

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

Delibera di C.C. n. 30 del 11.03.1994

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

APPROVAZIONE

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. 30 del 11.03.1994, con la quale il Comune di Pomezia ha adottato la presente variante di recupero urbanistico del nucleo abusivo in località "Via Naro", 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. 24 osservazioni nei termini, in ordine alle quali il Comune di Pomezia ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 167 del 15.12.1995, e n. 6 osservazioni presentate fuori detti termini, in ordine alle quali il Comune di Pomezia non ha ritenuto formulare le proprie controdeduzioni;

VISTA la nota n. 66017/93/06 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 B, 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. 4377 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. 6 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;

DELIBERA

Con le modifiche.

Per i motivi indicati nel suddetto voto n. 384/1 B, emesso nell'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 in località "Via Nardi" adottata con delibera di C.C. n. 30 del 11.03.1994.

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

- Tav. 1 ~~CATASTALE MIRE DA ESPROPRIARE~~
- Tav. 1 Relazione N.T.A. Previsione di spesa
- Tav. 2 Corografia P.T.C. 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 Aree di interesse pubblico
- Tav. 7A Planivolumetria di progetto
- Tav. 8 Sezioni Stradali
- Tav. 9 Rete Idrica
- Tav. 10 Rete fognante
- Tav. 11 Pubblica illuminazione



7 MAR 2004

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.



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

ALLEG. alla DELIB. N. 140

DEL 27 FEB. 2004

IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)

08 MAG. 1998

Roma, li

COMITATO TECNICO CONSULTIVO REGIONALE
1ª SEZIONE

Voto n. 384/1
Adunanza del 6.3.1998



Per Copia Conforme
C.T.C.R. - 1ª Sezione
Il Segretario
Arch. Walter Michisanti

COMMISSIONE RELATRICE: Arch. Guido BOESSE
Arch. Rodolfo VIOLLO

OGGETTO: Comune di Pomezia (RM).
Variante al PRG per recupero urbanistico nucleo abusivo di Via
Moro.
Legge 47/85 e L.R. 28/80 - Delibera di Consiglio n. 30 del
11.3.1994.

Vista la nota n. 1267 del 31.7.97 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.

Dato atto che il Comune ha provveduto a riportare sugli elaborati
tecnici gli estremi della delibera di adozione e della pubblicazione, così come
è richiesto dal Settore 45 con la nota sopra citata.

Vista la Relazione Istruttoria prot. n. 580/96 in data 19.12.97
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 11.3.1994 ha adottato la presente
variante di recupero urbanistico del nucleo abusivo di Via Moro ai sensi
della L. 47/85 e della L.R. 28/80.

Che l'area interessata dalla variante risulta essere destinata dal PRG
in larga parte a zona industriale e per una modesta estensione a zona
agricola;

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



REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

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

Nel periodo di deposito sono pervenute n. 30 osservazioni, 24 nei termini e 6 fuori dai termini.

Delle prime, 21 sono state accolte parzialmente o interamente; le rimanenti 3 sono state respinte; le 6 fuori termine non sono state prese in considerazione dal Consiglio Comunale.

L'area della variante è situata a poca distanza dal centro urbano vicino all'SS 148 e alla strada dei Castelli Romani.

L'intero comprensorio è stato edificato nel tempo, prevalentemente in assenza di licenze o concessioni edilizie e conta 120 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 180.675 mq. e risulta essere pressoché pianeggiante.

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. 180.675
• Superficie edificata	mq. 127.540
• Costruzioni rilevate	n. 120
• Volumetria esistente	mc. 170.327
• Abitanti attuali	n. 1.319
• Indice comprensoriale esistente	mc/mq 0,76
• Superficie ineditata	mc. 9.160
• Superficie fondiaria finale	mq. 136.700
• Cubatura totale realizzabile	mc. 137.313
• Abitanti totali	n. 1.375
• Volumetria da realizzare	mc. 5.346
• IEF sulle superfici libere	mc/mq 0,73
• Lotto minimo	mq. 500
• Altezza massima	ml. 7,50
• Aree per viabilità	mq. 23.175
• Aree a servizi	mq. 20.300
• Dotazione pro-capite di servizi	mq. 13xab.





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 170.827 mc così suddivisi: 131.967 mc residenziali, 13.920 mc ad uso misto e 22.940 mc di uso non residenziale; sui lotti liberi sarà possibile un insediamento di ulteriori 5.340 mc circa, per un totale di 52 abitanti.

L'indice fondiario previsto per le nuove costruzioni di carattere residenziale è di 0,73mc/mq, con un'altezza massima di 7,50 ml 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 20.800 mq. con una dotazione pro-capite di circa 12 mq./ab ed appaiono commisurate a quanto richiesto dal DM 1444/68 per le zone di completamento.

Per quanto riguarda le n. 24 osservazioni presentate nei termini alle quali il Comune ha controdedotto con delibera di Consiglio n. 167 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. 30/94. Le stesse si intendono pertanto respinte.

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





REGIONE LAZIO

Assessorato
Urbanistica e Casa

Roma, li

Tutto ciò premesso e considerato la SEZIONE è del

FABERE

che la variante al PRG di POMEZIA relativa al nucleo abusivo di Via Naro, adottata ai sensi della Legge 47/85 con delibera di Consiglio n. 30 del 11.3.94, sia meritevole di approvazione con le modifiche alle norme tecniche da introdurre d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 765/87 per motivi ambientali paesaggistici.

Il Segretario
(Arch. Valter MICHSANTI)

Il Presidente
(Salvatore LOMACONNA)



pomv6/ac/C