

Oggetto: Comune di Pomezia (Rm) – Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo abusivo in località "Castagnetta".

Delibera di C.C. n. 29 del 20.07.1995.

L. 47/85 e L.R. 28/80.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio:

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni 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. 02.05.1980, n. 28;

VISTA la L. 28.02.1985, n. 47

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Pomezia (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4246 del 20.11.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 29 del 20.07.1995, con la quale il Comune di Pomezia ha adottato la presente variante di recupero urbanistico del nucleo abusivo in località "Castagnetta", ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 28/80;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n.60 osservazioni, in ordine alle quali il Comune di Pomezia ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 172 del 15.12.1995;

VISTA la nota n. 66033/D3/06 del 09.07.2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area F "Usi Civici e Diritti Collettivi" ha preso atto che la proposta urbanistica in argomento ricade su terreni non appartenenti al demanio civico, né gravati da diritti civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante di che trattasi, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del C.T.C.R.;

VISTO il voto n. 384/1 F, reso nell'adunanza del 6.03.1998, che si allega sotto la lettera A alla presente delibera, di cui costituisce parte integrante, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante al P.R.G. di che trattasi sia meritevole di approvazione con le modifiche e le prescrizioni contenute nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;



VISTA la lettera n. 4402 del 20 maggio 1998, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica e Casa ha comunicato le modifiche al Comune di Pomezia (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. 4 del 22.01.99, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha deliberato di accettare integralmente le modifiche contenute nel voto del C.T.C.R.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto, che si allega alla presente delibera (All.to A), di cui costituisce parte integrante;

Esperita la Procedura di Concertazione con le parti sociali

DELIBERA

con le modifiche e le prescrizioni indicate nel suddetto voto n.384/1 F, emesso nell'adunanza del 6.03.1998 che costituisce parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera A, è approvata la variante al P.R.G. del Comune di Pomezia (Rm) per il recupero urbanistico del nucleo abusivo in località "Castagnetta", adottata con delibera di C.C. n. 29 del 20.07.1995.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A) e nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Relazione N.T.A. Previsione di spesa
- Tav. 2 Corografia PTP Ambito n. 10
- Tav. 3 Stralcio di P.R.G.
- Tav. 4 Stralcio Catastale
- Tav. 5 Planimetria Stato di Fatto
- Tav. 6 Zonizzazione
- Tav. 7 Planivolumetrico
- Tav. 8 Sezioni Stradali
- Tav. 9 Rete Fognante
- Tav. 10 Rete Idrica e Pubblica Illuminazione

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

Il presente provvedimento sarà pubblicato sui Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

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

1 MAR. 2004





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

A

IL DIRETTORE

(Arch. Antonino Bianco)

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° 194 DEL 27 FEB. 2004

07 MAG. 1998

Roma, A

COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE
1° SEZIONE

Voto n. 384/1 - F
Adunanza del 6.3.1998

Per copia conforme

OTICR - 1° Sezione

Il Segretario

Arch. Walter Michisanti

COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Guido BOESCO
Arch. Redolfo VIOLO

OGGETTO: Comune di Pomezia (RM)
Variante al PRG per recupero urbanistico nucleo abusivo di
Castagnetta. Legge 47/85 e L.R. 28/80 - Delibera di Consiglio n.
29 del 20.7.1995.

Vista la nota n. 2041 del 14.1.97 con la quale il Settore 45 ha
trasmesso gli atti ed elaborati tecnici relativi alla richiesta di variante al
PRG indicato in oggetto per l'istruttoria.

Visto che con la citata nota il predetto Settore ha dato atto che
poteva essere dato corso all'istruttoria in attesa del completamento della
regolarizzazione degli atti amministrativi.

Vista la Relazione Istruttoria prot. n. 35/97 in data 19.12.1997
predisposta dal Settore 44 sulla variante in argomento.

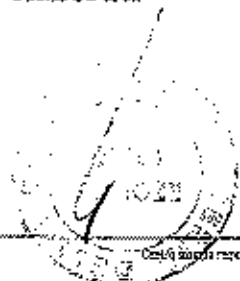
PREMESSO

Il Comune di Pomezia è dotato di un PRG approvato con delibera di
Giunta Regionale n. 4246 del 20.11.1974 e conta alla data odierna circa 45.000
abitanti residenti;

Con Delibera di Consiglio n. 29 del 20.7.1995 ha adottato la presente
variante di recupero urbanistico del nucleo abusivo di Castagnetta ai sensi
della L. 47/85 e della L.R. 28/80.

Che l'area interessata dalla variante risulta essere destinata dal PRG
a zona agricola in tutta la sua estensione.

Il progetto si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati
tecnici:





Roma, li

Atti Amministrativi

- Delibera C.C. n. 29 del 20.7.1995;
- Pubblicazione F.A.L. Bollettino n. 54 dell'8/7/1994;
- Avviso al pubblico;
- Avviso sui quotidiani;
- Certificato del Sindaco di avvenuta pubblicazione;
- Certificato del Sindaco di avvenuto deposito;
- Delibera C.C. n. 172 del 15.12.1995 di controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante speciale;
- n. 60 osservazioni;
- Indagine geologica;
- Ricorsi proposti dai Sigg. Hari Primo, Sergio Zanlucchi, Roberto Seghetti;

Atti Tecnici

- Relazione N.T.A. Previsione di spesa
- Catastale
- Corografia scala 1:25.000
- Stralcio di PRG scala 1:10.000
- Catastale scala 1:4.000
- Stato di fatto scala 1:2.000
- zonizzazione scala 1:2.000
- Aree di interesse pubblico. Viabilità, parcheggi e verde pubblico
- Planivolumetria di progetto
- Sezioni stradali - Ubicazione sottoservizi
- Schema rete idrica
- Schema rete fognante
- Schema Pubblica Illuminazione.



La variante è stata redatta per il recupero urbanistico del nucleo abusivo spontaneamente sorto e articolato in sei sottozone denominate rispettivamente A, B, C, D, E, F, G.

Dall' attestazione del Sindaco rilasciata in data 10.9.96 prot. 188 sulla scorta della relazione del Tecnico nominato dal Presidente della G.R., risulta che i terreni siti nel Comune e compresi nel nucleo edilizio individuato dalla presente variante non sono gravati da diritti di uso civico. Lo stesso Sindaco ha provveduto anche ad inoltrare al competente Assessorato la formale richiesta di parere ai sensi della Legge 1/86 in data 25.11.1996 con nota S17.

Da un' indagine sul PTP n. 10 su eventuali vincoli gravanti sul territorio è risultato che l'area interessata alla variante è vincolata ai sensi



Roma, B

della L. 1497/39 e della L. 431/85, data la presenza del fosso di Santa Procula e del Rio Torto a confine della sottozona A;

E' stato inoltre accertato che le aree che interessano la variante non presentano particolari problemi di carattere geologico e non sono sottoposte al parere sismico di cui alla L. 63/74 art. 13;

Nei periodo di deposito sono pervenute n. 60 osservazioni nei termini: di queste 42 sono state accolte parzialmente o interamente.

L'area della variante è situata a poca distanza dai centro urbano vicino all SS 148 con innesto al Km. 32,600.

L'intero comprensorio è stato edificato nel tempo, prevalentemente in assenza di licenze o concessioni edilizie e conta 131 costruzioni a carattere prevalentemente residenziale. Tali volumetrie sono state oggetto di condono. Non esistono spazi pubblici attrezzati. La rete stradale è in stato precario con sezioni inadeguate.

L'area presenta un'estensione territoriale di 375.154 mq. e risulta essere pressochè pianeggiante.

Il P.R.G. urbanistico vigente destina l'area a zona agricola "H1" che è disciplinata dalle M.T.A. del PRG.

Sinteticamente si riportano i dati analitici e di progetto emergenti dagli elaborati grafici:

• Superficie territoriale	mq. 375.154
• Superficie edificata	mq. 136.596
• Costruzioni rilevate	n. 131
• volumetria esistente	mc. 106.645
• Abitanti attuali	n. 1.066
• Indice comprensoriale esistente	mc/mq 0,45
• Superficie ineditata	mc. 128.469
• Superficie fondiaria finale	mq. 265.065
• Cubatura totale realizzabile	mc. 168.819
• Abitanti totali	n. 1.688
• Volumetria da realizzare	mc. 62.174
• IFF sulle superfici libere	mc/mq 0,48
• Lotto minimo	mq. 500
• Altezza massima	ml. 7,50
• Aree per viabilità	mq. 79.566
• Aree a servizi	mq. 30.523
Dotazione pro-capite di servizi	mq. 18xab.



3



CONSIDERATO

Obiettivo della variante è la riqualificazione urbanistica mediante servizi ed urbanizzazione idonea a soddisfare gli abitanti attuali e di previsione.

Importanza preminente ha il potenziamento di infrastrutture varie con il completamento della rete esistente e delle relative opere di urbanizzazione primaria.

La previsione di zonizzazione, in considerazione della consistenza preesistente, è indirizzata alla ricerca di un razionale completamento edilizio ed al reperimento di aree a servizio, oggi completamente mancanti.

Sul comprensorio in questione al momento, come precedentemente detto, esistono già 106.645 mc a carattere prevalentemente residenziale; mentre sui lotti liberi sarà possibile un insediamento di ulteriori 62.000 mc circa, per un totale di 620 abitanti.

L'indice fondiario previsto per le nuove costruzioni di carattere residenziale è di 0,48 mc/mq, con un'altezza massima di 7,50 m su lotti minimi di 500 mq. Tali parametri non si ritengono idonei a garantire all'intero comparto un corretto inserimento ambientale caratterizzato dalle tipologie esistenti e dall'assetto complessivo. Appare quindi opportuno contenere le altezze in metri lineari 6,50 ed estendere il lotto minimo a 1000 mq. per i lotti non frazionati antecedentemente alla data di adozione della presente variante.

Per quanto riguarda le aree per servizi, queste sono previste nella misura di 30.523 mq. con una dotazione pro-capite di circa 18 mq./ab ed appaiono commisurate a quanto richiesto dal DM 1444/68 per le zone di completamento.

Per quanto riguarda le n. 50 osservazioni presentate nei termini alle quali il Comune ha controdedotto con delibera di Consiglio n. 172 del 15.12.1995, non può essere condivisa la proposta di accoglimento di esse in quanto tese alla sottrazione di aree pubbliche che pregiudicano il rapporto di dotazione pro-capite previsto dal DM 144/68 e non migliorano l'assetto urbanistico già definito con la D.C. n. 29/95. Le stesse si intendono pertanto respinte.

La normativa tecnica che disciplina la variante con le modifiche innanzi rappresentate, appare chiara e ben articolata tale da garantire una corretta attuazione delle aree.

Per quanto riguarda il Fosso di S. Procula, vincolata ai sensi della legge 431/85 lettera C, ai fini della salvaguardia ambientale ai sensi della legge 1497/39 dovrà essere inibita ogni costruzione per una profondità di 150 m. dagli argini. Ciò in ossequio alla normativa del P.T.P. n. 10 che disciplina i corsi d'acqua.



Roma, lì

Tuttavia l'approvazione regionale non può essere estesa a tutto il nucleo proposto dal Consiglio Comunale in quanto sono incluse nel perimetro del nucleo stesso aree non edificate e/o parzialmente compromesse per le quali non è giustificata l'applicazione delle norme della L.R. 28/80 essendo questa legge rivolta esclusivamente al recupero dei nuclei abusivi esistenti.

In particolare è esclusa dall'approvazione l'area del comparto Sottozona G, che è delimitata con segno rosso nella TAV. 6 zonizzazione rapp. 1:2.000 e che continua ad essere disciplinata dalla vigente zonizzazione del P.R.G. tutte le altre aree risultano, di contro, meritevoli di approvazione.

Tutto ciò premesso e considerato la SEZIONE è del

PARERE

che la variante al PRG di POMEZIA relativa al nucleo abusivo di Castagnetta, adottata ai sensi della Legge 47/85 con delibera di Consiglio n. 29 del 20.7.95, sia meritevole di approvazione con le modifiche alle norme tecniche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67 per motivi ambientali paesaggistici e con l'eliminazione dell'area sopra richiamata per incompatibilità con la L.R. 23/80.

Il Segretario
(Arch. Valter MICHISANTI)

Il Presidente
(Salvatore BONADONNA)



pomV5/C

5