



Oggetto: Comune di Pomezia (Rm) - Variante al P.R.G. per il recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campo Jemini.

Delibera di C.C. n. 30 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. 28/80 e la L. 47/85

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. 30 del 20/7/1995, con la quale il Comune di Pomezia ha adottato la variante per il recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campo Jemini 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. 171 del 5/12/1995;

VISTA la nota n. 66030/D3/06 del 9/7/2003, con la quale la Direzione Regionale Agricoltura - Dipartimento Economico e Occupazionale - Area F "Usi Civici e Diritti Collettivi" Servizio 1 - prende 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 in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico Consultivo Regionale;

VISTO il voto n. 384/1, reso nell'adunanza del 6/3/1998, 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 lo stralcio contenuto nel voto stesso, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/67;



VISTA la lettera n. 4404 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. 5 del 22/1/99, esecutiva ai sensi di legge, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha deliberato di accettare integralmente le modifiche contenute nel citato 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;

Esprita la Procedura di Concertazione con le parti sociali

DELIBERA

Con le modifiche e gli stralci indicati nel suddetto voto n.384/1, emesso dall'adunanza del 6.3.1998, 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 di Campo Jemini, adottata con delibera di C.C. n. 30 del 20.7.1995.

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 P.T.P. Ambito n. 10       |               |
| - Tav. 3  | Stralcio di P.R.G.                   | rapp. 1:10000 |
| - Tav. 4  | Stralcio Catastale                   | rapp. 1:4000  |
|           | Piano Particellare di Esproprio      | rapp. 1:2000  |
| - Tav. 5  | Planimetria Stato di Fatto           | rapp. 1:2000  |
| - Tav. 6  | Zonizzazione                         | rapp. 1:2000  |
| - Tav. 7  | Planovolumetrico                     | rapp. 1:2000  |
| - Tav. 8  | Sezioni Stradali                     |               |
| - Tav. 9  | Rete Fognante                        | rapp. 1:2000  |
| - Tav. 10 | Rete Idrica                          |               |

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

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio

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

1 MAR 2004





# REGIONE LAZIO

ORIGINALE

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

ALLEGATO: **A**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE Roma, il **07 MAG 1998**

N° **125** DEL **29 MAR 1998**

COMITATO TECNICO CONSULETIVO REGIONALE  
1° SEZIONE

IL DIRETTORE  
(Arch. Antonio Bianco)

Voto n. 384/1  
Adunanza del 6.3.1998

COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Guido BOESSO  
Arch. Rodolfo VIOLÒ

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

Vista la nota n. 2013 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 n. 32/97 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. 30 del 20.7.1995 ha adottato la presente  
variante di recupero urbanistico del nucleo abusivo di Campo Jemini 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, 2

### Atti Amministrativi

- Delibera C.C. n. 30 del 20.7.1995;
- Pubblicazione F.A.L. - Bollettino del 30.3.1994 n. 69;
- Avviso al pubblico;
- Avviso sui quotidiani;
- Certificato del Sindaco di avvenuta pubblicazione;
- Certificato del Sindaco di avvenuta deposito;
- Delibera C.C. n. 171 del 5.12.1995 di controdeduzioni alle osservazioni presentate alla variante speciale;
- n. 50 osservazioni;
- Indagine geologica;
- ricorsi proposti dai Sigg. Antonia Sica e Felice Narcisi.

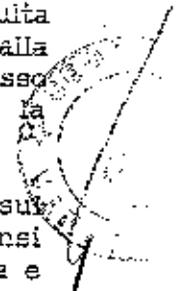
### Atti Tecnici

- \* 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.

Dall' attestazione del Sindaco rilasciata in data 10.9.96 prot. 184 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.

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 della L. 1497/39 e della L. 431/85, data la presenza del Fosso di S. procula e



Roma, 2

del corso d'acqua Rio Torto, come anche certificato dal Sindaco con nota n. 122 del 24.5.1996.

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

Nel periodo di deposito sono pervenute n. 60 osservazioni nei termini; di questa 41 sono state accolte parzialmente o interamente.

L'area della variante è situata a SUD rispetto al centro urbano, distante circa 4 Km. dal mare e confinante con il Comune di Ardea.

L'intero comprensorio è stato edificato nel tempo, prevalentemente in assenza di licenze o concessioni edilizie e conta 215 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 480.780 mq. e risulta essere pressoché pianeggiante con un leggero declivio verso il mare.

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

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

• Superficie territoriale	mq. 480.782
• Superficie edificata	mq. 183.682
• Costruzioni rilevate	n. 215
• volumetria esistente	mc. 109.500
• Abitanti attuali	n. 1.096
• Indice comprensoriale esistente	mc/mq 0,51
• Superficie ineditata	mc. 162.780
• Superficie fondiaria finale	mq. 346.462
• Cubatura totale realizzabile	mc. 206.736
• Abitanti totali	n. 2.067
• Volumetria da realizzare	mc. 97.236
• IFF sulle superfici libere	mc/mq 0,60
• Lotto minimo	mq. 500
• Altezza massima	ml. 7,50
• Aree per viabilità	mq. 96.780
• Aree a servizi	mq. 37.540
• Dotazione pro-capite di servizi	mq. 18xab.





# REGIONE LAZIO

Assessorato  
**Urbanistica e Casa**

Roma, 11

## 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 109.500 mc a carattere prevalentemente residenziale, mentre sui lotti liberi sarà possibile un insediamento di ulteriori 97.236 mc circa, per un totale di 972 abitanti.

L'indice fondiario previsto per le nuove costruzioni di carattere residenziale è di 0,60 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 37.540 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. 60 osservazioni presentate nei termini alle quali il Comune ha controdedotto con delibera di Consiglio n. 171 del 5.12.1995, 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. 30/94. 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. Precula ed il corso d'acqua Rio Torto, vincolati 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 ml. 150 dagli argini, ciò in ossequio alla normativa della del. P.T.F. n. 19 che disciplina i corsi d'acqua.



Roma, 11

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 collocata a sud rispetto alla strada di circonvallazione tangenziale, che è delimitata con segno rosso nella TAV. 6 zonizzazione rapp. 1:2.000, che continua ad essere disciplinata dalla vigente zonizzazione del P.R.C. 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 Campo Jemini, adottata ai sensi della Legge 47/85 con delibera di Consiglio n. 30 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 *con l'eliminazione dell'area ora richiamata per incompatibilità con la legge regionale n. 28/80*

*Miller*

Il Segretario  
(Arch. Valter MICHISANTI)

*Miller*

Il Presidente  
(Salvatore BONADONNA)

*Bonadonna*

*[Stampa e firma illeggibili]*

pomv4/ac/C