

Repubblica Italiana
REPUBBLICA ITALIANA**BOLLETTINO UFFICIALE
DELLA REGIONE LAZIO**

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 luglio 2002

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.Lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico previa registrazione on-line.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

SOMMARIO**PARTE I****ATTI DEL CONSIGLIO REGIONALE**

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO REGIONALE 9 maggio 2002, n. 60.

Designazione di un membro nel consiglio di amministrazione del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina Pag. 7

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO REGIONALE 30 maggio 2002, n. 62.

Nomina dell'amministratore unico e del consiglio sindacale della Società p.a. SAN.IM. Pag. 8

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 marzo 2002, n. 326.

Sisma settembre 1997, provincia di Rieti. Cofinanziamento regionale del 25% del fabbisogno a completamento degli interventi-quadro economico Pag. 10

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 15 aprile 2002, n. 427.

Comune di Fiumicino. Piano particolareggiato in variante al PRG di Fiumicino Centro-Isolato Stazione. Delibera consiliare n. 137 del 16 novembre 1997. Approvazione Pag. 12

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 aprile 2002, n. 511.

Legge regionale 10 agosto 1984, n. 47. Procedimento per l'autorizzazione ai piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi. Comune di Acquapendente (VT), ampliamento del piano per insediamenti produttivi artigianali in località «Campomorino» Pag. 38

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 maggio 2002, n. 542.

Comune di Corchiano. Variante al PRG, zona industriale «D». Approvazione Pag. 39

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 3 maggio 2002, n. 543.

Comune di Vignanello (VT). Comprensorio C2, variante alle N.T.A. del PRG. Approvazione Pag. 47

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15 APR. 2002

=====

ADDI' **15 APR. 2002** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - ROMA, SIE' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: ARACRI - IANNARILLI - ROBILOTTA - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N° - 427 -

OGGETTO: Comune di Fiumicino -
Piano particolareggiato in variante al P.R.G. di Fiumicino Centro - Isolato Stazione.
Delibera Consiliare n. 137 del 26/11/97 - Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15/1/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 5/9/72, n. 8;
VISTA la L.R. 12/6/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 8/11/77, n. 43;
VISTA la L.R. 2/7/87, n. 36;

VISTA la deliberazione consiliare n. 137 del 26/11/97, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Fiumicino ha adottato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Fiumicino Centro e Isolato Stazione ai sensi della Legge 1150/42;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge sono state presentate 33 osservazioni in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera n. 808 del 2/11/97 e n. 23 del 17/2/99, la prima del Commissario Prefettizio e la seconda del Consiglio Comunale;

CHE sono inoltre pervenute fuori termine direttamente alla Regione Lazio n. 9 osservazioni;

CONSIDERATO che gli atti relativi al P.P. in variante al P.R.G. in questione presentati al Dipartimento Urbanistica e Casa sono stati da questo sottoposti all'esame del C.T.C.R.;

VISTO il voto n. 462/1 reso nell'adunanza del 20/09/2001, allegato alla presente delibera quale parte integrante sotto la lettera A), con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la sopracitata Variante al P.R.G. denominata "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" sia meritevole di approvazione con le integrazioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/8/67, n. 765;

VISTA la lettera n. 160165 del 25/10/2001 con la quale l'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche al Comune di Fiumicino (RM) invitandolo a formulare le proprie controdeduzioni ai sensi del menzionato art. 3 della L. 6/8/67 n. 765;

VISTA la delibera consiliare n. 160 del 28/11/2001 esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Fiumicino (RM) ha deliberato di accettare integralmente le modifiche contenute nel voto del C.T.C.R.;

VISTA la nota n. 209050 del 4/6/98 con la quale il Ministero dei Trasporti, a seguito dell'esame della documentazione relativa al P.P. in argomento ha comunicato al Comune di Fiumicino che potrà provvedere direttamente alla verifica della conformità dell'intervento alle limitazioni di cui alla Legge 4/2/69 n. 58. In ordine agli aspetti ambientali ed in particolare attinenti, l'aspetto acustico. Il ministero ha così precisato (...) alla luce di quanto sopra, si ritiene che codesto Comune possa provvedere direttamente a verificare la conformità del Piano in argomento con le esigenze ambientali in materia di inquinamento acustico, tenuto presente che la necessità di salvaguardia del programma di sviluppo del traffico aereo dell'aeroporto (...);



VISTA la nota 24/4/01 con la quale l'ENAC ha fatto conoscere al Comune che nelle more dei risultati della campagna avviata dal Comune di Fiumicino in collaborazione con la Società ADR ha individuato le modalità di intervento con le quali possono attuarsi le previsioni del P.P. in questione, con modalità e condizioni riportate nel citato voto n. 462/1 del 20/09/2001;

CONSIDERATO che in sede di conferenza dei servizi del 10/06/99, sulla scorta della documentazione in possesso del predetto Comune è stata accertata l'assenza di gravami di Usi Civici relativa a tutto il territorio Comunale di Fiumicino;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto Voto del C.T.C.R. n. 462/1 del 20/9/01 allegato alla presente delibera quale parte integrante sotto la lettera A);

DELIBERA

Per i motivi e le integrazioni contenute nel voto del C.T.C.R. n. 462/1 del 20/09/01 che forma parte integrante della presente delibera è approvata la Variante al P.R.G. denominata "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" adottata dal Comune di Fiumicino con deliberazione consiliare n.137 del 26/11/97:

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nel voto n. 462/1 del 20/9/2001.

Il Piano è vistato dal Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa nell'allegato A) e nei seguenti elaborati:

- 1 Planimetria _____ con le localizzazioni del P.P.E. in variante al P.R.G. vigente nel quadro delle principali previsioni in assetto;
- 2a Individuazione dell'ambito relativo al P.P.E. in variante al P.R.G. vigente su base aerofotogrammetrica;
- 2b Stralcio di P.R.G.;
- 2c Articolazione del P.P.E. in ambienti di intervento;
- 2d Consistenza edilizia e destinazioni d'uso in atto;
- 2e Stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2f Misure per la salvaguardia e la tutela ambientale;
- 3 Rete viaria e principali sezioni stradali
- 3a Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 735, all. 355);
- 3b Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 735, all. 356);
- 3c Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 735, all. 357);
- 3d Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 740);
- 3e Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 741);
- 3f Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 742);
- 3g Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 743);
- 4 Quadro d'unione della zonizzazione su planimetria catastale;
- 4a Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 355);
- 4b Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 356);
- 4c Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 357);
- 4d Zonizzazione su planimetria catastale (f. 740);
- 4e Zonizzazione su planimetria catastale (f. 741);
- 4f Zonizzazione su planimetria catastale (f. 742);
- 4g Zonizzazione su planimetria catastale (f. 743);
- 5a Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 1,2,3,4,5,6,7,8,9);



- 5b Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 10,11);
- 5c Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 12,13,14,15);
- 5d Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 19);
- 5e Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 18,20,21);
- 5f Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n.6,17,comprensorio unitario "A" denominato Isolato Stazione);
- 6 Adeguamento del P.R.G. vigente sulla base delle previsioni del P.P.E in variante;

- A Relazione Tecnico – Illustrativa;
- B Norme tecniche di attuazione;
- C Previsione di spesa;
- D Schede (Elaborazione dati SARA – Nistri);

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

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo Papi

16 APR. 2002

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature is a stylized, cursive 'P' or similar character. The stamp is a faint, circular seal with some illegible text around the perimeter.



REGIONE LAZIO

ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E CASA
DIPARTIMENTO URBANISTICA E CASA

ORIGINALE

ALLEG. alla DETERM. N. 129

15/10/2001

Dipartimento Urbanistica e Casa

Il Direttore

(Arch. Massimo Roverari)

18 OTT. 2001

AL C.T.C.R. - 1° SEZIONE
SEDE

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

Commissione Relatrice
(Dott. Arch. Demetrio Carini)
(Dott. Arch. Paolo Henrici de Angelis)

Adunanza del 12/07/01
Adunanza del 19/07/01
Adunanza del 26/07/01
Adunanza del 20/09/01 n. 462/A

Oggetto: Comune di Fiumicino. Piano Particolareggiato in Variante al PRG di Fiumicino Centro
Delibera Consiliare n. 137 del 26/11/97

LA SEZIONE

Premesso

Con nota n° 867 del 4.2.1999, il Comune di Fiumicino ha trasmesso ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della L.R. n. 36/87, la documentazione relativa al Piano Particolareggiato di "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" in Variante al vigente PRG.

Detto Piano Particolareggiato in variante al PRG "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 137 del 26.11.97, ai sensi della legge 1150/42.

Al Piano è stata data pubblicità nei modi e nelle forme previste dalla vigente normativa in materia di pianificazione urbanistica e di trasparenza degli atti amministrativi.

Si è riscontrato che nei termini di legge sono state presentate n.33 osservazioni al Piano in oggetto, alla quale il Consiglio Comunale di Fiumicino ha controdedotto con delibera n.808 del 2.11.97. e n. 23 del 17/2/99, la prima del Commissario Prefettizio e la seconda del Consiglio Comunale.

Il Comune ha deciso, in sede di controdeduzione, di accogliere n.20 osservazioni, di accoglierne parzialmente 4, e di respingerne 9.

Sono pervenuti direttamente alla Regione, n. 9 osservazioni.

Gli elaborati grafici di cui è composto lo strumento urbanistico sono:

- 1 - Planimetria _____ con le localizzazioni del P.P.E. in variante al P.R.G. vigente nel quadro delle principali previsioni di assetto;
- 2a - Individuazione dell'ambito relativo al P.P.E. in variante al P.R.G. vigente su base aerofotogrammetrica
- 2b - Stralcio di P.R.G.
- 2c - Articolazione del P.P.E. in ambienti di intervento;
- 2d - Consistenza edilizia e destinazioni d'uso in atto;
- 2e - Stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2f - Misure per la salvaguardia e la tutela ambientale;
- 3 - ~~Stato dell'urbanizzazione primaria e secondaria;~~ ^{RETE VIARIA E PRINCIPALI SEZIONI STRADALI} *A. F. C.*
- 3a - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f.735, all.355);
- 3b - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f.735, all. 356);
- 3c - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 735, all.357);
- 3d - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 740);
- 3e - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 741);
- 3f - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 742);
- 3g - Planimetria catastale delle aree con destinazione pubblica (f. 743);
- 4 - Quadro d'unione della zonizzazione su planimetria catastale;
- 4a - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 355);
- 4b - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 356);
- 4c - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 735, all. 357);
- 4d - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 740);

- 4e - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 741);
- 4f - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 742);
- 4g - Zonizzazione su planimetria catastale (f. 743);
- 5a - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 1, 2, 3, 4,5, 6, 7, 8, 9);
- 5b - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 10, 11);
- 5c - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 12, 13, 14, 15);
- 5d - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensorio soggetto a convenzione n. 19);
- 5e - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 18, 20, 21);
- 5f - Prescrizioni di normativa edilizia (comprensori soggetti a convenzione n. 16, 17, comprensorio unitario "A" denominato Isolato Stazione");
- 6 - Adeguamento del P.R.G. vigente sulla base delle previsioni del P.P.E variante;
 - A - Relazione tecnico - illustrativa;
 - B - Norme tecniche di attuazione;
 - C - Previsione di spesa;
 - D - Schede (Elaborazione dati SARA - Nistri);

Da un preliminare esame si è riscontrato che lo strumento adottato dal Comune di Fiumicino con del. C.C. n.137 del 26.11.97 non può essere considerato un mero Piano Particolareggiato in variante allo strumento urbanistico generale in vigore, ma si configura viceversa:

- da una parte come variante urbanistica significativa di una consistente porzione del territorio comunale, per la quale, non a caso, è definita una normativa di intervento del tutto assimilabile alle normative di attuazione connesse ai PRG;
- dall'altra, per alcune porzioni assoggettate a "comparti", come Piano Particolareggiato conforme alla variante al PRG sopra evidenziata ed in attuazione della stessa.

Arci

4

Non ricorrendo pertanto le condizioni per la procedura istruttoria di cui all'art.4 della legge 36/87 e considerato peraltro che lo strumento urbanistico in oggetto è stato adottato, osservato e controdedotto ai sensi della legge 1150/42, questo Dipartimento, nel sospendere i termini dell'istruttoria, con nota n.735 del 18.3.99 ha comunicato all'Amministrazione Comunale di Fiumicino l'esigenza di procedere all'esame del Piano secondo la procedura tipica degli strumenti urbanistici generali (art.10 L.1150/42), sollecitando altresì la trasmissione di una serie di atti ed elementi integrativi necessari all'espletamento dell'istruttoria.

A seguito della citata nota n.735 del 18.3.99 L'amministrazione Comunale ha presentato la seguente documentazione integrativa:

- 1) Ministero dei Trasporti - Direzione Generale dell'Aviazione Civile: Cartografia 1:25.000 relativa alle Aree, interessate dalle servitù aeronautiche carta ostacoli di cui alla legge n.58/68, esterne all'Aeroporto Civile Leonardo Da Vinci.
- 2) Nuovo Piano Regolatore Generale di Fiumicino, adottato con del. C.C. n. 137/99 e successiva delibera C.C. n. 159/99 le prescrizioni urbanistiche contenute nel presente P.P. sono state integralmente recepite nella variante generale adottata dal Comune di Fiumicino.

Inquadramento urbanistico

La variante "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" riguarda la porzione Nord dell'abitato di Fiumicino (foglio 29 Nord delle Tavole di PRG in scala 1:10.000), compreso tra: la riva destra del Canale navigabile a sud; il canale di Coccia di Morto e l'area dell'aeroporto Leonardo da Vinci ad est e la linea di battigia ad ovest.

L'area comprende:

- il nucleo storico;
- la zona urbanizzata denominata "Shangai";
- l'insediamento spontaneo (nucleo n.38);
- la zona centro Nord, compreso tra la linea di costa e il canale Coccia di Morto;
- l'ambito denominato "Isolato Stazione", perimetrato a nord da via di Foce Micina e a sud dalla S.P. via Portuense, per una superficie fondiaria complessiva di circa 123 ha, su cui si prevede di insediare un numero complessivo di abitanti pari a 10.689 unità. Nell'ambito del P.P.E. risulta già realizzata una volumetria residenziale di 8206 st./ab. e pertanto la nuova codificazione prevista interessa un numero di stanze/abitanti pari a 2483 unità.

Questa porzione del territorio comunale presenta connotati differenziati: un litorale abbandonato e poco accessibile anche per la presenza di grandi impianti tecnologici; una vasta borgata abusiva; il centro civico contiguo all'area di margine, l'area della stazione ferroviaria in via di dismissione.

L'insediamento è caratterizzato da un sistema insediativo prevalentemente di tipo residenziale "spontaneo" e dalla parcellizzazione del tessuto urbano in lotti di dimensioni diversificate.

Fin



Ci troviamo in presenza di costruzioni sorte spontaneamente - via del Pesce Luna, via della Pesca, via della Foce Micina e via delle Conchiglie - a diretto contatto con il tessuto urbano del centro, che tendono ormai ad essere utilizzate come prime case ma sono sorte per lo più come seconde case.

Questione infrastrutturale

La variante in oggetto scaturisce inoltre dalla necessità di interventi di adeguamento, riqualificazione, integrazione e ricomposizione del sistema della mobilità su gomma e su ferro, dei servizi pubblici e del sistema della residenza che deve tenere conto dei numerosi nuclei residenziali di origine abusiva presenti nel territorio di Fiumicino.

Il processo in atto del riassetto infrastrutturale - stradale e ferroviario - relativo all'asse Autostradale Roma-Aeroporto di Fiumicino e alla sua connessa viabilità accessoria comporta in particolare la trasformazione e il potenziamento della linea ferroviaria Roma-Fiumicino.

A tale riguardo si prende atto del protocollo d'intesa del 10.2.97 sottoscritto tra il Comune di Fiumicino, la Regione Lazio e le FF.SS. S.p.a., " che prevede la realizzazione della nuova Stazione di Porto con annesso parcheggio di scambio in prossimità dell'Aeroporto Leonardo da Vinci e la dismissione del tratto ferroviario compreso tra la citata Stazione e Fiumicino Centro".

La variante ricomprende l'area interessata dalla dismissione dell'attuale Stazione di Fiumicino Centro.

Contenuto della Variante

Nella relazione illustrativa alla variante in oggetto si mettono in luce le diverse problematiche presenti nell'area e si focalizzano i seguenti obiettivi:

- a) la salvaguardia del centro storico, mediante norme volte alla conservazione, al risanamento e al restauro dei valori storico-artistico-architettonici;
- b) l'individuazione delle zone di completamento e la razionalizzazione del tessuto edilizio già formatosi (soprattutto nelle zone di più recente espansione);
- c) l'individuazione di nuove direttrici di sviluppo relativamente alla residenza e alle attività produttive, programmate dal Comune e dagli enti sovracomunali di pianificazione;
- d) il reperimento di aree da destinare ad uso pubblico per servizi e attrezzature di interesse locale;
- e) la localizzazione di aree da destinare a servizi di ordine superiore anche sovracomunale (ASL, Distretto scolastico, ecc.);
- f) l'adeguamento della rete infrastrutturale.

Il presente P.P. si inquadra in una precedente serie di atti tecnici ed amministrativi, adottati in parte dal Comune di Fiumicino e in parte del Comune di Roma.

2/10/97



In particolare interessano il Piano in oggetto:

- A) La strumentazione urbanistica generale di riferimento (PRG e sue varianti)
- B) La pianificazione dei nuclei abusivi
- C) La classificazione del territorio in zone territoriali omogenee ai fini della revisione della strumentazione urbanistica vigente e della corretta determinazione dei fabbisogni di standards.

A) La strumentazione urbanistica generale di riferimento

Precedentemente all'adozione del presente strumento urbanistico il Comune di Fiumicino, con deliberazione del Commissario Prefettizio n.2 del 22.4.92 avente per oggetto: "Riconoscimento ed applicazione strumenti urbanistici approvati dal Comune di Roma nell'ambito del territorio del nuovo Comune di Fiumicino" ha fatto propria la strumentazione urbanistica vigente nel suo territorio precedentemente disposta dal Comune di Roma.

B) La pianificazione dei nuclei abusivi

L'Amministrazione Capitolina ha preso in considerazione il rilevante fenomeno dell'abusivismo edilizio sviluppatosi nel territorio di Roma e quindi nell'attuale comune di Fiumicino, perimetrando una serie di nuclei edilizi abusivi.

In particolare, per quanto riguarda la perimetrazione del nucleo n.38 "Fiumicino" la variante di cui alla del Consiglio Comunale di Roma Del. n.3373/78 approvata dalla Regione Lazio, riguarda l'area compresa tra il canale navigabile a sud, via della Pesca ad ovest e via dell'ippocampo ad est, ad esclusione del nucleo storico perimetrato ai sensi della DM 1444/68 e della zona con destinazione urbanistica E3.. Con tale perimetrazione del nucleo n.38, riportata nella planimetria approvata con DGR n.4832 del 31.5.88, si sono individuate le zone di recupero urbanistico di cui all'art.16 delle vigenti NTA: sottozona O3 - lungo la fascia costiera - e sottozona O2, nonché le zone M1 ed M3 da destinare ai servizi.

Rimaneva esclusa dalla perimetrazione della zona "0" l'area del Piano di Zona n.56 - Fiumicino - adottato in attuazione della Legge n.167/62 ed approvato con DM n.3266/64 e successive varianti. Per questa area il comune di Roma ha provveduto, con apposita delibera consiliare approvata con DGR n.4776/83, alla variante urbanistica da zona E3 (edilizia popolare ex L.167/62) a zona E2 (residenziale).

C) La classificazione del territorio in zone territoriali omogenee

Riallacciandosi alla L.R. 28/80 il Comune di Fiumicino con del. G.M. n.510 del 25.6.97 e successiva del. C.C. n.65 del 17.7.97 ha dichiarato l'intera area oggetto della presente variante come "zona omogenea di tipo "B" ai sensi del DM 1444/68.

La planimetria, allegata alla citata deliberazione che costituisce parte integrante del provvedimento, individua i sub compartimenti dichiarati zona omogenea "B" con esclusione del centro storico (comprensorio n.2) e del territorio delimitato ad ovest da via Coccia di Morto e a Sud e dell'area dell'attuale Stazione Ferroviaria (comprensorio n.7), attualmente ineditato.

Precedentemente alla dichiarazione delle zone omogenee "B" da parte del Consiglio Comunale le aree complessivamente interessate dalla variante urbanistica in oggetto, risultano disciplinate dal P.R.G. vigente dal Comune di Roma secondo la seguente zonizzazione:

- zona "A" (centro storico di Fiumicino);
- perimetro del "nucleo 38" Fiumicino, a sua volta suddiviso nelle sottozone " O2 ed O3;
- zona "E2" (espansione assoggettata al PPA e/o convenzionata);
- zona "L2" (industria e artigianato: Isolato Stazione);
- zona "N" (verde pubblico);
- zona "M1" (servizi pubblici generali)
- zona "M3" (servizi pubblici di quartiere)
- viabilità di progetto (arteria cittadina di rapido transito)
- vincoli di inedificabilità.

Mettendo a confronto tali previsioni del PRG vigente con lo stato di fatto, si deve constatare che esse non corrispondono più ad esso, fatta eccezione per la perimetrazione della zona storica.

Nell'ambito del P.P. in oggetto la vasta area "Fiumicino Centro e Isolato Stazione" è stata suddivisa in 3 sub ambiti, che presentano problematiche urbanistiche differenziate:

- 1) Fiumicino Centro Nucleo (centro storico e quartiere "Shanghai")
- 2) Fiumicino Centro Nord (insediamento spontaneo - nucleo n.38 - compreso tra la costa e via Coccia di Morto);
- 3) Fiumicino Isolato Stazione dall'ambito denominato "Isolato stazione" (compreso tra via di Foce Micina a nord e la S.P. via Portuense a sud).

Esaminando più in dettaglio le previsioni del presente strumento urbanistico si osserva, all'interno degli ambiti sopra elencati, che:

- a) le previsioni di espansione delle Zone E2 da attuarsi attraverso strumento attuativo risultano superate in quanto compromesse dalla struttura urbana insediativa a carattere spontaneo ormai consolidata.;
- b) le previsioni di servizi pubblici generali M1 e di quartiere M3 e del verde pubblico risultano per la maggior parte disattese e sostituite dall'edificazione residenziale;
- c) l'impossibilità, nelle zone centrali, in relazione alla saturazione edilizia di reperire gli standards urbanistici necessari;
- d) la zona "O" di Fiumicino Centro (nucleo 38) è senz'altro una zona "O" atipica in quanto l'insediamento spontaneo, unitamente a quello caotico che si è sviluppato nella zona denominata "Shanghai", non si è verificato ai margini o all'estrema periferia della città come nella città di Roma ma ai margini nel contesto consolidato di Fiumicino.

I progettisti del Piano in esame hanno peraltro optato per lo strumento particolareggiato e per tutte le connesse possibilità di intervento contrattato e convenzionato con i soggetti privati, cercando di risolvere in modo puntuale e strategico le carenze ereditate da una pianificazione urbanistica generale inapplicata o comunque inadeguata.

Non si poteva, nel caso di Fiumicino, affrontare la pianificazione della zona "O" n.38 prescindendo dalle realtà urbane contigue e ad esso strettamente connesse.

Il P.P., in questione si fa carico di disciplinare tre realtà urbanistiche del tutto diverse tra loro e segnatamente – il vecchio centro abitato di Fiumicino, il nucleo 38 e l'Isolato Stazione anticipando le prescrizioni della variante generale nei Comuni di Fiumicino.

In questo quadro la variante e l'annesso P.P. definiscono le seguenti nuove destinazioni di piano:

- | | |
|---------------------------|---|
| Ambito n1: | Insedimento storico, assimilabile alla zona "A" di P.R.G. conservazione dei volumi esistenti |
| Ambiti nn. 2a,2b,2c e 2d: | Ristrutturazione del sistema funzionale locale – (iff.res 0,8 mc/mq – iff non res 0,16 mc/mq); |
| Ambito n. 3: | Recupero dell'insediamento costiero, assimilabile alla zona O2 di P.R.G. (iff. Res 0,5 mc/mq – iff non res 0, 1 mc/mq); |
| Ambito n. 4 | Recupero dell'insediamento interno, assimilabile alla zona O3 di P.R.G. (iff. Res 0,8 mc/mq – iff non res 0,16 mc/mq); |
| Ambito n. 5 | Ristrutturazione urbanistica in aree di completamento(Isolato Stazione). |

Il piano particolareggiato in variante interessa una superficie di 123, 29 ettari, su cui si prevede di insediare un numero complessivo di abitanti pari a 10.689 unità. Nell'ambito del p.p.e. risulta già realizzata una volumetria di 8.206 stanze/abitanti e pertanto la nuova edificazione prevista interessa un numero di stanze/abitanti pari a 2.483 unità. La densità abitativa risulta pari a 87 ab/ha.

di



Aspetti paesistici ed ambientali

Per la parte del Piano che risulta essere dichiarata zona omogenea di tipo A e B ai sensi del DM 1444/68 non viene applicato il vincolo di cui all'art.1, lettere a) c) ed f) della legge n°431/85.

Alcune aree, esterne al comprensorio dichiarato zona "B" ai sensi del D.M 1444/68 con delibera della Giunta Comunale n°510 del 25/5/97 ratificata con delibera del Consiglio Comunale n° 65 del 17/7/97 risultano assoggettate ai seguenti vincoli.

- A) Una piccola parte del Piano di circa 3000 mq, localizzata a nord lungo la fascia costiera contigua alla delimitazione a confine con il perimetro della "Riserva naturale statale del Litorale Romano", è vincolata ai sensi della Legge 1497/39 con D.M. del 18/05/54.
- B) Sono vincolati, ai sensi della legge 431/85 art 1 lettera c), come "corsi d'acqua pubblica":

1) un breve tratto del canale navigabile del fiume Tevere (R.D. n.175 del 17/2/1910).

- C) Una fascia di territorio di circa 9000 mq., localizzata lungo il corso d'acqua pubblica "Coccia di Morto", ricade all'interno del perimetro della "Riserva naturale statale del Litorale Romano" di cui al D.M. 29.3.96 come "zona tipo 2 di riserva".

Questa circostanza ha imposto al Comune di Fiumicino il preventivo espletamento della procedura di verifica dell'impatto ambientale presso l'Assessorato competente. Il Comune ha trasmesso al competente Ass.to Ambiente Ufficio V.I.A. in data 21/02/2000, prot. 2000 la procedura di verifica V.I.A.. ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 12/4/96.

Con determinazione n. 60116/4 del 21/4/00 l'Assessorato Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ha stabilito l'esclusione dell'opera dal procedimento del V.I.A. con prescrizioni che costituiscono parte integrante della presente relazione istruttoria.

Le aree del p.p.e. che risultano vincolate sono classificate dal vigente P.T.P. nelle seguenti zone:

- zona costiera A1 - 6 - tutela orientata: zona litoranea prospiciente l'insediamento di Fiumicino, comprendente la strada litoranea e la spiaggia, sottoposta alla sistemazione paesaggistica e funzionale.
- C2: tutela limitata - zona in cui è ammessa l'edificazione secondo il P.R.G. vigente: con particolari prescrizioni ambientali, nella quale gli esiti formali e fisici del regime urbanistico vigente sono considerati coerenti con le vocazioni del territorio e non in rilevante contrasto con i valori ambientali e paesistici vigenti.
- C4: zona riqualificazione e recupero ambientale - tutela paesaggistica indirizzata a salvaguardare e riqualificare le aree ancora libere da urbanizzare, laddove il p.p.e. si propone di qualificare aree parzialmente urbanizzate e degradate dalla stessa urbanizzazione, attraverso interventi di riqualificazione

Fiumicino



e dotazione di verde pubblico, di parcheggi e di servizi pubblici, tesi massimamente all'inverdimento ed al recupero ambientale dell'area.

Le previsioni dello strumento urbanistico in esame rispettano e si conformano alla prescrizione del sovraordinato P.T.P., in particolare :

- le modestissime parti del piano particolareggiato della fascia litoranea che ricadono in zona A1 – 6 (zona costiera) del vigente P.T.P., sono destinate dal Piano particolareggiato di Fiumicino Centro ad aree pubbliche – verde pubblico e parcheggi pubblici – al fine di tutelare e salvaguardare in conformità delle prescrizioni del P.T.P. l'accessibilità alle spiagge;
- Le aree ricadenti all'interno della zona 2 della riserva del litorale Romano sono destinate a sede viaria, parcheggi pubblici a verde pubblico;
- Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri dal canale di Fiumicino sono generalmente destinate a "zona di conservazione dei volumi", visto che si tratta di aree antropizzate e quasi completamente edificate;

Pertanto, all'interno delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 24 del 6 luglio 1998, ogni modificazione dello stato dei luoghi sarà subordinata all'autorizzazione di cui all'art. 151 del Decreto Legislativo n. 490/99 (ex legge n. 1497/39) e ai pareri paesistici relativi agli strumenti urbanistici espressi ai sensi della stessa legge.

D) Vincolo Idrogeologico

Il Territorio del P.P. è interessato dal Piano straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato ai sensi dell'art. 1 D.L. 11/6/98 n. 180 e s.m.i. pubblicato sulla G.U. del 15/12/99 – approvato dal Comitato Istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Tevere con deliberazione n. 85 del 29/10/99.

Al riguardo le eventuali autorizzazioni e/o C.E. dovranno rispettare i criteri ed i parametri del citato piano.

E) Usi Civici

Dall'attestazione del Sindaco risulta che i terreni ricompresi nella perimetrazione della variante "sono per natura liberi da diritti civici".

Risulta inoltre:

- che il Presidente della Giunta Regionale con decreti n° 38 del 3.5.95 e n° 78 del 4.1.97 ha nominato l'arch. Roberto Magnani e l'avv. Ugo Petronio quali periti demaniali incaricati della sistemazione degli usi civici del Comune di Fiumicino;
- che con del.n.406 del 21.6.96. e con successive delibere integrative la Giunta Comunale ha incaricato i periti sopra menzionati per l'indagine relativa all'accertamento dei gravami di uso civico.

Si riscontra inoltre che il Comune di Fiumicino ha indetto la Conferenza di Servizi il 10/6/99 per l'accertamento degli Usi Civici nel territorio Comunale. Dal verbale della conferenza, pervenuto a questo ufficio il 1.7.1999 n° 1787, si rileva che le aree interessate dalla variante non sono gravate da uso civico.

F) Una parte dell'area localizzata nell'isolato Stazione è soggetta ai vincoli aeroportuali di cui alla legge n.58 del 4.5.63. di cui rispetta le prescrizioni.

In particolare con nota prot. n. 10060 del 5/11/97, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso il Piano Particolareggiato di Fiumicino centro al Ministero dei Trasporti il quale esaminata la documentazione ha risposto con nota prot. n. 209050 del 4/06/98 che l'Amministrazione potrà provvedere direttamente alla verifica della conformità dell'intervento alle limitazioni di cui alla legge 4/2/69 n. 58. In ordine agli aspetti ambientali ed in particolare attinenti l'aspetto acustico il Ministero ha così precisato (...) alla luce di quanto sopra, si ritiene che codesto Comune possa provvedere direttamente a verificare la conformità del Piano in argomento con le esigenze ambientali in materia di inquinamento acustico, tenuto presente che la necessità di salvaguardia del programma di sviluppo del traffico aereo dell'aeroporto (...).

L'Amministrazione Comunale con nota prot. n. 9559A del 7/12/2000 ha risposto alla nota prot. n. 8858/7 del 22/11/2000 di questo Dipartimento confermando le risposende e delle previsioni del Piano alla mappa delle curve isofoniche redatta dalla Società Aeroporti di Roma alla quale il Ministero dei trasporti faceva riferimento in merito all'inquinamento acustico, nonché il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 31/10/97.

Al riguardo occorre rilevare che l'Ente Nazionale per l'Aviazione civile ha fatto pervenire con nota datata 27/3/01 parere negativo alla variante in questione, rinviando comunque la definitiva decisione alla conclusione dei lavori di un'apposita commissione.

Successivamente con nota 24/04/01 l'E.N.A.C. ha comunicato che nelle more dei risultati della campagna avviata dal Comune di Fiumicino in collaborazione con la Società ADR ha individuato le modalità di intervento con le quali possono attuarsi le previsioni del P.P. in questione modalità e condizioni di seguito riportate.

(...)

"In riferimento alla corrispondenza intercorsa riguardo il Piano particolareggiato di cui all'oggetto e nelle more dei risultati della campagna che sarà avviata da codesto Comune con la collaborazione della Società ADR si fa presente quanto segue:

- *La realizzazione, l'adeguamento, il recupero e la ristrutturazione degli edifici devono rispettare le prescrizioni di cui al D.P.C.M. del 5/12/1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", secondo i valori che la Commissione ex art. 5 D.M. 31/10/1997 comunicherà;*
- *Il rilascio delle concessioni edilizie ricadenti nel P.P.E. in oggetto dovrà essere subordinato all'acquisizione formale da parte di codesto Comune di tali valori ed il relativo provvedimento dovrà prescrivere il rispetto del D.P.C.M., citato precedentemente, con la determinazione dei requisiti acustici passivi individuati;*

- *Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art. 31 della legge 457/1978 (lettere a, b e d), potranno non essere soggetti al rispetto del D.P.C.M. citato. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) si precisa che questi non dovranno comportare aumenti di superficie o volumetria, aumenti di superfici vetrate, ossia aperture di finestre o porte verso l'esterno;*
- *i provvedimenti di rilascio delle concessioni edilizie da parte di codesto Comune dovranno prescrivere che i soggetti titolari delle concessioni stesse o loro aventi causa non potranno pretendere da parte del Comune steso, dall'ENAC e dalla Società ADR, indennità per eventuali risanamenti dovuti da inquinamento acustico di origine aeronautica sulle aree in questione e che manlevi dalle stesse pretese gli enti richiamati anche nei confronti di terzi utilizzatori degli edifici;*
- *codesto Comune dovrà far rispettare da parte di terzi le determinazioni che saranno prese in sede di commissione ex art. 5 D.M. 31/10/1997 anche attraverso la richiesta di sottoscrizione di un atto d'obbligo da parte dei titolari delle concessioni".*

(...)

CRITERI DI DIMENSIONAMENTO SPAZI PUBBLICI

Il fabbisogno degli spazi pubblici del piano adottato è stato determinato nel rispetto della normativa di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. In particolare per le zone centrali e semicentrali (corrispondenti ai comparti 1, 2a e 2b del piano cfr tav. 2c) si sono verificate le condizioni di cui all'art. 4 tesso Decreto, il quale prevede la possibilità di ridurre lo standard di legge del 50%, in quanto la superficie coperta degli edifici esistenti è risultata superiore a 1, 5 mc/mq. Pertanto, in dette zone, in applicazione dell'art. 4 del D.I. 1444/68, il fabbisogno delle aree a standard (residenziale e non residenziale) per ogni singola tipologia di spazio pubblico è stato calcolato al 50% dello standard previsto.

In particolare in dette zone, il piano particolareggiato adottato ha previsto:

- L'insediamento di un numero di abitanti pari a 3.265 unità;
- Il fabbisogno di spazi pubblici corrispondente allo standard non residenziale pari a mq. 9.286

Per quanto riguarda i parcheggi pubblici della zona di Isolato Stazione (ambito n. 5), nel piano particolareggiato adottato, le aree a standard sono state dimensionate in funzione del rapporto di 4 mq/abitante, assicurando integralmente la quantità di spazi pubblici necessaria alle zone di espansione (zona di tipo C ai sensi del decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444).

In ragione di quanto sopra esposto le aree pubbliche del piano adottato sono state così articolate:

A) Verde pubblico

A1) Verde pubblico da res.

- ab. 10.689 (tot.previsti nel PPE) x 9,0 mq/ab. = mq. 96.201
(sup.verde da res. per tutto il P.P.E.)
- ab. 3.265 (previsti nelle zone 1,2a,2b) x 4,5 mq/ab
(standard dimezzato) = mq. 14.692

Totale mq. verde pubblico ottenuto dimezzando lo standard res. nelle zone 1,2a,2b

**mq. 81.509
(96.201-14.692)**

A2) Verde pubblico da non res.

- mc. 373.608 (tot.non res. previsto) / 3,2 ml. = mq.116.753
(sup.lorda pavimentata)
- mq. 116.753 x 0,4 mq/mq. = mq. 46.701
(sup.verde da non res. per tutto il piano)
- mc. 148.579 (non res.zone 1,2a,2b)/3,2 ml. = mq. 46.431
(sup.lorda pavimentata)
- mq. 46.431 x 0,2 mq/mq. = mq. 9.286
(sup.verde da non res. per zone 1, 2a, 2b)

Totale mq. verde pubblico ottenuto dimezzando lo standard non res. nelle zone 1,2a,2b

**MQ. 37.415
(46.701-9.286)**



TOTALE VERDE DA FABBISOGNO	MQ. 118.924
TOTALE VERDE PREVISTO NEL PIANO	MQ. 120.038
ECCEDENZA	MQ. 1.114

B1) Parcheggi pubblici da res.

- ab. 10.698 (tot.prev.) x 2,5 = mq. 26.722,5
(sup. parch. da res. per tutto il piano)
- ab. 3.265 (zone 1,2a,2b) x 1,25 mq. 4.081
(standard dimezzato)

Totale mq. parcheggi pubblici ottenuto dimezzando lo standard res. nelle zone 1,2a,2b **MQ.22.641,5**
(26.722,5-4.081)

- ab. 1.346 (ab.previsi nella zona C Isolato Stazione x 1,5 mq/ab. (integrazione di superficie per il raggiungimento dello standard 4 mq/ab. di cui alle N.T.A. del Comune di Roma) = mq.2.018,5

Totale parcheggi pubblici da res.= **mq. 24.660**
(22.641,5+2.018,5)

Stini



B2) Parcheggi pubblici da non res.

- mc. 373.608 (non res.tot. prev.)/3,2 = mq. 116.753
(sup.lorda pavim.)
- mq. 116.753 x 0,4 mq/mq. = mq. 46.701
(sup.parcheggi da non res.
per tutto il piano)
- mc. 148.579 (non res.zone 1,2a,2b)/3,2 = mq. 46.731
(sup.lorda pavimentata)
- mq. 46.731x0,2 (rapporto dimezzato) = mq. 9.286
(sup.parcheggi da non res.
per zone 1,2a,2b)

**Totale parcheggi pubblici ottenuto dimezzando lo
standard (mq/ab) res. e il rapporto (mq/mq) da
non res. nelle zone 1,2a,2b**

MQ. 37.415

(46.701-9.286)

TOTALE PARCHEGGI DA FABBISOGNO	MQ. 62.075
TOTALE PARCHEGGI PREVISTI NEL PIANO	MQ. 63.422
ECCEDENZA	MQ. 1.374

Aree scolastiche

- ab. 10.689 (tot.prev.) x 4,5 mq/ab. = mq. 48.100
- ab. 3.265 (zone 1,2a,2b) x 2,25 mq/ab.= mq. 7.346
(standard dimezzato)

**Totale aree scolastiche ottenuto dimezzando lo
standard (mq/ab) nelle zone 1,2a,2b**

MQ 40.754

(48.100-7.346)

TOTALE AREE SCOLASTICHE DA FABBISOGNO	MQ. 40.754
TOTALE AREE SCOLAST.PREVISTE NEL PIANO	MQ. 44.084
ECCEDEENZA	MQ. 3.330

Altri servizi

- ab. 10.689 (tot.prev.) x 2 mq/ab. = mq. 21.378
-
- ab. 3.265 (zone 1,2a,2b) x 1 mq/ab.= mq. 3.265
(standard dimezzato)

Totale altri servizi ottenuto dimezzando lo standard (mq/ab) nelle zone 1,2a,2b

**MQ. 18.113
(21.378-3.625)**

TOTALE ALTRI SERVIZI DA FABBISOGNO	MQ. 18.113
TOTALE ALTRI SERVIZI PREVISTI NEL PIANO	MQ. 26.588
ECCEDEENZA	MQ. 8.475



In conclusione risultano soddisfatti gli standard con un' eccedenza di mq. 14.266 (1.114 + 1.347 + 3.330 + 8.475) rispetto ai minimi del D.M. calcolati con il criterio di cui sopra.

Esame delle osservazioni

Esaminate le osservazioni, alla luce delle modifiche della presente relazione istruttoria, nonché delle possibili incidenze che esse producono sul progetto del PRG si ritiene di poter concordare con quanto stabilito dal Comune che ne ha accolte n. 20 e che risultano così individuate.

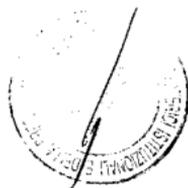
N.	NOME	OSS.NE	DATA
----	------	--------	------

[Handwritten signature]

		N.	
1.	PIZZOLI Guerrino	3243	07/4/98
2.	BASILE Mario Per la chiesa Cristiana Serangelica denominata Fondazione Apostolica	2683	19/3/98
3.	SOLAZZI Carlo	3277	08/4/98
4.	CESARI Claudio	3310	08/4/98
5.	PETRONE Vittorio	3317	08/4/98
6.	FIORINI Giuseppe	3318	08/4/98
7.	PETRINI Noradino	3324	08/4/98
8.	GRECO Giovanni	3337	08/4/98
9.	PACI Edda	3539	15/4/98
10.	LATTARI Fabio ed altri	3726	21/4/98
11.	SECCI Quirino	3935	24/4/98
12.	GAMBONI Silvano	3246	07/4/98
13.	CARUSO Maria Luigia	3354	09/4/98
14.	PICCHIARELLI Giancarlo ed altri	3017	01/6/98
15.	TRAMONTANO Elisabetta ed altri	3018	01/5/98
16.	Soc. DARSENA ROMANA ed altri	5289	02/5/98
17.	DE SIMONE Luigi ed altri	4510	13/7/98
18.	MASTRANTONIO Giulia	4549	12/9/98
19.	ass. LL. PP.	4175	21/7/98
20.	Comparenti Convenzione Isolato Stazione	8603	23/9/98

Ne ha parzialmente accolte n. 5 che risultano così individuate :

N.	NOME	OSS.NE N.	DATA
1.	Soc. DELTA OVERSAS	2314	11/3/98
2.	CIRCI Luigi	2493	17/3/98
3.	DEL BONO Augusto	3004	31/3/98
4.	Suor Francesca LONGO Rapp. congregazione delle povere figlie di Maria Assunta Immacolata	5301	02/6/98
5.	CARLINI Nerino	2867	27/3/98



Ne ha respinte n. 9 che risultano così individuate:

N.	NOME	OSS.NE N.	DATA
1.	FESTA Antonio	2491	17/3/98
2.	BONAVITA Maria	2492	17/3/98
3.	DEL BONO Aldo	3004	31/3/98
4.	GUGLIETTI Alberto	3219	06/4/98
5.	AGOSTINI Lucia	3357	09/4/98
6.	Don Pietro SCALABRINO	3509	15/4/98
7.	Immobiliare TRAIANA	5203	29/5/98
8.	DEL BONO Roberto	5727	28/5/98
9.	MELIS Giancarlo	4546	12/5/98

Con l'accoglimento delle osservazioni sopra elencate a seguito delle controdeduzioni comunali di cui alla delibera del C.C. n. 808/98 e n. 23/99 si ha la seguente situazione.

Le tabelle di calcolo del Piano particolareggiato, si sono modificate sia nel dimensionamento delle aree pubbliche da reperire a standards, sia nel dimensionamento delle volumetrie residenziali e non residenziali previste, e quindi nelle previsioni del numero di abitanti da insediare.

Il numero complessivo degli abitanti passa da 10.689 del piano adottato a 10.749 così come controdedotto con un aumento di 60 abitanti che determina una nuova edificazione di progetto pari ad un numero di stanze/abitanti di 2.543 unità, ferma restando la densità abitativa del piano corrispondente a 87 ab/ha.

E' stato conseguentemente ricalcolato il fabbisogno delle aree pubbliche da reperire nel Piano Particolareggiato controdedotto con i seguenti criteri:

- per la totalità del piano sono stati previsti gli standards prescritti dalla vigente normativa in materia e precisamente:
 - 1 18 mq/abitante per le volumetrie residenziali;
 - 2 0,8 mq/mq di superficie lorda non residenziale da destinare a verde pubblico ed a parcheggi pubblici.
- per le zone centrali e semicentrali comparti 1, 2A, 2B corrispondenti ai comparti 2 e 3 della SARA NISTRI (meglio individuate nella planimetria allegata al piano), visto il verificarsi delle condizioni di cui all'art. 4 del D.l. n. 1444/68, il fabbisogno delle aree pubbliche da reperire a standards è stato calcolato, riducendo del 50% la quantità minima dei 18 mq/abitante fissata dallo stesso decreto ed in base al seguente dimensionamento rilevato dalla documentazione SARA NISTRI (aggiornamento ottobre 1995);

- cubatura residenziale di comparti 2 e 3 Sara Nistri mc. 310.005
- cubatura non residenziale dei comparti 2 e 3 Sara Nistri mc. 108.311,29

ai quali corrispondono:

- Abitanti mc. 3.100
- Superficie non residenziale mc. 108.311,29 : 3,20 mq 33.847
- Per il comprensorio denominato "Isolato Stazione " i parcheggi pubblici sono Stati reperiti nella misura paria a 4 mq./abitante

Le nuove tabelle delle aree pubbliche, in considerazione di quanto sopra, vengono così rideterminate:

PP FIUMICINO CONTRODEDOTTO - DIMENSIONAMENTO AREE PUBBLICHE					
AREE PUBBLICHE : TABELLA RIASSUNTIVA GENERALE DEL PIANO Distinta per standard residenziali e non residenziali					
Abitanti insediati e da insediare nel ppe			10.749	Abitanti	
Superficie totale non residenziale			122.400	Mq.	
COMPARTI 2 e 3 NISTRI					
Abitanti insediati nelle zone centrali mc. (128.304 + 181.169,57)/100 mc			3.100	Abitanti	
Standards non residenziali nelle zone centrali			13.539	mq.	
TIPO			FABBISOGNO	PREVISTI	RAPP. DI
			MQ.	NEL PIANO	PROG.
				MQ.	MQ. /AB
VERDE PUBBLICO	9,00	RES	82.791	78.885	7,34
	Slpx0,4	NON RES	42.190		
SCUOLA	4,50		41.396	41.569	3,87
ALTRI SERVIZI	2,00		18.398	24.062	2,24
PARCHEGGI	2,50	RES	22.998	19.133	1,78
	1,50	Isol Staz	2.019	2.019	1,50
	Slpx0,4	NON RES	42.190	42.190	
TOTALE			67.207	65.361	
			251.982	252.067	

Dalle quali è possibile rilevare ancora il rispetto degli standard fissati per legge e calcolati secondo i parametri sopra indicati da cui deriva una eccedenza di 85 mq. Occorre infine rappresentare che il Comune di Fiumicino, ha nel frattempo attivato la procedura dell'accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della L. 142/90 e s.m.i. finalizzata all'approvazione del progetto del mercato Ittico da realizzarsi su un'area che ricade all'interno del P.P. in esame.

A seguito della scelta localizzativa di un'area sull'asse di Via della Foce Micina, in loc. Fiumicino Centro destinata appunto al Mercato Ittico all'ingrosso in adiacenza al nuovo Porto Commerciale del Comune di Fiumicino, è stata convocata in data 14 ottobre 1999, una Conferenza dei Servizi per la conclusione dell'accordo di programma, ai sensi della citata Legge 142/90.

L'Area scelta per l'intervento ricade, come già detto, all'interno del Piano Particolareggiato in variante di Fiumicino Centro ed ha una estensione di circa 5.000 mq. con destinazione urbanistica a - Verde pubblico, sede stradale ed a parcheggi pubblici :

Successivamente alla sottoscrizione dell'accordo di programma avvenuto il 12 Aprile 200, il Consiglio Comunale di Fiumicino ha ratificato con deliberazione n. 51/2000 l'adesione del Sindaco.

Il sopracitato accordo di programma, che ha approvato il progetto ha determinato conseguentemente l'approvazione della variante urbanistica che per l'area interessata risulta modificativa sia delle previsioni del P.P. che di quelle del P.R.G.

L'approvazione della variante urbanistica a zona M sottozona M1 (servizi generali pubblici) ha di fatto, sottratto l'area del Mercato Ittico dal Piano Particolareggiato di Fiumicino Centro determinando un'ulteriore detrazione di aree pubbliche per circa 5.000 mq. A seguito di tale intervento deriva che per il soddisfacimento degli standard del P.P. in esame occorrono nuove aree pubbliche per una quantità pari mq. 4.915.

La necessità di reperimento di aree sufficienti a supplire alla carenza determinatosi con l'approvazione del citato progetto era stata peraltro evidenziata, nel parere urbanistico, in sede di conferenza dei Servizi. Al riguardo il Comune di Fiumicino al fine di ottemperare a tale prescrizione, ha individuato, attraverso la adozione della deliberazione di C.C. n. 81 del 27/7/00, nuovi standard, sufficienti a supplire alla carenza determinatasi, attraverso l'inserimento di un'area di circa 4 ha, localizzata al confine del perimetro del piano Fiumicino Centro ed in prossimità della Via Coccia di Morto, da destinare ad area pubblica. Il P.R.G. adottato dal Comune di Fiumicino prevede per la stessa una destinazione di zona F sottozona F2i - Parco di Interesse Locale - Il P.R.G. è già stato pubblicato dall'amministrazione locale nei termini di legge, e su non sono state presentate osservazioni, atteso peraltro, come segnala l'Amministrazione Comunale, che la proprietà è disponibile alla cessione dell'area in questione.

Stefano



Con l'inserimento nel perimetro del Piano Particolareggiato di detta area destinata a Parco pubblico, viene così ampiamente soddisfatto il fabbisogno degli spazi pubblici dotando di un importante ed esteso parco urbano una zona come Fiumicino Centro, nella quale è altrimenti impossibile reperire estesi spazi pubblici in quanto le aree edificate sono prevalenti rispetto alle aree verdi.

Il Piano particolareggiato si viene così a dotare di aree a standards pari a mq. $(252.067 + 40.000) = \text{mq. } 292.067$, da cui il nuovo rapporto di progetto per le volumetrie residenziale risulta pari di 19.32 mq./abitante.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

Risultano pervenute fuori termine n. 9 osservazioni così di seguito elencate.

- CARLINI Nerino - osservazione prot. 6842 del 16/5/00;

l'osservazione presentata al Comune risulta già parzialmente accolta. al riguardo si condivide la deliberazione assunta dall'Amministrazione Comunale e si accoglie la richiesta relativa all'eliminazione del parcheggio nonché l'esclusiva utilizzazione residenziale della cubatura consentita.

- GALLINA Nevìa - osservazione prot. 259 del 5/1/00;

l'osservazione attiene allo spostamento di una strada ricompresa nel Piano Particolareggiato denominato Isolato Stazione già approvato dalla Regione, si ritiene che la stessa non possa essere accolta.

- CIANGOLA Mario e Rossana - osservazione prot. n. 258 del 5/1/00;

l'osservazione riguarda la richiesta di abolizione di un parcheggio in zona di completamento B3/a; si ritiene che la stessa possa essere accolta in quanto la dotazione a parcheggio risulta già ampiamente soddisfatta.

- CARPINETO Vincenzo - osservazione prot. 9599 del 28/7/00

l'area oggetto della osservazione è individuata come Comparto n. 19 ed è stata parzialmente interessata dal progetto per la costruzione della nuova Caserma dei Carabinieri.

Offici

Al riguardo l'Amministrazione Comunale ha convocato in data 3/8/00 una conferenza dei Servizi attraverso cui sono stati acquisiti tutti i necessari pareri sul progetto in questione, con l'assegnazione, all'area della caserma della classificazione di zona M2 (servizi privati con destinazione decennale ad uso pubblico). La proprietà chiede la modifica del perimetro del Comprensorio con l'inserimento di una modesta superficie avente destinazione di zona di completamento, al fine di migliorare la distribuzione delle destinazioni d'uso già previste senza variazioni delle cubature consentite nel P.P. in esame degli standard. L'osservazione può essere accolta.

- MELIS Giancarlo – osservazione prot. 1726 del 30/01/01

L'osservazione già presentata all'Amministrazione Comunale e controdedotta con la proposta di reelezione, riguarda un terreno con destinazione a servizio pubblico, ricompreso in un comparto edificatorio da attuarsi attraverso il P.P.E. Nell'ambito di tale strumento esecutivo, l'Amministrazione Comunale ferme restando le quantità e la ripartizione delle diverse superfici, potrà rivedere la collocazione di tale destinazione in applicazione all'art. 23 della L. 1150/42.

- GRAZIANI Rosanna – osservazione prot. 805 del 17/01/01

L'osservante fa rilevare che l'area di proprietà attualmente non edificata è stata classificata come "Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali non residenziali e miste finalizzate al recupero dell'insediamento costiero" – l'osservante ritiene che il lotto di proprietà sia stato identificato erroneamente con l'adiacente particella n. 47, su cui è esistente effettivamente un fabbricato. Chiede pertanto una diversa destinazione e specificatamente "zona di completamento e di nuova edificazione". Si ritiene che l'osservazione possa essere condivisa. L'Amministrazione Comunale, provvederà a verificare quanto rappresentato dall'osservante.

- LOSANNA CANNAVACCILO Antonio – osservazione del 20/12/2000

Chiede che alle particelle interessate dalla previsione a parcheggio venga assegnata la destinazione a verde privato.

L'A.C. dovrà verificare se tale ipotesi non incida negativamente sulla dotazione degli standard.

- BELLI Orfeo osservazione prot. n. 729 del 18/03/99, l'osservazione è relativa alla sistemazione urbanistica di un'area parte destinata a strada e parte con destinazione mista di nuova edificazione. La proposta può essere accolta a condizione che l'intervento sia assistito da planivolumetrico, nel rispetto della

cupatura prevista dal Piano Particolareggiato e previo assenso delle proprietà interessate.

- DELTAOVERSEAS DRILLING CO. S.p.a. - osservazione prot. n. 7959/A del 6/11/2000. L'osservazione riguarda il cambio di destinazione di uso delle volumetrie ancora da realizzare da residenziale a non residenziale.

Al riguardo, considerato che la variante richiesta si colloca all'interno di un comparto interessato da strutture e servizi pubblici, sufficientemente dotato di edifici destinati alla residenza, si ritiene che l'osservazione possa essere accolta fermo restando il rispetto di quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68.

Per quanto riguarda le osservazioni giunte fuori termine ed elencate precedentemente, questa Sezione ritiene, conformemente con la relazione istruttoria di demandare al Comune, in sede di controdeduzioni Comunali, la valutazione delle stesse e verifica del soddisfacimento degli standard e provvedere conseguentemente alle indicazioni Regionali.

Tutto ciò premesso e considerato questa Sezione esprime il

PARERE

Che la variante al P.R.G. di Fiumicino denominata "Fiumicino centro e isolato Stazione" adottata dal Consiglio Comunale con Delib. n. 137 del 26/11/97, sia meritevole di approvazione con le integrazioni di cui ai precedenti considerato da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6/8/67 n. 765.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Arch. Massimo Rinversi)