



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/11/2005

=====

ADDI' 08/11/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Druno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luiqi	"
BRACHETTI	Rentino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fazio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: Battaglia - Costa - Rodano - Valentini

DELIBERAZIONE 930

Oggetto:

Comune di Fiumicino (Rm) Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra relativamente alla sola zona "O2" Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 26.07.2002 Legge Regionale 2/7/87 n.36 art. 4. Approvazione.





930 8 NOV. 2005 lu

OGGETTO: Comune di Fiumicino (Rm)

Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra relativamente alla sola zona "O2"

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 26.07.2002

Legge Regionale 2/7/87 n.36 art. 4.

Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 /08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;

VISTA la Legge 05/09/72, n. 8;

VISTA la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;

VISTA la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Fiumicino (Rm), con deliberazione del Commissario Straordinario n.2/92 ha recepito lo stralcio dell'allora vigente PRG del Comune di Roma approvato con DPR del 16.12.1965;

VISTA la deliberazione consiliare n. 106 del 26.07.2002, con la quale il Comune di Fiumicino ha adottato la Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 27.07.2000 relativamente alla sola zona "O2";

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 59 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 28 del 05.03.2003;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 12 osservazioni;

VISTA la nota del 16.05.2003 con la quale il Sindaco del comune di Fiumicino (Rm) sulla scorta della verifica demaniale del Comune stesso, ha attestato che l'area interessata dalla proposta urbanistica in argomento è per natura libera da diritti civici e che, avverso tale verifica demaniale, pubblicata presso l'Albo Pretorio Comunale, non è stata presentata alcuna osservazione/opposizione;

VISTA la nota n. 184456 del 22.10.2004 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area "8" – Difesa del Suolo, ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla realizzazione dell'intervento denominato "Piano Particolareggiato in Variante della Zona "O1" Isola Sacra", e "Adozione variante al PPE del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra, relativamente alla sola sottozona O2", ubicato nel territorio del Comune di Fiumicino, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative della apposita variante urbanistica atta a recepire quanto in oggetto:*

- o Siano eseguite, prima della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato in esame, opere di messa in sicurezza dell'area dai fenomeni di esondazione (lavori di sistemazione degli argini del Tevere) in modo che la zona non sia più soggetta a rischio idraulico; sia quindi acquisita, attraverso studi e

930 - 8 NOV. 2005 *Dei*

specifica documentazione, la deperimetrazione e/o eventuale declassificazione dell'area a rischio oggetto dell'intervento, tramite apposito decreto, emanato dal Segretario generale dell'Autorità di bacino del Tevere;

- Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e i vincoli previsti nell'elaborato progettuale Indagine Geologica e vegetazionale (a firma del Dott. Geol. M. Mattioli), con specifico riferimento alle note illustrative (pagg. 39- 47) della Carta di Idoneità Territoriale, allegati all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- In relazione alla eterogeneità dei terreni affioranti e alla possibilità di cedimenti, prima della realizzazione di nuovi edifici siano eseguite perforazioni meccaniche a carotaggio continuo con prelievo di campioni di terreno indisturbato da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio. Tali indagini saranno tese a determinare, sui reali luoghi di imposta, la stratigrafia, nonché le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e la presenza e l'escursione della falda idrica;
- I risultati delle indagini geotecniche di cui al precedente punto, serviranno per verificare l'eventuale possibilità dei terreni superficiali a subire fenomeni di dilatazione e riduzione, valutare compressibilità dei terreni associata a possibili fenomeni di subsidenza, valutare la possibilità o meno di attivazione del fenomeno della liquefazione; Tali dati saranno utilizzati nella scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare e dei carichi trasmessi al terreno;
- Le fondazioni delle opere d'arte dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti e dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati;
- I piani di interrati o seminterrati in nuovi edifici sono vietati, laddove siano posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione della falda idrica. Qualora, in edifici da ristrutturare, esistano già piani interrati o seminterrati, siano destinati ad un uso che non preveda la costante e/o prolungata presenza di persone ;
- Per le ristrutturazioni edilizie previste, qualora, in fase di progettazione esecutiva, sia valutato che la realizzazione degli interventi può provocare significative variazioni del comportamento strutturale e/o dell'interazione terreno-struttura, siano effettuati uno studio geologico-tecnico della zona di sedime e una analisi strutturale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- In fase di realizzazione degli interventi siano analizzati caso per caso gli aspetti di stabilità degli scavi, la modificazione degli aspetti tensionali, e le eventuali venute d'acqua; siano sicuramente adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.50 dal piano campagna;
- Le tecniche di scavo e di realizzazione delle opere devono tenere conto delle condizioni al contorno dello scavo, come la pressione litostatica, quella idrostatica, le variazioni laterali e verticali di litologia e di permeabilità; Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno definitive, opportunamente drenate a tergo, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere, in alcun caso, considerati quali scarpate autosostenentesi;
- Nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, devono essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza sui luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso;
- L'area sia dotata di idonei sistemi di smaltimento delle acque, opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
- Sia posta particolare attenzione alla canalizzazione e allo smaltimento delle acque meteoriche, lungo le strade di collegamento, realizzando idonee opere di raccolta,





930 - 8 NOV. 2005 *Dr*

di drenaggio e smaltimento al fine di impedire il loro ristagno in sito e favorire altresì il loro scorrimento verso i recapiti terminali;

- o Siano adottate tutte le precauzioni necessarie per la protezione delle falde acquifere da agenti tossici ed inquinanti, in relazione alle caratteristiche di notevole vulnerabilità delle falde;
- o Nelle aree destinate a verde pubblico siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico, e caratterizzanti il paesaggio vegetale naturale circostante;

Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota 225385 del 29.12.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2/A4 Valutazione Impatto Ambientale, effettuata la procedura di VIA ex art. 5 D.P.R. 12/04/1996 in relazione all'entità dell'intervento ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali in conformità all'allegato C del citato DPR, ha espresso giudizio positivo di compatibilità ambientale con le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere attuate tutte le misure di mitigazione e compensazione indicate nello studio e non contenute nel progetto ;
- I parcheggi dovranno rispondere a tutti i requisiti indicati nella D.G.R. 2546 del 12 dicembre 2000 ;
- Durante la fase di cantierizzazione e in fase di esercizio dovranno essere verificati i livelli del clima acustico per garantire il mantenimento degli stessi al di sotto delle soglie previste ;
- Dovranno essere eseguite, prima della realizzazione degli interventi previsti dal Piano Particolareggiato in esame, opere di messa in sicurezza dell'area dai fenomeni di esondazione in modo che la zona non sia più soggetta a rischio idraulico; sia quindi acquisita, attraverso studi e specifica documentazione, la deperimetrazione e/o eventuale declassificazione dell'area a rischio oggetto dell'intervento, tramite apposito decreto, emanato dal Segretario generale dell'Autorità di bacino del Tevere;
- Dovranno essere rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e i vincoli previsti nell'elaborato progettuale Indagine Geologica e vegetazionale, con specifico riferimento alle note illustrative della Carta di Idoneità Territoriale, allegati all'istanza, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- In relazione alla eterogeneità dei terreni affioranti e alla possibilità di cedimenti, prima della realizzazione di nuovi edifici dovranno essere eseguite perforazioni meccaniche a carotaggio continuo con prelievo di campioni di terreno indisturbato da sottoporre a prove geotecniche di laboratorio. Tali indagini saranno tese a determinare, sui reali luoghi di imposta, la stratigrafia, nonché le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e la presenza e l'escursione della falda idrica;
- I risultati delle indagini geotecniche di cui al precedente punto, serviranno per verificare l'eventuale possibilità dei terreni superficiali a subire fenomeni di dilatazione e riduzione, valutare compressibilità dei terreni associata a possibili fenomeni di subsidenza, valutare la possibilità o meno di attivazione del fenomeno della liquefazione; Tali dati saranno utilizzati nella scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare e dei carichi trasmessi al terreno;
- Le fondazioni delle opere d'arte dovranno intestarsi ed essere debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali presenti e dovranno interessare terreni appartenenti al medesimo litotipo evitando i contatti laterali tra terreni aventi comportamenti differenziati;
- I piani di interrati o seminterrati in nuovi edifici sono vietati, laddove siano posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione della falda idrica.





Qualora, in edifici da ristrutturare, esistano già piani interrati o seminterrati, siano destinati ad un uso che non preveda la costante e/o prolungata presenza di persone

- Per le ristrutturazioni edilizie previste, qualora, in fase di progettazione esecutiva, dovrà essere valutato che la realizzazione degli interventi può provocare significative variazioni del comportamento strutturale e/o dell'interazione terreno-struttura, siano effettuati uno studio geologico-tecnico della zona di sedime e una analisi strutturale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- In fase di realizzazione degli interventi dovranno essere analizzati caso per caso gli aspetti di stabilità degli scavi, la modificazione degli aspetti tensionali, e le eventuali venute d'acqua; siano sicuramente adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.50 dal piano campagna;
- Le tecniche di scavo e di realizzazione delle opere dovranno tenere conto delle condizioni al contorno dello scavo, come la pressione litostatica, quella idrostatica, le variazioni laterali e verticali di litologia e di permeabilità; Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno definitive, opportunamente drenate a tergo, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere, in alcun caso, considerati quali scarpate autosostenentesi;
- Nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza dei luoghi, la stabilità del suolo, il buon regime delle acque di deflusso la protezione delle falde da agenti tossici ed inquinanti, con particolare attenzione alle aree dei cantieri prossimali ai corsi d'acqua; nelle zone di sbancamenti
- L'area dovrà essere dotata di idonei sistemi di smaltimento delle acque, opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
- Dovrà essere posta particolare attenzione alla canalizzazione e allo smaltimento delle acque meteoriche, lungo le strade di collegamento, realizzando idonee opere di raccolta, di drenaggio e smaltimento al fine di impedire il loro ristagno in sito e favorire altresì il loro scorrimento verso i recapiti terminali;
- Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo. Inoltre dovrà essere assicurata la corretta manutenzione dell'impianto, per il buono stato vegetativo delle specie immesse;
- Sono fatte salve ulteriori eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico e paesaggistico conseguenti sono fatte salve ulteriori eventuali prescrizioni di carattere idrogeologico e paesaggistico conseguenti all'approvazione del progetto esecutivo espresse dalla competente autorità;
- Prima del rilascio degli atti autorizzativi dovrà essere richiesto il parere dell'Autorità Idraulica competente, sentita l'A.B. Tevere;

VISTA la nota n. 917/1 del 12.11.2004 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia ha espresso parere negativo, ai sensi del D.Lgs. 42/4, per alcune previsioni del Piano Particolareggiato in esame, parere da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed in particolare:

"In considerazione dell'evoluzione urbanistica del territorio, troppo spesso definibile "spontanea" e della reale necessità di assicurare alla cittadinanza servizi pubblici essenziali, quali i parcheggi, questo Ufficio ritiene di poter accogliere la destinazione di aree di sosta pubbliche per autoveicoli, opportunamente realizzate secondo i tipi previsti per le aree urbanizzate all'interno del perimetro della Riserva naturale Statale del Litorale o degli ambiti che presentano particolari valenze ambientali e paesistiche, solo ed esclusivamente nelle zone ad ovest di via della Scafa.

Per quanto riguarda la localizzazione di parcheggi pubblici nel versante orientale del comprensorio vincolato, in particolare ad est dell'asse rappresentato da Via della Scafa - Via dell'Aeroporto di Fiumicino (Ss. 296), - Via Santo Dumont, l'impatto di parcheggi a



caso risulta incompatibile con il rispetto dovuto alle aree archeologiche e monumentali presenti.

La localizzazione dei parcheggi nei pochi lotti agricoli che rappresentano il residuo del sistema insediativo risalente alla Bonifica degli anni '20 e che consentono ancora oggi di percepire dalla strada le monumentalità di una delle più significative necropoli del bacino del mediterraneo, non consente a questo ufficio di esprimere un parere favorevole alla localizzazione proposta.

Nel contempo, la lettura delle problematiche legate alla trasformazione del territorio ed alla crescente importanza assunta dall'asse Via della Scafa - via dell'Aeroporto, il cui bacino di utenza è certamente accresciuto rispetto a quanto previsto dal vecchio P.R.G. di Roma, determina la massima disponibilità di chi scrive ad esaminare soluzioni alternative che consentano di conciliare le diverse competenze degli Enti cui spetta la gestione del territorio"

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - all'esame dell'Area 2B.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione del 30/09/2005, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che la Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra relativamente alla sola zona "O2" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 26.07.2002 sia, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche, le prescrizioni e raccomandazioni riportate, nonché quelle contenute nei pareri di altri Enti e/o Amministrazioni competenti in materia;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

D E L I B E R A

1. di approvare la Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra, relativamente alla sola zona "O2" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 26.07.2002 secondo le modifiche, le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica del 30/09/2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'Allegato A e nei seguenti elaborati:
 - Tav. 4 - Zonizzazione su planimetria catastale - quadro d'unione
 - Tav. 4a - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1060 All.to 246
 - Tav. 4b - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 247
 - Tav. 4c - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 248
 - Tav. 4d - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 249
 - Tav. 4e - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 250
 - Tav. 4f - Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1062 All.to 22



930 - 8 NOV. 2005

Dei

930

- ✔ Tav. 4g – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1062 All.to 253
- ✔ Tav. 4h – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1063 All.to 1038
- ✔ Tav. 4i – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1063 All.to 1039
- ✔ Tav. 4l – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1043
- ✔ Tav. 4j – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1064 All.to 1040
- ✔ Tav. 4k – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1064 All.to 1041
- ✔ Tav. 4m – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1044
- ✔ Tav. 4n – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1068 All.to 1045
- ✔ Tav. 4o – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1066 All.to 1046
- ✔ Tav. 4p – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1066 All.to 1047
- ✔ Tav. 4q – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1042
- ✔ Tav. A1 – Relazione tecnico - illustrativa
- ✔ Tav. B1 – Norme tecniche di attuazione

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

8 NOV. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Ravaldini)

Roma, li 30 SET. 2005

ALLEG. alla DELIB. N. 930 lu
DEL - 8 NOV. 2005

Allegato A

Oggetto: **Comune di Fiumicino (Rm)**

Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra, relativamente alla sola zona "O2" adottato con DCC n. 106 del 26.07.2002.
Legge regionale 2/7/87 n. 36 art. 4

PREMESSO

Con nota prot. 38023 del 26/6/03 pervenuta a questa Direzione in data 2/7/2003, il Comune di Fiumicino ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Piano Particolareggiato di Esecuzione, in variante al precedente PPE del nucleo di zona "O" n. 39, finalizzato al recupero urbanistico della zona stessa.

A seguito di una non corretta interpretazione dell'art. 1 della legge regionale 36/87, l'amministrazione comunale ha erroneamente ritenuto di potersi avvalere delle previste procedure semplificate, ovvero in conformità alle previsioni del vigente PRG.

In particolare, sebbene il PPE in esame, a seguito di un generale incremento della densità abitativa, debordi rispetto all'originario perimetro esclusivamente per il recupero di standards urbanistici, tale variante non è annoverabile tra le ipotesi previste dall'art. 1 della legge regionale 36/87.

Pertanto, benché formalmente errata la procedura applicata dall'amministrazione comunale, può, in via alternativa, ritenersi ammissibile l'esame del PPE in oggetto ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 36/87, in variante al vigente PRG e pertanto da approvarsi mediante apposito provvedimento della Giunta Regionale.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Gli atti ed elaborati trasmessi ai sensi della legge regionale 36/87 sono i seguenti:





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

- 1) Delibera di C.C. n. 106 del 26/07/2002 concernente "Adozione variante al PPE del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 27/07/2000, relativamente alla sola sottozona O2".
- 2) Attestazione del Segretario Comunale dell'avvenuto deposito degli atti ed elaborati in libera visione al pubblico secondo la vigente normativa in materia.
- 3) Copia del manifesto di avviso di deposito affisso in luoghi pubblici;
- 4) N. 59 Osservazioni e/o Opposizioni
- 5) Delibera di Consiglio Comunale n. 28 concernente " Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Piano Particolareggiato in variante al PPE del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 106/2002.
- 6) Avviso di deposito in libera visione al pubblico degli atti ed elaborati costituenti la Variante in oggetto pubblicata sul quotidiano "il messaggero" del 02/09/2002.
- 7) Attestazione del Sindaco sull'inesistenza di diritti di uso civico ai sensi della legge 1/86.
- 8) Attestazione dei vincoli presenti sull'area del PPE;
- 9) Scheda riepilogativa
- 10) Elaborati tecnici:
 - Tav. 4 – Zonizzazione su planimetria catastale – quadro d'unione
 - Tav. 4a – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1060 All.to 246
 - Tav. 4b – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 247
 - Tav. 4c – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 248
 - Tav. 4d – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 249
 - Tav. 4e – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1061 All.to 250
 - Tav. 4f – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1062 All.to 22
 - Tav. 4g – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1062 All.to 253
 - Tav. 4h – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1063 All.to 1038
 - Tav. 4i – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1063 All.to 1039
 - Tav. 4l – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1043
 - Tav. 4j – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1064 All.to 1040
 - Tav. 4k – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1064 All.to 1041
 - Tav. 4m – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1044
 - Tav. 4n – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1066 All.to 1045
 - Tav. 4o – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1066 All.to 1046
 - Tav. 4p – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1066 All.to 1047
 - Tav. 4q – Zonizzazione su planimetria catastale Fg. 1065 All.to 1042
 - Tav. A1 – Relazione tecnico - illustrativa
 - Tav. B1 – Norme tecniche di attuazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI ai PE

A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico risultano pervenute all'Amministrazione comunale le seguenti Osservazioni:

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome
1	11109	25.09.02	Sanguini Mario Luciano
2	11175	26.09.02	Scognamiglio Assunta
3	11216	26.09.02	Cavalli Vittorio e fratelli
4	11585	04.10.02	La Rocca Giancarlo
5	12144	16.10.02	Gigantino Vincenzo
6	12194	16.10.02	Petti Nicola
7	12358	18.10.02	Bovo Carlo Antonio
8	12481	23.10.02	Ferrara Francesco
9	12482	23.10.02	Guerriero Francesca Paola in Sburlino
10	12496	23.10.02	Della Porta Pasquale, Della Porta Angelo, Della Porta Antonio
11	12497	23.10.02	Della Porta Pasquale, Della Porta Angelo, Della Porta Antonio
12	12498	23.10.02	FIN.AM. IMMOBILIARE S.p.A
13	12695	25.10.02	Giambre Roberto, Lapadula Velia Maria
14	12696	25.10.02	Rustici Giuliana
15	12697	25.10.02	Rustici Giuliana
16	12698	25.10.02	Rustici Giuliana
17	12714	25.10.02	Compagnone Angelo, Compagnone Benedetto, Compagnone Maurizio
18	12715	25.10.02	Cicatiello Marianna
19	12716	25.10.02	Bellini Maria Grazia
20	12720	25.10.02	Fersini Alfredo
21	12843	30.10.02	Paolini Sebastiano
22	12854	30.10.02	Mengarelli Milena, Fagiani Giacomo
23	12877	30.10.02	Bonanni Antonio, La Rocca Alfredo
24	12878	30.10.02	Faieta Guerrino
25	12897	30.10.02	Tarelli Rosella
26	12910	30.10.02	Scognamiglio Ciretta
27	12911	30.10.02	Scognamiglio Assunta
28	12912	30.10.02	Scognamiglio Pasquale



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome
29	12914	30.10.02	Scognamiglio Rita
30	12959	31.10.02	SO.GE.IM.srl
31	12960	31.10.02	Basile Francesco, Basile Andrea
32	12968	31.10.02	Tarelli Augusto
33	12983	31.10.02	Ammirati Filomena
34	12986	31.10.02	Ammirati Iolanda
35	12987	31.10.02	Ammirati Teresa
36	12988	31.10.02	Bagagli Patrizia
37	12989	31.10.02	Ammirati Angelo
38	12990	31.10.02	Ammirati Giuseppina
39	13015	31.10.02	Ruggeri Luigi, Ruggeri Virginia
40	13030	04.11.02	Lozzi Paolo
41	13057	05.11.02	La Mura Attilia
42	13216	07.11.02	Di Curzio Mario
43	14333	29.11.02	Coletta Piero, Coletta Gianni, Soprano Nicola, Soprano Lauro, Soprano Carolina
44	14367	02.12.02	Belvisio Aniello, Sarno Giovanna
45	8405	16.07.02	Prete Virginia
46	8471	17.07.02	SO.GE.IM srl
47	8762	24.07.02	Marsili Paolo
48	1198	09.01.03	D'Intino Cristoforo
49	1714	14.01.03	Sparacino Mario
50	1722	14.01.03	Di Florio Anna
51	2472	16.01.03	Emili Domenico
52	3540	22.01.03	Mizzon Bruno
53	3728	22.01.03	Feliciano Dino
54	3542	24.01.03	Aresu Massimiliano
55	7614	08/02/03	Andrea Di Giammarco
56	9053	13/02/03	Giorni Mariangela
57	12924	31/10/02	Del Vecchio Simone
58	9416	17/02/03	Liso Giancarlo
59	11258	27/09/02	Ufficio tecnico comunale

Le stesse sono state Controdedotte con deliberazione consiliare n. 28 del 05/03/2003.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

INTEGRAZIONI RICHIESTE E PERVENUTE

Con nota del 7 gennaio 2005 è stata inviata copia della pronuncia di Verifica di Impatto Ambientale resa dalla competente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile di cui al prot. 225383 del 29/12/2004.

ISTRUTTORIA TECNICA

A seguito dell'istituzione del Comune di Fiumicino avvenuta con Legge Regionale 25/92 di ratifica della relativa consultazione referendaria, con deliberazione del Commissario Straordinario n. 2/92 fu recepito lo stralcio dell'allora vigente PRG del Comune di Roma, approvato con DPR del 16/12/1965 e sue successive varianti, riguardante ovviamente il solo territorio della ex XIV Circoscrizione.

Allo stesso modo, furono recepiti tutti gli atti di pianificazione, ancorché in itinere, tra cui la perimetrazione dei nuclei sorti in difformità dalle indicazioni di PRG, adottata dal Comune di Roma con deliberazione consiliare del 29 – 30 luglio 1977 e successivamente approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 4777 del 3 agosto 1983 ai sensi della legge regionale 28/80.

All'interno della perimetrazione furono previste tre distinte sottozone individuate con l'identificativo "O1, O2 e O3" a seconda delle peculiarità ambientali, paesaggistiche ed insediative delle zone stesse, classificando nella prima tutte quelle aree che maggiormente necessitavano di tutela e che pertanto erano da mantenersi libere ed inedificate, fatta ovviamente eccezione per gli edifici preesistenti che ne giustificavano appunto la perimetrazione, mentre nelle restanti due quelle edificate e non, nel quale perimetro dovevano prioritariamente essere ricercati gli spazi da destinarsi a servizi pubblici, tali da soddisfare il fabbisogno derivante dagli abitanti presenti ed insediabili nel nucleo edilizio stesso.

Tale zona, disciplinata dall'art. 16 bis delle NTA, prevede la sua attuazione mediante Piano particolareggiato di esecuzione da redigersi ai sensi della legge regionale 28/80, per il recupero urbanistico attraverso una opportuna struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.

Solo a distanza di molti anni, la costituita amministrazione comunale di Fiumicino, con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 31/07/1997, adottò il relativo Piano Particolareggiato di esecuzione, successivamente approvato con deliberazione consiliare n. 79 del 27/07/2000 ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 36/87.

I dati dimensionali del Piano approvato, esteso alle due sottozone presenti "O1 ed O2", possono così sintetizzarsi:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Dati Generali (Piano vigente)

Superficie del nucleo originario	ha 235.02
Densità territoriale massima prevista dal PRG	Ab/ha 70
Abitanti previsti	17.759
Superficie del PPE	ha 263.96
Densità territoriale di PPE	Ab/ha 67.28

Dotazione di aree pubbliche (Piano vigente)

	Residenziale Mq	Non Residenziale Mq
Verde pubblico	160.177	57.225
Scuole e servizi pubblici	120.434	
Parcheggi	45.276	57.225
Totale	325.887	114.450

A seguito delle previsioni contenute nel nuovo PRG adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 137 del 30/07/1999 e n. 159 del 07/10/1999 nonché della volontà del Consiglio Comunale di una generale revisione del vigente Piano Particolareggiato, l'amministrazione comunale con deliberazione consiliare n. 106 del 26/07/2002 ha adottato una Variante Urbanistica relativa alla sola sottozona "O2".

Il perimetro del nuovo Piano, si presenta pertanto in riduzione rispetto a quello precedente per lo stralcio della sottozona "O1", nonché di una zona destinata a verde pubblico, computata quale standards per un limitrofo intervento di edilizia residenziale pubblica in prossimità di via Bezzi, mentre si presenta in estensione, a seguito dell'individuazione di cinque ambiti destinati a verde pubblico, parcheggi e parco archeologico posti nel settore nord orientale del nucleo ed adiacenti via della Scafa.

Attraverso un ipotesi di sviluppo dinamico, derivante cioè da una "elastica" articolazione del rapporto tra edificazione residenziale e non residenziale, secondo le regole insediative delle nuove NTA, sono stati ipotizzati tre diversi scenari di sviluppo del Piano, che conducono ad altrettante ipotesi dimensionali:

- Il primo scenario prevede il mantenimento dei rapporti percentuali tra le volumetrie residenziali e quelle non residenziali, basato sul dimensionamento di 100 mc ad abitante.
- Con il secondo scenario, invece, si è ipotizzato un diverso rapporto tra le quantità residenziali e non residenziali ancora realizzabili, prevedendo il 60% delle volumetrie a destinazione residenziale ed il restante 40% a destinazioni non residenziali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

- Con il terzo ed ultimo scenario, si è infine ipotizzato una completa riconversione delle volumetrie esistenti, ricadenti nelle zone di conservazione e completamento, in destinazione residenziali, che, sulla base di 100 mc/abitante, porterebbero ad una popolazione di oltre 21.000 abitanti.

A seguito di tale operazione, i dati generali del nuovo Piano possono così riassumersi:

Superficie del PPE	Ha 290.43
Abitanti previsti	Da 17935 a 21169
Densità territoriale	Da 64 Ab/ha a 75 ab/ha

I tre diversi scenari con il loro articolato dimensionamento, conducono ad una diversa dotazione di standards pubblici così riassumibile:

Standards di legge (DI 1444/68)				
		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Abitanti		17.935	11.126	21.169
Verde pubblico	Residenziale	161.415	100.138	190.521
	Non residenz.	57.474	102.163	17.056
Scuole e servizi pubblici		116.578	72.322	137.599
Parcheggi	Residenziale	44.838	27.816	52.923
	Non residenz.	57.474	102.163	17.056
TOTALE		437.778	404.601	415.153

Gli standard previsti dal Piano, considerando i fabbisogni minimi e le situazioni più sfavorevoli, ammontano a 486.509 mq, dai quali vanno tuttavia sottratti circa 95.000 mq, riguardanti le previsioni di spazi pubblici limitrofi a via della Scafa (da ricondurre in zona agricola per i motivi di seguito specificati), riducendo il totale degli standard previsti a circa 391.000 mq.

Di questi ultimi, circa 365.000 mq sono riconducibili alle destinazioni residenziali, e quindi a sostegno degli abitanti insediati ed insediabili, mentre, le restanti superfici attengono alle destinazioni di tipo commerciali e direzionali di cui all'art. 5 del DI 1444/68.

Gli standards così quantificati non appaiono tuttavia sufficienti nell'ipotesi del cosiddetto terzo "scenario", il quale, a fronte dei previsti 21.169 abitanti porterebbe ad una dotazione procapite di circa 17 mq/ab inferiore pertanto ai minimi di legge stabiliti dal DI 1444/68.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Pertanto, mentre possono ritenersi ammissibili le previsioni dei primi due "scenari", l'ipotesi della monofunzionalità residenziale delle zone di conservazione e completamento non appare sufficientemente giustificata, oltretutto, in contrapposizione con una più auspicabile molteplicità funzionale, in grado di innescare possibili processi formativi di centralità urbane.

Giova a tal riguardo, sottolineare che la totale assenza di quelle funzioni capaci di innescare il cosiddetto "effetto città", è in totale contrasto con i principi ispiratori di tutta la legislazione dedicata al recupero urbanistico, che basano proprio sulla molteplicità funzionale e sulla organica dotazione di spazi pubblici, lo strumento cardine per il recupero e la riqualificazione urbana di questi ambiti.

Riguardo infine al nuovo PRG, adottato con DCC nn. 137 e 159, rispettivamente del 30/7/99 e del 7/10/99, tenuto conto della sua classificazione in zona *B3a - zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa*, se ne deduce una sostanziale conformità.

<p align="center">VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P. D.Lgs. 42/04 - L.R. 24/98</p>

L'ambito territoriale in esame è parte della più vasta zona dell'Isola Sacra, che, compresa tra i due rami del Tevere ed il mare, si estende per una superficie di circa 1300 ha completamente assoggettata a vincolo paesaggistico, per effetto del DM del 22/05/85. Inoltre, la parte di territorio più vicino al fiume Tevere ed al suo canale navigabile, interessata dal vincolo *ope legis* di cui all'art. 142 lettera c) del D.lgs 42/04 in quanto rientrante nella fascia dei 150 metri dall'argine, risulta disciplinata dall'art. 7 della legge regionale 24/98, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del citato D.lgs 42/04.

Il Piano Territoriale Paesistico n. 2 - XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma, classifica quest'ambito territoriale parte in zona C-2 in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG o gli strumenti urbanistici vigenti, e parte in zona C -4.2, *zona di riqualificazione e recupero ambientale*, zona questa per la quale si applicano le disposizioni di cui al comma 5 bis dell'art. 27 della legge regionale 24/98.

Pur deducendo una sostanziale rispondenza del PPE in esame con gli obiettivi di tutela del PTP n. 2 ed alle sue NTA, per effetto dell'art. 27 bis della citata legge regionale 24/98, non può ritenersi ammissibile la nuova classificazione delle aree poste sul lato orientale di via della Scafa (come meglio individuate nel grafico sottostante), tenuto conto (...) *che in attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme di PTP rimandino alle previsioni di strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro Varianti, purchè non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del decreto del Ministero dei LLPP 2 aprile 1968 (...).*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Orbene, nel caso specifico, oltre ad essere in presenza di aree con destinazione agricola di PRG, le stesse sono classificate del vigente PTP parte in zona B2.3 – **zone agricole ad alto valore paesistico**, e parte in zona **archeologica**, in quanto porzione del più vasto sistema del porto di Traiano.

Per tale motivo, tenuto anche conto del parere parzialmente negativo della Soprintendenza archeologica, sarà necessario ricondurre tali aree all'originaria destinazione agricola.





Può invece ritenersi compatibile con le previsioni di PTP, anche in virtù di quanto previsto dall'art. 31 ter della LR 24/98, la nuova classificazione della zona destinata a Parco Archeologico, il quale, ancorchè di proprietà regionale in quanto bene patrimoniale della ex Opera Nazionale Combattenti, è oggetto di formale richiesta alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 13/84, per il trasferimento al patrimonio comunale delle aree interessate.

AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del DPR 12/4/1996

Con nota prot. 225383 del 30/12/2004 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale ha rilasciato la pronuncia di Valutazione di Impatto Ambientale con prescrizioni, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Parere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia

Con nota del 12/11/2004 la Soprintendenza per i Beni Archeologici di Ostia ha espresso parere negativo, ai sensi del D.Lgs. 42/04, per alcune previsioni del Piano Particolareggiato in esame, parere da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 (ex art. 13 legge 64/74) DELLA L. 64/74, delle LR 72/75 e DGR 2649/99

Con nota del 22/10/2004 prot. 184456 fascicolo 4160A13 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo, ha rilasciato parere con prescrizioni, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Resta inteso l'obbligo per il Comune di acquisire eventuali ulteriori pareri, propedeutici all'attuazione del Piano Particolareggiato in esame, ovvero uniformarsi e porre in atto opere e/o interventi prescritti, prima della definitiva attuazione del Piano stesso.

Parere del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio - Commissione della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano

Con nota del 13/07/2005 prot. 095/R5LR/2005, la Commissione di Riserva condiziona l'eventuale parere all'approvazione del Piano di Gestione tuttora in fase di redazione, auspicando, nella presentazione delle istanze, una idonea relazione sullo stato ambientale dell'area da esaminare.

Resta inteso l'obbligo del parere propedeutico della Commissione di Riserva per tutti gli interventi ricadenti all'interno della zona assoggettata a vincolo ambientale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

VIABILITA'

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, il PPE in esame, come del resto quello vigente, prevede interventi volti sostanzialmente ad un completamento della rete stradale urbana esistente, con l'introduzione di nuova viabilità quasi esclusivamente di carattere locale, integrata su di una rete primaria sostanzialmente immutata da decenni.

Si raccomanda all'amministrazione comunale a voler porre in atto opere ed interventi sulla viabilità urbana pedonale e veicolare, volti a garantire e/o migliorare l'accessibilità a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE ED ALLENITA

A seguito di quanto precedentemente esposto si rendono necessari opportune modificazioni alla zonizzazione ed alle relative NTA secondo quanto di seguito riportato:

Sulle tavole di PPE saranno apportate le seguenti modifiche:

- Tav. 4, 4l, e 4q le previsioni di PPE ad ovest di via della Scafa (come individuate nello stralcio grafico precedente) sono ricondotte all'originaria zona agricola di PRG.
- La definizione delle ZTO, come riportate nelle legende degli elaborati tecnici, devono essere fatte esattamente coincidere con le classificazioni di zona elencate nell'articolato delle NTA.

Nelle NTA andranno apportate le seguenti modifiche:

- Dalle NTA saranno eliminate le disposizioni che consentirebbero l'attuazione del cosiddetto "terzo scenario", al fine di garantire il corretto dimensionamento del rapporto abitanti/standards.
- Il testo delle NTA dovrà essere integrato e/o modificato secondo le prescrizioni sopra riportate e quelle impartite in sede di *giudizio di compatibilità ambientale e parere geologico vegetazionale* delle competenti Direzioni Regionali.
- Integrare il testo delle NTA prevedendo, per le istanze relative agli interventi ricadenti all'interno del perimetro della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, una idonea relazione sullo stato ambientale dell'area interessata.

OSSERVAZIONI AL PPE

Le Osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale sono le seguenti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
1	11109	25.09.02	Sanguini Mario Luciano	Completamento misto, nuova edificazione	Destinare l'intera particella a nuova edificazione residenziale	Accolta
2	11175	26.09.02	Scognamiglio Assunta	Verde Privato	Nuova Edificazione Residenziale con indice 0,75 mc/mq	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
3	11216	26.09.02	Cavalli Vittorio e fratelli	Comparto Misto n. 10	Mantenimento della destinazione a completamento dei volumi come previsto dal piano approvato (non era stata fatta richiesta di inserimento nel comparto)	Accolta
4	11585	04.10.02	La Rocca Giancarlo	Comparto Misto n. 32 A	Nuova Edificazione Residenziale	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a parcheggio pubblico sul fronte strada come indicato negli elaborati grafici
5	12144	16.10.02	Gigantino Vincenzo	Parcheggi, Viabilità	Eliminare il parcheggio su Via Valderoa, diminuire o eliminare quello su via Passo Buole	Parzialmente accolta. Viene eliminato il parcheggio su Via Valderoa
6	12194	16.10.02	Petti Nicola	Completamento Misto	Completamento solo residenziale	Accolta. La richiesta già rientra nelle previsioni del P.P.E.
7	12358	18.10.02	Bovo Carlo Antonio	Nuova Edificazione non residenziale	Aumento dell'indice non residenziale da 0,5 a 2 mc/mq	Parzialmente accolta. Vista l'istanza di adesione al PRUSST, si assegna lft 1,2 non residenziale
8	12481	23.10.02	Ferrara Francesco	Verde privato	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
9	12482	23.10.02	Guerrero Francesca Paola in Sburtilino	Parcheggio, Verde privato, Conservazione	Completamento Misto, parcheggi, conservazione	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territoriale e Urbanistica

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
10	12496	23.10.02	Della Porta Pasquale, Della Porta Angelo, Della Porta Antonio	Edificazione diretta	Eliminazione di una strada privata	Accolta
11	12497	23.10.02	Della Porta Pasquale, Della Porta Angelo, Della Porta Antonio	Comparto G - nuova edificazione non residenziale	Modifica in zona di nuova edificazione non residenziale da attuare con intervento diretto con <i>ift</i> pari a 1,2 mc/mq. Eliminazione della viabilità pubblica prevista	Parzialmente accolta. Si assegna <i>ift</i> pari a 1,2 mc/mq non residenziale. La viabilità viene derubricata a privata. I parcheggi privati dovranno essere di uso pubblico come indicato negli elaborati del piano
12	12498	23.10.02	FIN.AM. IMMOBILIARE S.p.A	Conservazione	Possibilità di trasformare la cubatura da non residenziale in residenziale	Accolta. La richiesta già rientra nelle previsioni del P.P.E.
13	12695	25.10.02	Giambire Roberto, Lapadula Vela Maria	Conservazione	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto	Accolta
14	12696	25.10.02	Rustici Giuliana	Completamento	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto	Accolta
15	12697	25.10.02	Rustici Giuliana	Comparto Misto n. 22	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta. Dovrà essere prevista una viabilità privata per accedere al lotto (vd. oss. 19)
16	12698	25.10.02	Rustici Giuliana	Conservazione, Completamento	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto. Non insistono fabbricati sul lotto	Accolta
17	12714	25.10.02	Compagnone Angelo, Compagnone Benedetto, Compagnone Maurizio	Viabilità, Verde privato, conservazione	Eliminazione della viabilità prevista sui lotti e destinazione a completamento misto	Accolta. Viene eliminata la viabilità prevista tra Via Monte Mandria e Via Castagnevizzae ed il lotto va a completamento misto



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
18	12715	25.10.02	Cicatiello Marianna	Comparto Misto n. 7	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto.	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a parcheggio pubblico su fronte strada come indicato negli elaborati grafici
19	12716	25.10.02	Belini Maria Grazia	Comparto Misto n. 22	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto.	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta. Dovrà essere prevista una viabilità privata per accedere al lotto adiacente (vd. oss. 15) ed un parcheggio pubblico su fronte strada come indicato nei grafici
20	12720	25.10.02	Fersini Alfredo	Nuova Edificazione non residenziale	Nuova edificazione da attuare con intervento diretto con indice 0,7 mc/mq a RES e 0,5 mc/mq non RES	Parzialmente accolta. Si assegna in parti 1,2 mc/vmq (0,9 non res + 0,3 res)
21	12843	30.10.02	Paolini Sebastiano	Conservazione	Eliminazione della Viabilità pubblica prevista per la parte ricadente sulla particella di sua proprietà in quanto sulla stessa insiste un fabbricato posto a ridosso del confine, declassamento della restante viabilità da pubblico a privato	Parzialmente accolta. La viabilità di connessione con via Plezzo viene derubricata a privata con eliminazione del tratto finale insistente al lotto. L'altra viabilità è già esterna alla proprietà
22	12854	30.10.02	Mengarelli Milena, Fagiani Giacomo	Nuova edificazione, viabilità	Assegnazione di una percentuale di nuova edificazione non residenziale come previsto specificatamente dalla lett. E) del PRG vigente	Accolta. La richiesta già rientra nelle previsioni del P.P.E.
23	12877	30.10.02	Bonanni Antonio, La Rocca Alfredo	Comparto Misto n. 16/B	Revisione della tabella degli standards urbanistici (vedi Verde pubblico, edificazione)	Accolta. La richiesta già rientra nelle previsioni del P.P.E.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, il

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
24	12878	30.10.02	Faieta Guerrino	Comparto C - Nuova edificazione non residenziale	Nuova edificazione negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto con ift 0,6 mc/mq al res e 0,6 mc/mq non res (Nell'area già sono presenti dei fabbricati)	Parzialmente accolta. Alla part. 2203 si assegna ift pari a 1,2 mc/mq (0,9 non res + 0,3 res) - alle part. 2209, 64 e annessi si assegna nuova edificazione diretta, previa cessione di un'area a parcheggio pubblico su fronte strada come indicato negli elaborati grafici
25	12897	30.10.02	Tarelli Rosella	Verde pubblico, nuova edificazione	Da verde pubblico a verde privato	Accolta
26	12910	30.10.02	Scognamiglio Ciretita	Verde Privato	Completamento Mistto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
27	12911	30.10.02	Scognamiglio Assunta	Verde Privato	Nuova edificazione residenziale	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
28	12912	30.10.02	Scognamiglio Pasquale	Conservazione	Completamento Mistto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
29	12914	30.10.02	Scognamiglio Rita	Verde Privato	Nuova edificazione residenziale	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
30	12959	31.10.02	SO.GE.IM.srl	Comparto Mistto n. 8/B	Rettifica delle tabelle come indicato nel planovolumetrico del Comparto n. 8/B approvato Aumentare l'indice di fabbricabilità territoriale	Accolta
31	12960	31.10.02	Basile Francesco, Basile Andrea	Nuova edificazione non residenziale con ift 0,6 mc/mq		Accolta. Si assegna ift 1,2 mc/mq (0,9 non res + 0,3 res) previa ces sione di un'area a parcheggio pubblico su fronte strada come indicato negli elaborati grafici



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
32	12968	31.10.02	Tarelli Augusto	Comparto A Nuova edificazione non residenziale	Completamento Misto	Accolta
33	12963	31.10.02	Ammirati Filomena	Conservazione	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
34	12986	31.10.02	Ammirati Isolda	Conservazione	Completamento Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
35	12987	31.10.02	Ammirati Teresa	Conservazione	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
36	12988	31.10.02	Bagagli Patrizia	Conservazione	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
37	12989	31.10.02	Ammirati Angelo	Conservazione	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
38	12990	31.10.02	Ammirati Giuseppina	Conservazione	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
39	13015	31.10.02	Ruggeri Luigi, Ruggeri Virginia	Completamento Misto	Inserire il lotto in un Comparto di tipo Misto	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG
40	13030	04.11.02	Lozzi Paolo	Nuova edificazione	Chiede nuova edificazione diretta	Accolta previa verifica del frazionamento
41	13057	05.11.02	La Miura Attilia	Nuova edificazione e conserv.	Inserimento dell'intera particella nel perimetro del P.P.E. adottato. Chiede allargamento di mt 3 della sede stradale privata sulla part. 291 per la sicurezza stradale.	Respinta (vd. oss. N. 43)
42	13216	07.11.02	Di Curzio Mario	Conservazione, Nuova edificazione	Aumento dell'area destinata a Nuova Edificazione	Accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Divisione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, il

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
43	14333	29.11.02	Coletta Piero, Coletta Gianni, Soprano Nicola, Soprano Lauro, Soprano Carolina	Nuova edificazione residenziale - viabilità	Eliminazione della viabilità di progetto	Parzialmente accolta. La viabilità tra le parti 415 e 411 viene denubricata a privata. La viabilità tra la prt. 1038 e Via Valderoa viene eliminata
44	14367	02.12.02	Belvisio Aniello, Samo Giovanna	Nuova edificazione residenziale - viabilità	Graficizzazione del sedime stradale di previsione in base all'esistente	Accolta
45	8405	16.07.02	Prete Virginia	Nuova edificazione non residenziale	Aumento dell'ift da 0,6 a 1,2 mc/mq - per 0,3 res. e per 0,9 non res	Parzialmente accolta. Si assegna 1ft pari a 1,2 mc/mq (0,9 non res + 0,3 res)
46	8471	17.07.02	SO.GE.IM srl	Comparto E	Eliminazione della viabilità pubblica di progetto perpendicolare a Via della Scafa	Accolta
47	8762	24.07.02	Marsili Paolo	Non residenziale	Completamento Mistro	Accolta
48	1198	09.01.03	D'Intino Cristoforo	Conservazione	Nuova edificazione non residenziale, con indice di cubatura 1,2 mc/mq	Parzialmente accolta. Viene previsto un comparto con 1ft 0,75 mc/mq (0,6 res + 0,15 non res)
49	1714	14.01.03	Sparacino Mario	Conservazione	Completamento Mistro o, a seguito di frazionamento del lotto, Nuova Edificazione nell'area libera	Accolta. Nuova edificazione previo verifica del frazionamento
50	1722	14.01.03	Di Florio Anna	Conservazione	Completamento Mistro	Accolta
51	2472	16.01.03	Emili Domenico	Conservazione	Nuova Edificazione con intervento diretto	Respinta. Trattasi di errore di graficizzazione (vd oss. d'ufficio)
52	3540	22.01.03	Mizzon Bruno	Nuova edificazione non residenziale	Nuova Edificazione non residenziale	Accolta. La richiesta rientra nelle previsioni del P.P.E.. La destinazione a verde pubblico viene modificata in parcheggio pubblico su fronte strada
53	3728	22.01.03	Feliciano Dino	Verde privato	Nuova Edificazione non residenziale	Non accoglibile visto il parere espresso dalla Soprintendenza Archeologica in merito al nuovo PRG



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Parere definitivo Consiglio Comunale
54	3542	24/01/03	Aresu Massimiliano	Comparto 32/A	Nuova Edificazione residenziale	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a parcheggio pubblico su fronte strada come indicato negli elaborati grafici
55	7614	08/02/03	Andrea Di Grammarco	Conservazione	Completamento	Accolta
56	9053	13/02/03	Giorni Mariangela	Conservazione	Completamento	Accolta
57	12924	31/10/02	Del Vecchio Simone	Comparto 24/B	Nuova Edificazione residenziale	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a parcheggio pubblico su fronte strada come indicato negli elaborati grafici
58	9416	17/02/03	Liso Giancarlo	Completamento,viabilità	Eliminazione viabilità di progetto	Accolta
59	11268	27/09/02	Ufficio		Correzione grafici e tabelle e NTA	Accolta



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Arca 2B.05.
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Possono ritenersi condivisibili le controdeduzioni comunali di cui alla DCC 28 del 05/03/2003 ad eccezione di quanto segue:

	prot	data	
4	11585	02/10/02	Parzialmente accoglibile perché siano comunque reperite, all'interno del perimetro di comparto, le aree pubbliche previste dal Piano, in modo da non comportare riduzione di standards urbanistici.
5	12144	16/10/02	Non accoglibile in quanto determina sottrazione di standards urbanistici previsti dal Piano. Inoltre, accogliendo l'osservazione, l'amministrazione comunale non ha tenuto conto di averla lasciata sprovvista di classificazione.
6	12194	16/10/02	Accoglibile entro i limiti previsti dalle NTA come modificate dal presente parere regionale
7	12358	18/10/02	Non accoglibile in sede di PPE. Sono tuttavia fatti salvi eventuali procedimenti in materia di urbanistica contrattata in corso.
11	12497	23/10/02	Vedi osservazione n. 4
12	12498	23/10/02	Vedi osservazione n. 6
15	12697	25/10/02	Vedi osservazione n. 4
18	12715	25/10/02	Vedi osservazione n. 4
19	12716	25/10/02	Vedi osservazione n. 4
20	12720	26/10/02	Parzialmente accoglibile. Non ritenendo corretta l'introduzione di indici di edificabilità "ad personam", peraltro senza prevedere idonei spazi pubblici, l'area potrà assumere la destinazione a zona di nuova edificazione mista negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto, come disciplinata dall'art. 18 delle NTA.
22	12854	30/10/02	Vedi osservazione n. 6
24	12878	30/10/02	Non accoglibile. Il parere comunale, in sede di controdeduzione, ha operato l'assegnazione di indici edificabili che non trovano rispondenza nelle NTA, ne tantomeno appare opportuno l'assegnazione di indici "ad personam"
25	12897	30/10/02	Vedi osservazione n. 5
31	12960	31/10/02	Non accoglibile. Si sollevano plausibili perplessità per l'accoglimento delle richieste di incremento "una tantum" degli indici edilizi previsti dal Piano. Dai criteri informativi posti alla base del Piano stesso è deducibile l'intenzione di riconoscere indici di edificabilità maggiori nei soli casi dei comparti edilizi, ovvero laddove sono reperiti spazi pubblici per il soddisfacimento degli standards urbanistici.
32	12968	31/10/02	Non accoglibile in quanto determina sottrazione di standards urbanistici.
45	8405	16/07/02	Vedi osservazione 31
54	3542	24/01/03	Vedi osservazione 4

Per quanto attiene le Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio, di seguito elencate, le stesse potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione Comunale con successivo adeguato provvedimento:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Arca 2B.05.

Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

Oss.	Prof.	data	Cognome e nome	Destinazione	Richiesta osservazione
1	188129	09.12.2003	Genin Paola	Servizi pubblici, parcheggio pubblico, viabilità, piazza pubblica e verde privato	Modifica destinazione urbanistica: a zona di nuova edificazione non residenziale co indice 1,2 mc/mq
2	115287	24.07.2003	Lolli Attilio	Zona a verde privato e parcheggio	Zona di nuova edificazione mista negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto
3	115287	24.07.2003	Iacono Ima Legge Anna Piergiovanni Livio		Che l'indice d'edificabilità sia modificato da 0,50 mc/mq a 0,75 mc/mq
4	115287	24.07.2003	Anna Maria Passa	Parte a residenziale semplice e parte a sede stradale	Trasformazione viabilità da pubblica a privata
5	711	07.01.2004	Lattari Giovanni	Nuova edificazione mista da attuare con intervento diretto	Ripristino della viabilità pubblica nel comparto "G" per consentire l'accesso da Via Annibale Sterzi su Via della Scafa
6	33829	26.02.2004	Sciangua Giancarlo Marina Stefano	Comparto 24/B	Annullamento dell'osservazione presentata dal vecchio proprietario accolta con DCC n. 28 del 05.03.2003
7	112090	07.07.2004	Adalgisa Spagnolo	viabilità privata	Eliminazione viabilità privata
8	112099	07.07.2004	Dario Stefanizzi	viabilità privata	Eliminazione viabilità privata



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.

Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione					
Oss.	Prot.	data	Cognome e nome	Destinazione	Richiesta osservazione
9	125520	23.07.2004	Faieta Vella	Conservazione dei volumi	Modifica destinazione a zona di completamento edilizio residenziale
10	155482	14.09.2004	Marcello Zanellato	Servizi pubblici	Modifica destinazione in zona di completamento edilizio residenziale
11	182857	21.10.2004	Tessitore Giovanni	Conservazione dei volumi e delle superfici forde residenziali non residenziali e miste	Modifica destinazione a zona di completamento misto (residenziale e non residenziale)
12	7405	20/01/05	Giuseppe Rinaldi	Verde privato	Modifica destinazione a zona edificabile Nuova edificazione residenziale



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Planificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li

Resta inteso che le previsioni urbanistiche contenute nel PRG, come adottato e successivamente controdedotto, in contrasto con le prescrizioni di legge contenute nei pareri di altri Enti e/o Amministrazioni, devono ritenersi stralciate e ricondotte all'originaria destinazione urbanistica prevista dal vigente PPE.

Tutto ciò premesso e considerato, questa Direzione Regionale è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato di Esecuzione in variante al PRG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 26/07/2002, sia, sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2/7/87 n. 36 e paesaggistico ai sensi del Dlgs del 22/1/04 n. 42, **ammissibile e meritevole di approvazione** con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri di altri Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatte salve, le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovracomunali nonché di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato come nella presente.

Gli edifici riportati nelle tavole di PPE, ancorché inclusi nella zonizzazione, non possono essere trasformati o subire interventi ove non si dimostri la legittimità della costruzione o la legittimazione ottenuta mediante "condono edilizio" definito ai sensi della legge 47/85 e s.m.i.

Il PRG in esame non costituisce in nessun caso legittimazione di edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano assoggettati alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e s.m.i.

I progetti esecutivi relativi sia ad opere pubbliche che private, realizzati in conformità alle previsioni del presente Piano così assentito, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria, sono assoggettate alla successiva autorizzazione di cui all'art. 146 del D.L.gs 42/04, da parte dell'Amministrazione competente.

F.to Il Direttore Regionale
Arch. Paolo RAVALDINI

