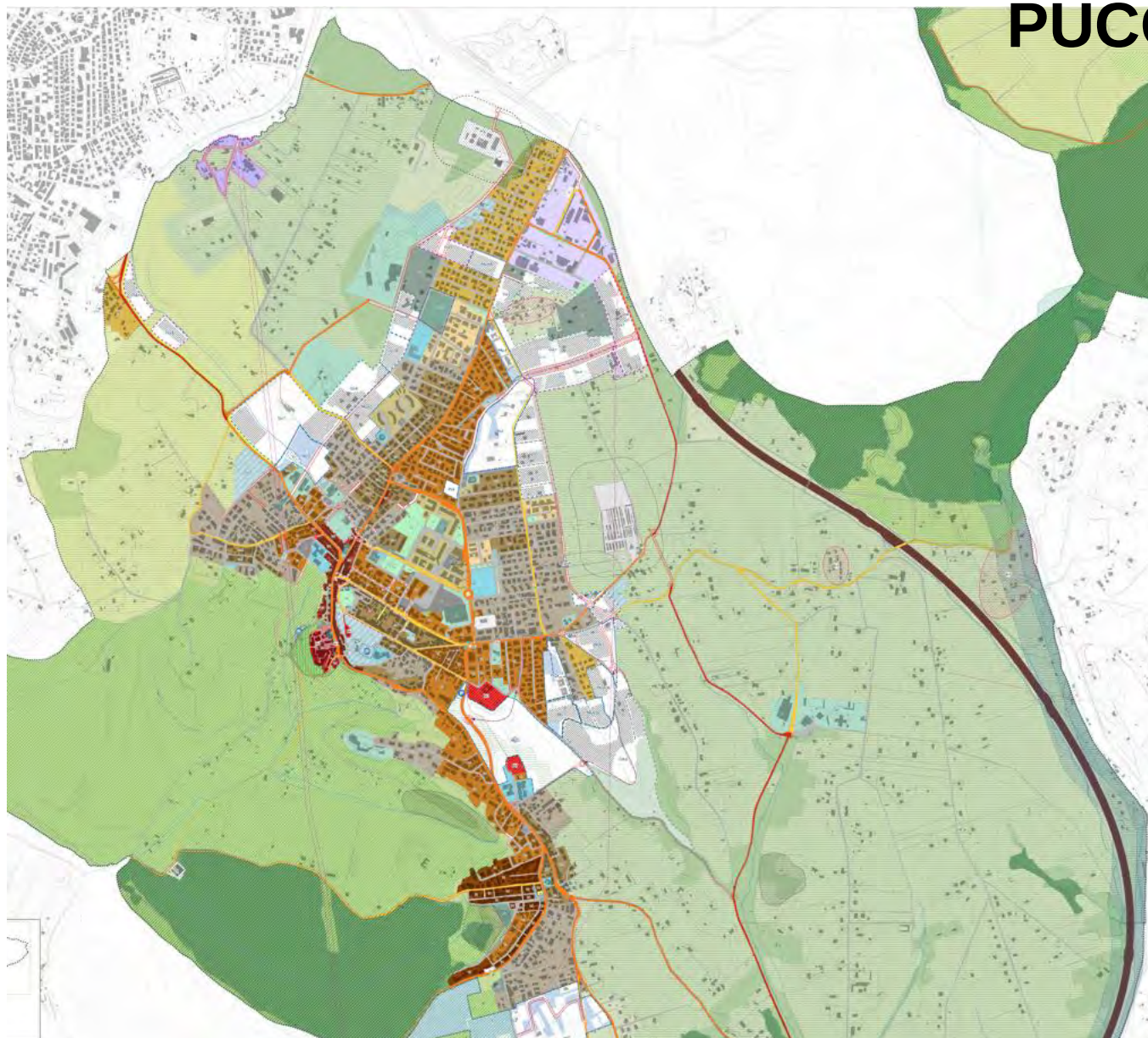


PUCG. Disposizioni strutturali

Progetti strutturanti_Rete della viabilità



PUCG. Disposizioni programmatiche



SPAZIO RURALE

Zone agricole

- Aree agricole di valore naturalistico-ambientale
- Aree agricole di valore paesaggistico-ambientale
- Aree agricole

SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Componenti ecosistemiche e agro-ambientali

Componenti vegetazionali

- Aree boscate

Aree naturali protette

- Riserva Naturale Regionale Macchia di Gattaceca e Macchia del Barco
- Riserva Naturale Regionale Nomentum (perimetro come da Piano d'Assetto adottato con DCP n.3 del 22/1/2010)
- ZSC Macchia di Sant'Angelo Romano (IT6030015)

Rete ecologica locale

Componenti primarie

- Aree core
- Aree buffer
- Aree di connessione primaria

Componenti secondarie

- Territorio agricolo tutelato "nastri verdi"

Componenti idrogeomorfologiche

- Reticolo idrografico

Patrimonio archeologico e storico architettonico

(cfr. elab. P.2 Disposizioni strutturali; elabb. QCA.2 e A.4; elab. gestionale G.1)

Sistemi di valorizzazione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico (cfr. elab. P.2 Disposizioni strutturali)

Aree sensibili

Progetto di aggiornamento del Piano di bacino stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla foce - PS5

Corridoi ambientali

- Ambito delle acque
- Ambito delle formazioni vegetali
- Ambito di riconnessione e/o cuscinetto

Variante al Piano di bacino del fiume Tevere
VI stralcio funzionale per l'Assetto Idrogeologico- PAI

Tipo di fenomeno e livello di pericolosità

- Frana non cartografabile_fenomeno attivo
- Pericolosità elevata - P3
- Area con franosità diffusa-fenomeno quiescente
- Pericolosità elevata - P3
- Soliflusso
- Pericolosità elevata - P3
- Orlo di scarpata di frana-fenomeno presunto
- Pericolosità bassa - P1

Microzonazione sismica di primo livello

Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

- Zone di attenzione per le instabilità

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

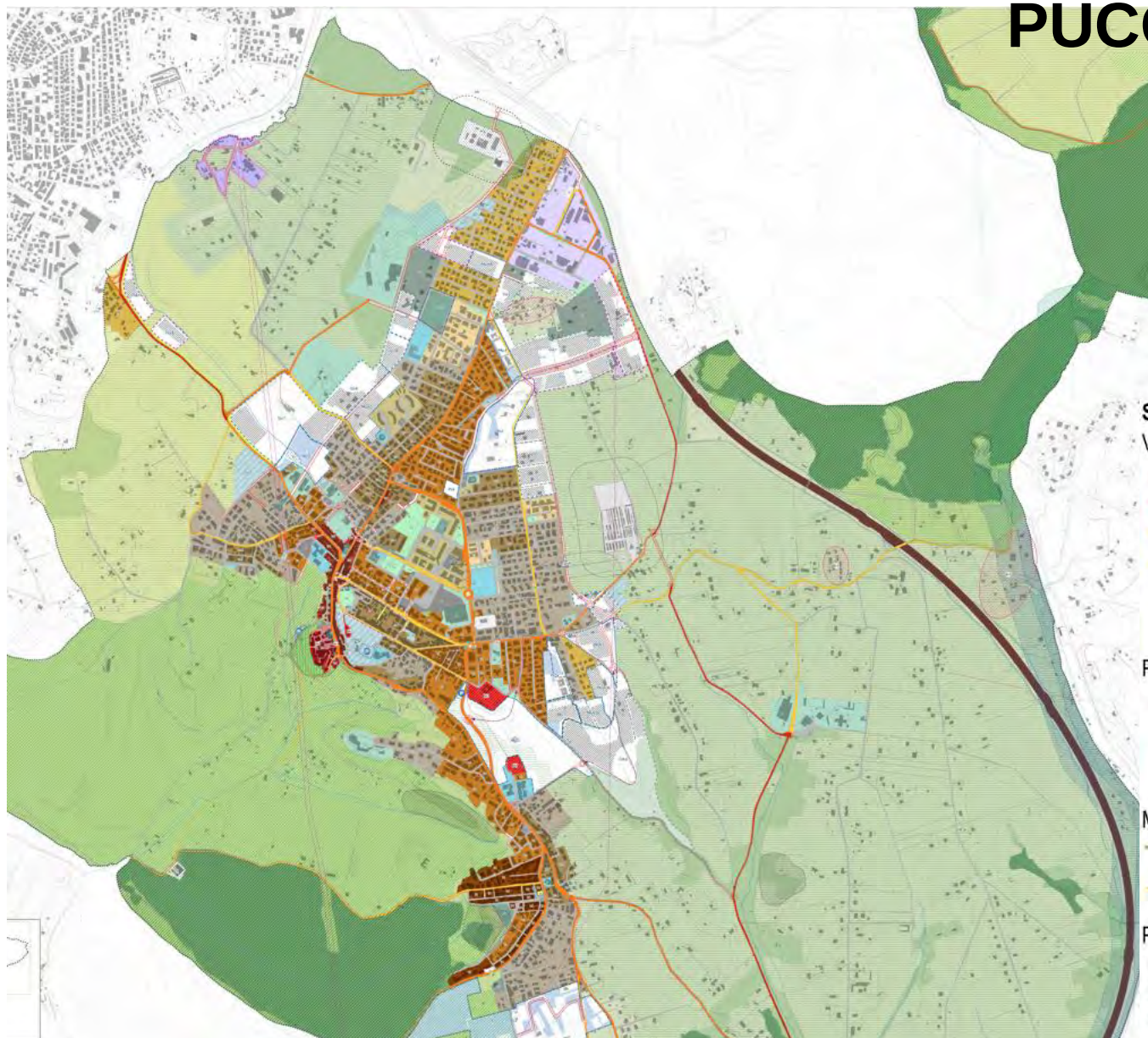
Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana
Francesco NIGRO

PUCG. Disposizioni programmatiche



SISTEMA DELLA MOBILITA'

Viabilità carrabile

- Autostrada e relativa fascia di rispetto
- Viabilità territoriale e urbana principali
- Viabilità territoriale e urbana secondarie
- Viabilità urbana di distribuzione principale
- Viabilità urbana di distribuzione
- Spazi di arredo stradale

Previsioni per la razionalizzazione della rete viaria

- Viabilità e nodi stradali da adeguare
- Elementi di criticità da delocalizzare
- Viabilità e nodi stradali di progetto
- Viabilità di progetto il cui tracciato definitivo sarà stabilito in fase di progettazione in relazione alla sua ammissibilità in sede di autorizzazione paesaggistica

Mobilità sostenibile

- Percorsi ciclopedonali esistenti
- Risalite meccanizzate di progetto
- Percorsi ciclopedonali di progetto

Parcheggi

- Parcheggi pubblici esistenti - Pk
- "Bike point" di progetto; ricarica e manutenzione
- Parcheggi pubblici di progetto

SISTEMA DELLE DOTAZIONI, DEGLI IMPIANTI E DELLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Dotazioni pubbliche

esistenti

- Dotazioni pubbliche esistenti di livello territoriale
- Dotazioni pubbliche esistenti in edifici storici
- Dotazioni pubbliche esistenti di livello locale
- Spazi verdi pubblici attrezzati - Vp
- Spazi pubblici attrezzati per lo sport - Sp
- Funzioni pubbliche in edifici privati

- Is - Istruzione
- Ic - Interesse comune
- Cu - Luoghi di culto
- Pa - Pubblica amministrazione
- Fo - Forze dell'ordine
- AS - Attrezzature e impianti sportivi
- Vp - Verde attrezzato a parco, giardino e per il gioco
- Sp - Spazi attrezzati per lo sport
- nf - aree pubbliche non funzionalizzate

di progetto

- Aree per dotazioni e spazi pubblici da acquisire - Dpr
- Parco del Centro storico di Mentana
- Aree e strutture per la sicurezza e la protezione civile - Pc
- Area per eventuale realizzazione di eliporto per le emergenze come opera pubblica - Eli

Dotazioni private

esistenti

- Servizi privati esistenti - Pr
- Parcheggio privato - Pkp
- Aree private attrezzate per lo sport - Spr

di progetto

- Servizi sportivi ludico ricreativi privati di progetto - Prp

Impianti e reti tecnologiche

- Elettrodotti principali
- Depuratore - De
- Cimitero - Ci
- Cimiteri animali d'affezione in area agricola - Cia
- Ecocentro - Eco
- Altri impianti tecnologici

Fasce di rispetto degli impianti

- Fasce di rispetto cimiteriali
- Fascia di rispetto del depuratore

- Dc - Distributore carburanti
- le - Isola ecologica
- Ee - Distribuzione energia elettrica
- So - Sollevamento idraulico
- Ca - Canile

INU Lazio

Sezione
dell'Istituto Nazionale
di Urbanistica

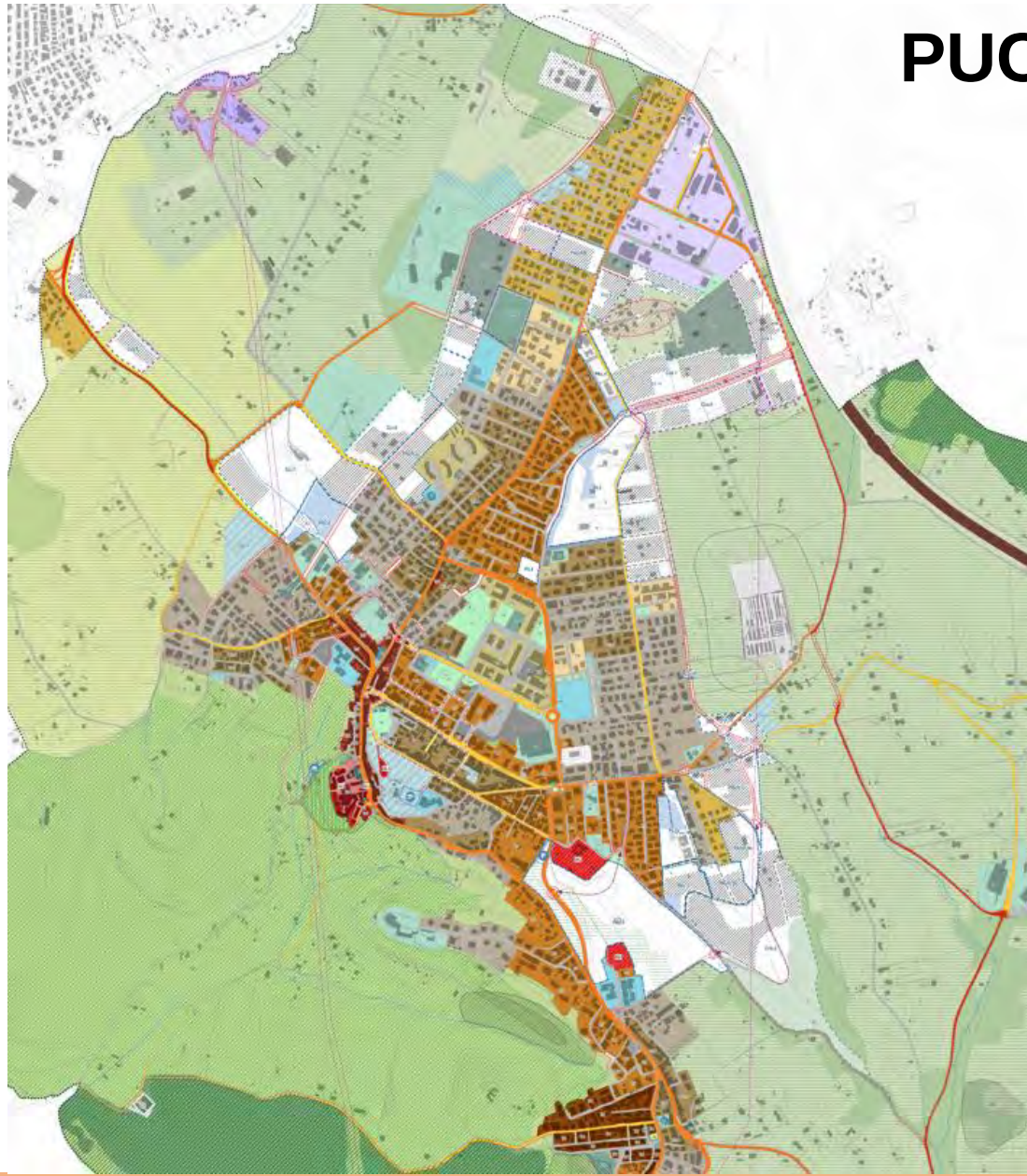
Velletri, 17 settembre 2026

LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE

nei comuni della cintura est del territorio metropolitano romano

Il Piano Urbanistico Comunale Generale del Comune di Mentana
Francesco NIGRO

PUCG. Disposizioni programmatiche



SPAZIO URBANO

Insedimento di valore storico-culturale



Emergenze storico-culturali - Em

Em.1 - Piazzetta di S. Nicola Em.4 - Castello di Mentana
Em.2 - Palazzo Baronale Em.5 - Il Conventino
Em.3 - Vigna Cicconetti Em.6 - Villa di Vigna Santucci



Tessuti storici dei
centri antichi murati - Ts1



Tessuti storici
extra moenia - Ts2

Tessuti prevalentemente residenziali



Tessuti di prima espansione otto-novecentesca - Tr1



Tessuti novecenteschi con tipologie miste
su impianto irregolare - Tr2



Tessuti recenti con tipologie miste su impianto regolare - Tr3.1



Tessuti recenti con tipologie miste su impianto regolare - Tr3.2



Tessuti recenti su impianto regolare con tipologie puntiformi
mono e plurifamiliari - Tr4



Tessuti su impianto unitario con morfotipologie
autonome (PEEP) - Tr5



Tessuti recenti derivanti da pianificazione attuativa - Tr6



Edifici isolati prevalentemente con ampie pertinenze verdi - Tr7



Verde privato - vpr

Tessuti e aree prevalentemente per attività



Tessuti per attività - Ta



Aree per attività del
Consorzio Attività Industriali



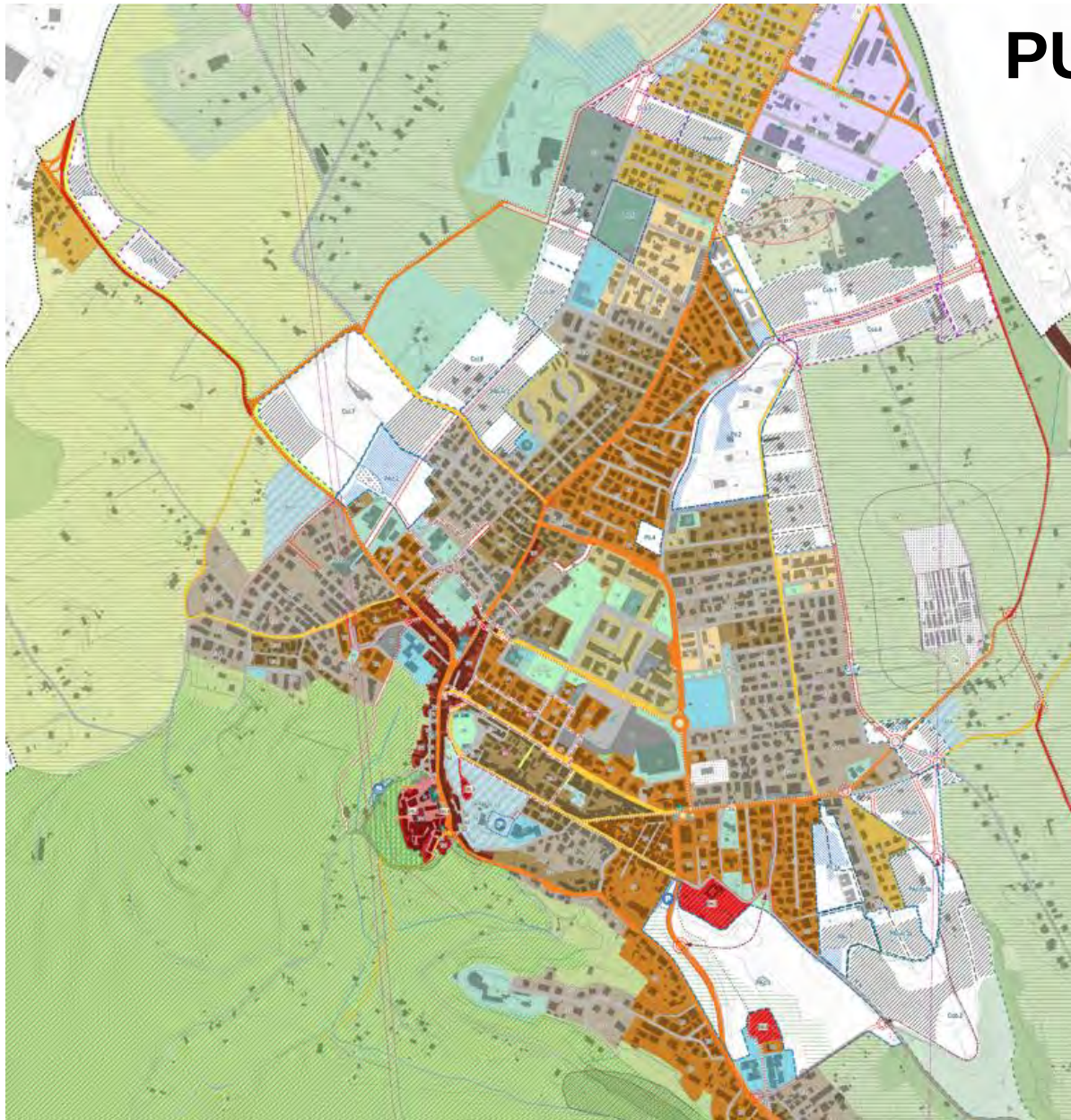
Area da sottoporre a riqualificazione

Recupero urbanistico



Edificazioni da sottoporre a recupero - Er

PUCG. Disposizioni programmatiche

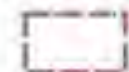


Trasformazioni urbane

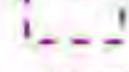
Aree di trasformazione a pianificazione pregressa

-  Aree oggetto di Programma Integrato di Intervento confermati - Pii
-  Aree interessate da pianificazione attuativa confermata - PAc
-  Aree interessate da pianificazione attuativa con modifiche - PAcm
-  Aree cedute per dotazioni pubbliche

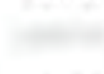
Aree di rigenerazione urbana prioritaria

-  Aree di rigenerazione
- R1 - nodo su via Nomentana / via Lodi - via Moscatelli / depositi e aree per attività
- R2 - Nodo su via Nomentana / area sportiva Parrocchiale / area per attività
- R3 - Aree adiacenti a piazza della Repubblica

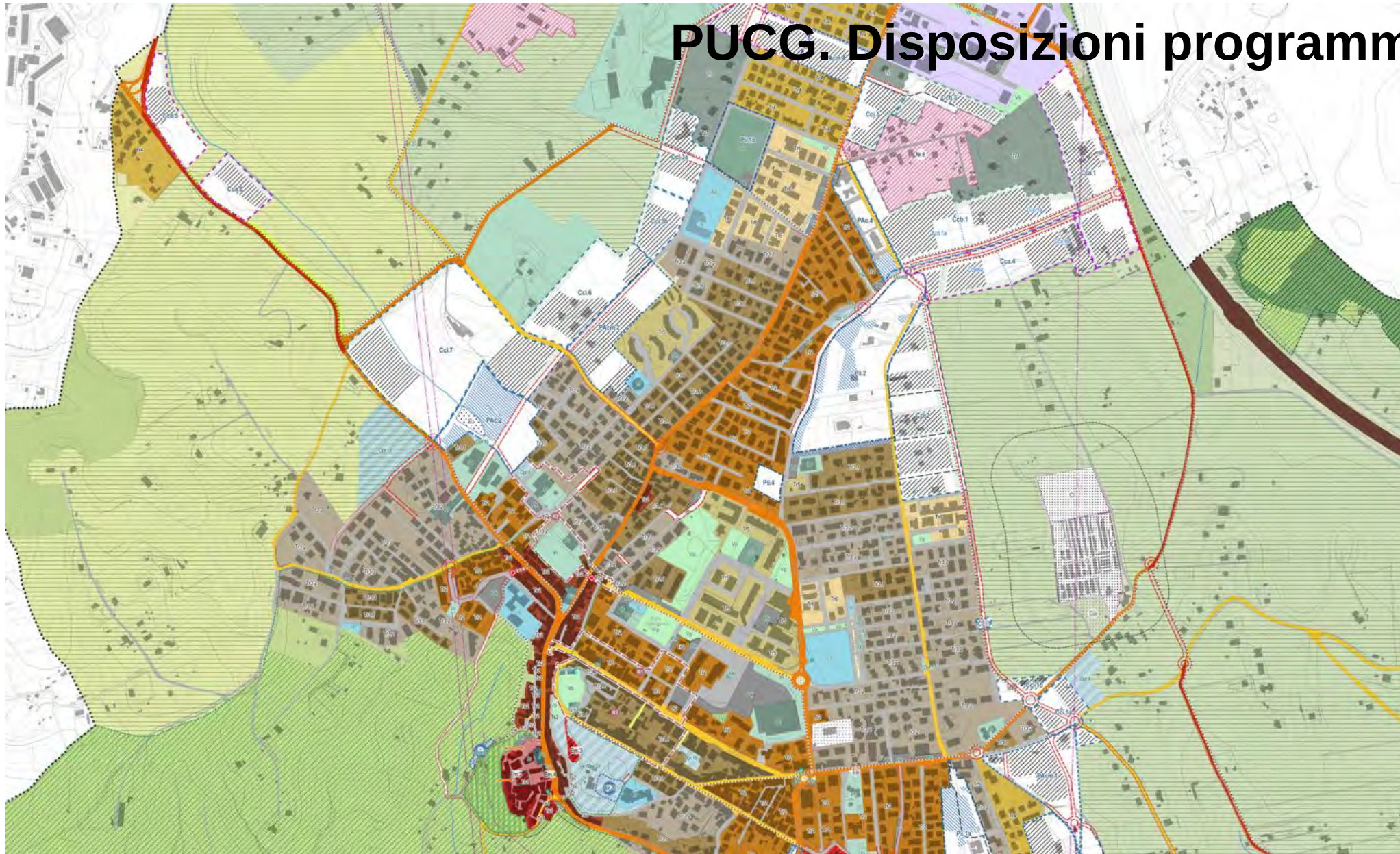
Aree di trasformazione a pianificazione attuativa

-  Comparti di completamento dell'insediamento - Cci
-  Comparti di completamento a bassa densità - Ccb
-  Comparti di completamento dell'insediamento prevalentemente per attività - Cca

Elementi di struttura

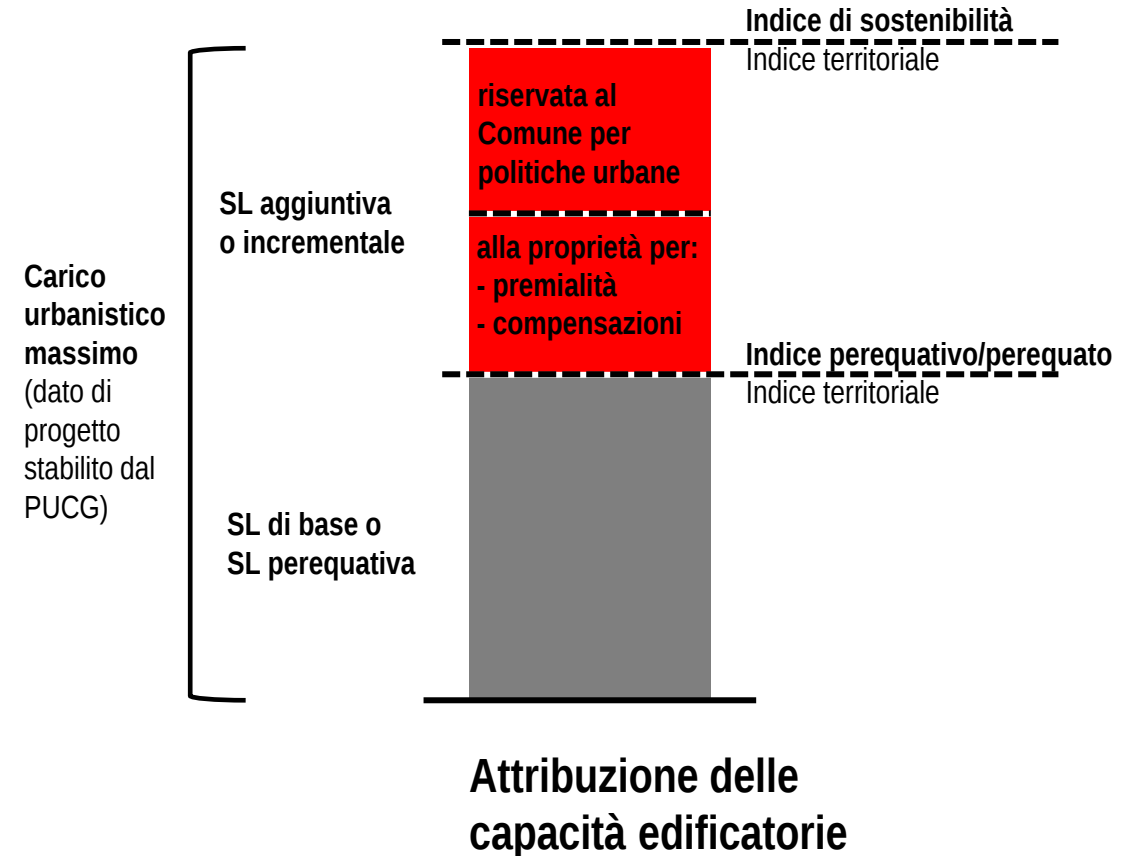
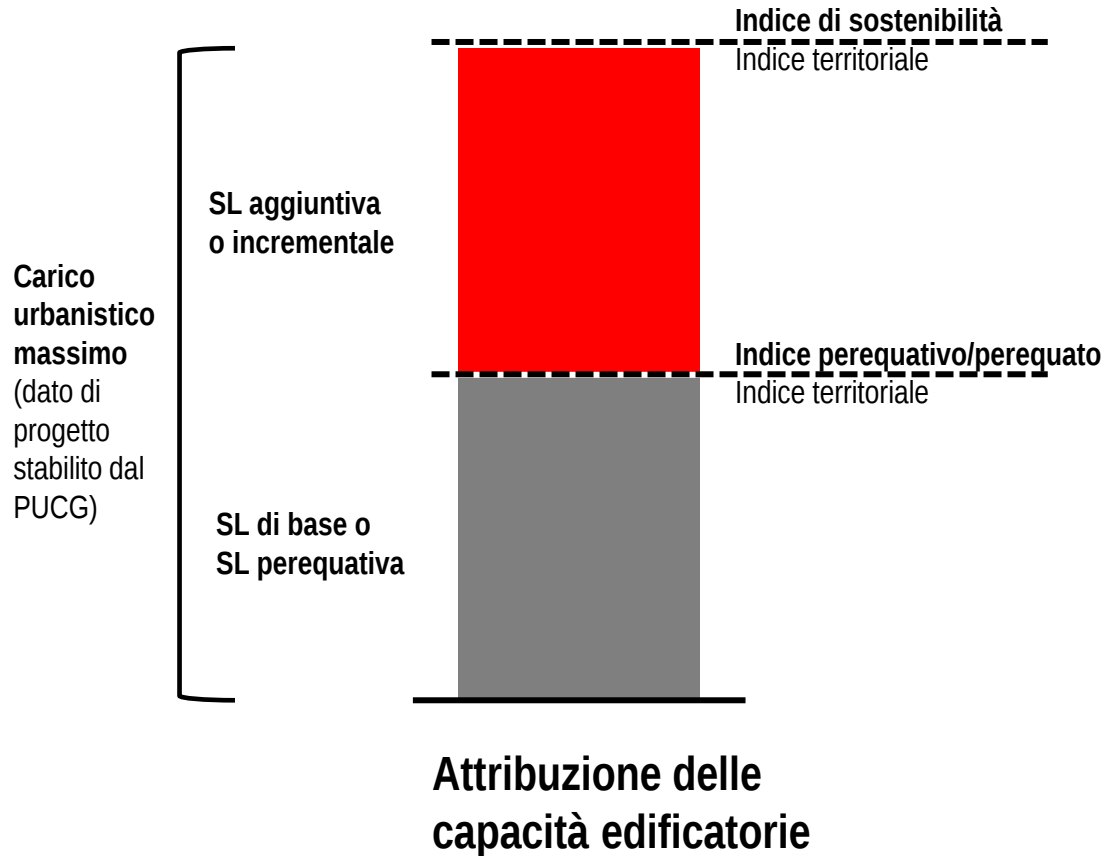
-  Elementi della rete ecologica e di mitigazione ambientale
-  Aree di concentrazione dell'edificabilità
-  Viabilità e nodi stradali di progetto ricadenti all'interno delle Aree di trasformazione
-  Connessioni viarie locali

PUCG. Disposizioni programmatiche



PUCG. Disposizioni programmatiche

Modalità di applicazione della perequazione



PUCG. Disposizioni programmatiche

Schede Comparti di completamento

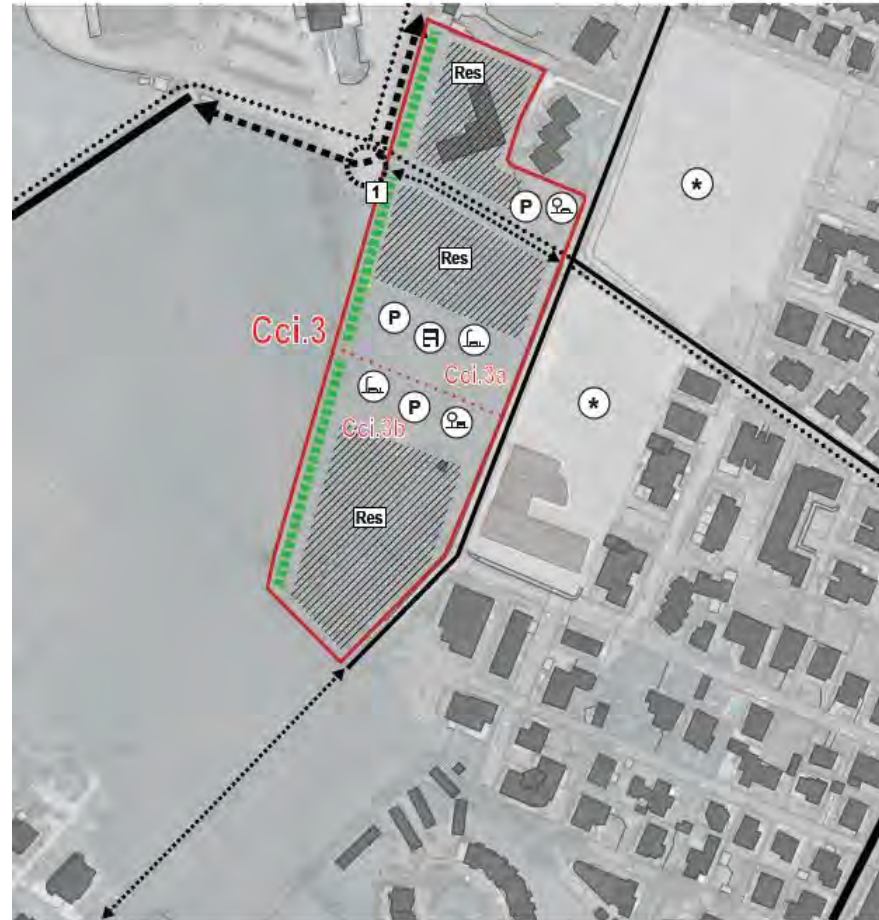


Ortofoto - 1:5000

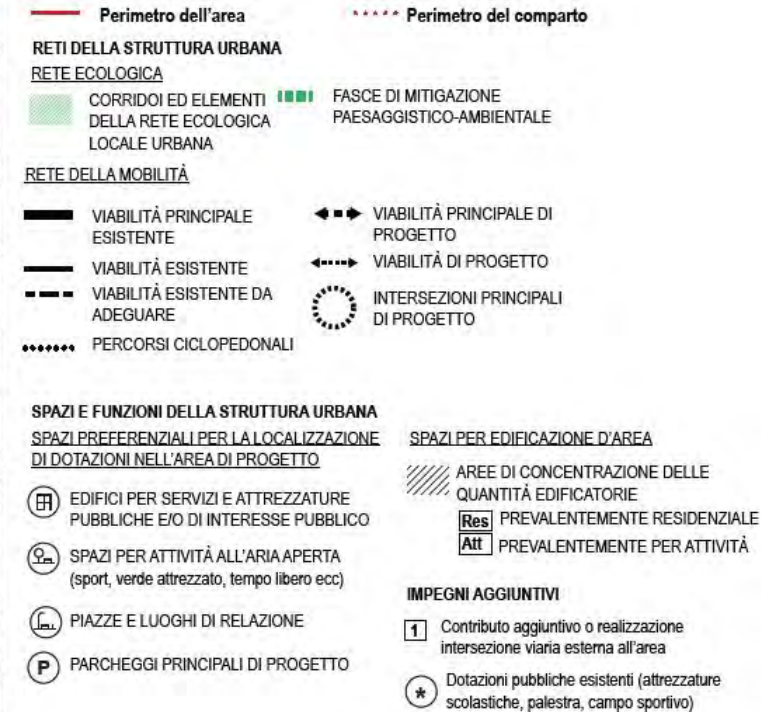
OBIETTIVI DI PROGETTO DELL'AREA

- Definire morfologicamente e funzionalmente il margine dell'edificato verso ovest
- Creare un collegamento tra la rete viaria urbana (via Reatina) con la viabilità principale di progetto (viabilità di progetto adiacente al centro sportivo privato) invallazione e accesso da ovest dell'insediamento
- Creare una fascia di mitigazione tra il margine dell'edificato e il Territorio agricolo tutelato individuato dalla REL

Obiettivi di progetto



Schema di assetto



PUCG. Disposizioni programmatiche

Schede Comparti di completamento

Parametri urbanistici

PARAMETRI URBANISTICI									
Superficie territoriale St Indice territoriale It SL di base C = A x B			INCREMENTO TOTALE MASSIMO				Limite minimo di operatività	Capacità edificatoria massima di sostenibilità del Comparto	
			COMUNE		PROPRIETA' DEL COMPARTO			TOTALE comprensivo di eventuale quota di incremento del Comune	
			Incremento max a disposizione dell'Amministrazione per:		Incremento attribuibile alla proprietà del Comparto per:				
			Allocazione nel Comparto di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e/o quantità edificatorie trasferite		Premialità e/o compensazioni per assunzione degli impegni aggiuntivi indicati nella Scheda, così come quantificati e valutati in sede di concertazione pubblico-privato ai fini dell'attuazione del Comparto				
			D		E				mq 4.108
% max della SL di base 100%		% min dell'incremento SL D1 0%	% max dell'incremento SL D2 50%	% min dell'incremento SL E1 0%	% max dell'incremento SL E2 100%				
mq 19.060	mq/mq 0,00	mq 2.739	mq 2.739	mq 0	mq 1.369	mq 0	mq 2.739		

Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI D'USO	% SL del Comparto	
	min	max
	0%	60%
Residenziali: Ab1, Ab3	0%	60%
Attività: Ricettive RA1-2; Produttive PA1; Servizi privati Sp; Terzarie TPE, TP1; Ricreativo TR1; Commercio C.EV, C.SP, C.Cq	40%	100%

PARAMETRI EDILIZI						
Indice edificabilità fondiaria max If (mq/mq)	Tipologie edilizie	Indice copertura max	Hmax (m)	N max livelli	Distanze minime (m)	
					Dc	
					HIZ, min 5 m	
					Hmax alto, min 10 m	
0,45	Uni-familiari / Case a schiera	40% Sf	7,00	2 f.t.		
	Edifici in linea / Palazzine	40% Sf	10,50	3 f.t.		
	Tipologie speciali	50% Sf	10,50	3 f.t.		

Parametri edilizi

PARAMETRI ECOLOGICI				
Tipologie edilizie	Indice di permeabilità del Comparto Ipt min	Indice di permeabilità Ipf min	Densità arborea (Da) min	Densità arborea parcheggi (DaP) min
Uni-familiari / Case a schiera / Edifici in linea / Palazzine	25%	40%	1/150 mq	
Tipologie speciali		30%	1/150 mq	

Parametri ecologici

IMPEGNI DEI PRIVATI DA SOTTOSCRIVERE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA	
Impegni ordinari	Impegni aggiuntivi
- Cessione suoli (dotazioni e viabilità): min 40 % SL - Realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria e quota parte di Opere di urbanizzazione secondaria: strade, smentì e degli edifici (cfr. INTA) si che collegano le dotazioni collettive	1. Contributo aggiuntivo o realizzazione intersezione viaria esterna all'area - f - - f -

Impegni ordinari

Impegni aggiuntivi che comportano riconoscimento di premialità/compensazioni

PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
- Curare il coordinamento progettuale delle dotazioni e spazi pubblici a confine tra i due Comparti - Nel caso di realizzazione di ERS, la percentuale massima di SL residenziale raggiunge il 70%, con una conseguente percentuale minima di destinazioni per attività pari al 30%	L'area è articolata nei due Comparti Cci.3a e Cci.3b come da Schema d'assetto

Prescrizioni particolari

Criteri per l'attuazione

