



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/04/2006

\*\*\*\*\*

ADDI' 21/04/2006 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	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACCHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - BONELLI - CIANI - DE ANGELIS - RANUCCI - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 225

Oggetto:

Comune di Fiumicino (Rm). Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra relativamente alla sola sottozona "O1". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 6.03.2002. Legge Regionale 2/7/87 n.36 art. 4. Approvazione.





225 21 APR. 2006 *leg*

**OGGETTO:** Comune di Fiumicino (Rm)  
Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 39 -  
Isola Sacra relativamente alla sola sottozona "O1".  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 6.03.2002  
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;

**CHE** con delibera di Giunta Regionale n. 162 del 31.03.2006 è stato approvato il P.R.G. del Comune di Fiumicino;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 37 del 6.03.2002, con la quale il Comune di Fiumicino ha adottato la Variante al P.R.G. per il nucleo di zona "O" n. 39 - Isola Sacra, relativamente alla sola sottozona "O1", finalizzata alla sua variazione ed alla conseguente riclassificazione nella sottozona "O2";

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 8 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 41 del 13.03.2003;

**CHE** direttamente alla Regione è pervenuta n. 1 osservazione;

**VISTA** la nota del 16.05.2003 con la quale il Sindaco del Comune di Fiumicino (Rm) ha attestato:

- *Che in data 07.06.1999 è stata acquisita al n. 18099 del protocollo generale del Comune la verifica demaniale del Comune di Fiumicino a firma del perito incaricato prof. Ugo Petronio, che attesta l'inesistenza di gravami di uso civico sull'intero territorio comunale;*
- *Che dell'esito della verifica demaniale compiuta dal prof. Petronio è stato preso atto nel corso di apposita Conferenza di Servizi tenutasi in data 10 giugno 1999 presso la Segreteria del Sindaco;*
- *Che avverso tale verifica demaniale, depositata in libera visione al pubblico per trenta giorni consecutivi presso l'Albo Pretorio di questo Comune, non è stata presentata alcuna osservazione né opposizione;*

*leg*

225 21 APR. 2006 *ley*

(...) e che pertanto l'area interessata dalla Variante al P.R.G. vigente da zona "O1" a zona "O2" - Isola Sacra è per natura libera da diritti civici;

**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 risistemazione degli argini del Tevere) 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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;
- o 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 ;
- o 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;
- o 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

*ley*

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

**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 10.03.2006, 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 il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra relativamente alla sola zona "O1" adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 6.03.2002, sia sotto il profilo urbanistico-paesaggistico ammissibile e meritevole di approvazione con le modifiche, le prescrizioni e le raccomandazioni, nella relazione stessa 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;

all'unanimità

## D E L I B E R A

1. di approvare il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra, relativamente alla sola sottozona "O1", finalizzato alla sua variazione ed alla conseguente riclassificazione nella sottozona "O2", adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 6.03.2002 secondo le modifiche, le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale

225 21 APR. 2006 leg

Territorio e Urbanistica del 10.03.2006, 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 Dirigente dell'Area 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Inquadramento urbanistico;
- Tav. 3 Vincoli di Piano Territoriale Paesistico;
- Tav. 4 Altri vincoli;
- Tav. 5 Individuazione aree pubbliche (Fg 1060 all 246 e Fg 1064 all 1040)
- Tav. 6 Zonizzazione su base catastale (Fg 1060 all 246 e Fg 1064 all 1040)
- Tav. 7 Relazione;
- Tav. 8 Norme tecniche di attuazione;

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



"Relazione  
Istruttoria.doc"

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
(Arch. Francesco Borita)

Area 2B.5  
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li 10 MAR. 2006

ALLEG. alla DELIB. N. 225  
DEL 21 APR. 2006

Allegato A

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

Variante al Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra, relativamente alla sola sottozona "O1" adottato con DCC n. 37 del 06/03/2002.  
Legge regionale 2/7/87 n. 36 art. 4

## PREMESSO

Con nota prot. 38000 del 26/06/2003 pervenuta a questa Direzione in data 01/07/2003, il Comune di Fiumicino ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Piano Particolareggiato di Esecuzione, in variante al PRG nonché al precedente PPE del nucleo di zona "O" n. 39 – *Recupero urbanistico*, relativamente alla sola sottozona "O1" finalizzata alla sua variazione ed alla conseguente riclassificazione nella sottozona "O2".

### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

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

- 1) Delibera di C.C. n. 37 del 06/03/2002 concernente "Adozione piano particolareggiato in variante al P.R.G. vigente da zona "O1" a zona "O2" – comprensorio di zona "O" n. 39 Isola Sacra".
- 2) Attestazione del Segretario Comunale dell'avvenuto deposito degli atti progettuali e della pubblicità dello stesso nei modi e nelle forme di legge;
- 3) Copia del manifesto con relativa certificazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio;
- 4) Registro protocollo osservazioni;
- 5) N. 8 Osservazioni e/o Opposizioni
- 6) Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 13/03/2003 concernente " Controdeduzioni alle Osservazioni presentate al Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente, da zona a "O1" a zona "O2" per il nucleo di zona "O1" di Isola Sacra";
- 7) Copia della Gazzetta Ufficiale n. 205 del 02/09/2002;
- 8) Copia conforme del giornale "Il Messaggero" del 02/09/2002 per l'avviso della pubblicazione;
- 9) Attestazione del Sindaco sull'inesistenza di diritti di uso civico ai sensi della legge 1/86.

Del



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, lì .....

- 10) Attestazione dei vincoli presenti sull'area del PPE;
- 11) Studio Inserimento Paesistico;
- 12) Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- 13) Tav. 2 Inquadramento urbanistico;
- 14) Tav. 3 Vincoli di Piano Territoriale Paesistico;
- 15) Tav. 4 Altri vincoli;
- 16) Tav. 5 Individuazione aree pubbliche (Fg 1060 all 246 e Fg 1064 all 1040)
- 17) Tav. 6 Zonizzazione su base catastale (Fg 1060 all 246 e Fg 1064 all 1040)
- 18) Tav. 7 Relazione;
- 19) Tav. 8 Norme tecniche di attuazione;
- 20) Tav. 9 Documentazione fotografica;
- 21) Individuazione delle osservazioni;
- 22) Scheda riepilogativa.

## OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al PPE

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

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome
1	12626	24/10/02	Sacconi Benedetto
2	11757	09/10/02	Ceccarelli Antonio
3	11328	30/09/02	Iacoponi Maria Antonietta
4	11326	30/09/02	Cardelli Franco
5	11259	27/09/02	Ufficio Tecnico
6	12893	30/10/02	Ceccarelli Aldo
7	12281	17/10/02	Russo Geraldo - Alongi Mara
8	12282	17/10/02	Russo Geraldo

Le stesse sono state Controdedotte con deliberazione consiliare n. 41 del 13/03/2003.

## INTEGRAZIONI RICHIESTE E PERVENUTE

Con nota del 7 gennaio 2005 è stata inviata copia del parere ai sensi dell'art. 89 D.P.R. n. 380/01 e della Del. G.R. 2649/99 reso dalla competente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile di cui al prot. 184456 del 22/10/2004.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, lì .....

## 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 del Nucleo 39 di Isola Sacra, 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 parzialmente edificate, nel quale perimetro dovevano prioritariamente essere ricercati gli spazi da destinarsi a servizi pubblici, tali da soddisfare il fabbisogno pregresso e futuro.

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.

E' opportuno sottolineare che l'individuazione della sottozona "O1" nell'ambito del piano particolareggiato, era legato al riconoscimento di una particolare condizione ambientale dell'area in esame, ancorché non ben definita, poi non confermata dalle indicazioni del vigente PTP, che invece riconduce l'intero territorio dell'Isola Sacra ad una tutela limitata, secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

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 .....

## Nucleo di zona "O" n. 39 – Isola Sacra 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
<b>Totale</b>	<b>325.887</b>	<b>114.450</b>

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 ha provveduto ad adottare due procedure distinte di variante urbanistica: una relativa alla sottozona "O1" ed una relativa alla sottozona "O2", quest'ultima approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 930 del 08/11/05.

La variante al P.P.E. vigente, relativa alla zona "O1" ed adottata dall'A.C. con delibera C.C. n. 37 del 06/03/2002, ha quale finalità principale quella di superare la discordanza tuttora esistente all'interno del Nucleo n. 39, tra le due sottozone "O1" ed "O2", da attribuire a motivazioni urbanistiche e paesaggistiche oggi completamente superate.

Va rilevato che in sede di adozione del piano particolareggiato in esame, l' A.C. ha ritenuto di variare la densità territoriale massima prevista dal P.P.E. e confermata in sede di adozione del nuovo P.R.G., da 70 ab/ha a 100 ab/ha, e pertanto i dati generali del nuovo piano, relativo alla sola sottozona O1, possono così riassumersi:

## Piano Particolareggiato Adottato

Superficie del PPE	Ha 10,37
Abitanti esistenti	Ab 805
Abitanti previsti	Ab 101
Abitanti totali	Ab 906
Densità territoriale	Da 67.28Ab/ha a 87.37Ab/ha



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li .....

Il dimensionamento del piano in esame ha tenuto conto dei soli abitanti previsti a completamento, in quanto il precedente P.P.E. nucleo n. 39 (originariamente riguardante l'intera zona "O") e la successiva variante, sono state dimensionate anche sulla base degli abitanti esistenti nella sottozona "O1".

A seguito delle osservazioni accolte in sede di controdeduzioni del Consiglio Comunale il Piano è stato così modificato:

### Piano Particolareggiato Controdedotto

Superficie del PPE	Ha 10,37
Abitanti esistenti	Ab 805
Abitanti previsti	Ab 124
Abitanti totali	Ab 929
Densità territoriale	Da 67.28Ab/ha a 89.59 Ab/ha

La dotazione degli standards pubblici del piano, esaminati nelle tabelle che seguono, è stato dimensionato sulla quantità minima di mq 23,50 per abitante per la parte residenziale, in osservanza di quanto contenuto nell'art. 35 delle N.T.A. del nuovo Piano Regolatore Generale adottato con Del. C.C. n. 137/99 e 159/99.

Pertanto i dati del Piano sono i seguenti:TIPO		D.I. 1444/68		P.P.E. ADOTTATO				P.P.E. CONTRODEDOTTO			
			Area	Area res	Area non res	Totale	Rapp di progetto	Area res	Area non res	Totale	Rapp di progetto
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq/ab
<b>VERDE PUBBLICO</b>	RES.	11,00	1.111	1.213			12,38	1.795			14,47
	N.R.		372		372				387		
	TOT		1.483			1.585				2.182	
<b>SERVIZI PUBBLICI</b>		4,00	404	450		450	4,59	725		725	5,85
<b>ATTREZZATURE SCOLASTICHE</b>		4,50	455	520		520	5,31				
<b>PARCHEGGI</b>	RES.	4,00	404	439			4,48	261			2,10
	N.R.		372		372				387		
	TOT		776			811				648	
<b>TOTALE</b>		<b>23,50</b>	<b>3.118</b>	<b>2.622</b>	<b>744</b>	<b>3.366</b>	<b>26,76</b>	<b>2.781</b>	<b>774</b>	<b>3.555</b>	<b>22,42</b>



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5  
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, il .....

Dalla tabella che precede, appare evidente che le controdeduzioni comunali ed il nuovo dimensionamento che ne consegue, determinano un deficit di standards urbanistici rispetto ai limiti di legge ovvero quelli derivanti dalle NTA del PRG in corso di adozione.

Riguardo infine al nuovo PRG, adottato con DCC nn. 137 e 159, rispettivamente del 30/7/99 e del 7/10/99, si riporta integralmente l'articolo relativo alla classificazione in zona **B3b: Zone di completamento edilizio da realizzarsi attraverso varianti urbanistiche, in ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa:**

1. Questa sottozona è indicata negli elaborati grafici di zonizzazione con campitura costituita da linee parallele verticali poste fra loro ad una distanza di 5,0 mm e sovrapposte da linee orizzontali ad esse perpendicolari, poste ad una distanza di 2,5 mm, e linee diagonali orientate a 45° distanti fra loro 10 mm e comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo che ne prevede l'inedificabilità in ragione di motivazioni urbanistiche attualmente superate.
2. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
  1. Passoscuro
  2. Mare Nostrum
  3. Focene
  4. Isola Sacra
3. In tale sottozona è prevista la redazione di strumenti attuativi in variante, rispettivamente, con le densità abitative di 100 ab/ha, 135 ab/ha, 70 ab/ha e 70 ab/ha, e con le capacità insediative  $C_i$  di 100 mc/ab.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione.
5. Fino alla data di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi non è consentita l'edificazione nei lotti ineditati, sono, invece, consentiti interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione e con il mantenimento dei volumi, delle superficie lorde e delle destinazioni d'uso esistenti.

Per le aree ricadenti all'interno del demanio pubblico l'A.C. redige piani urbanistici attuativi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di dette aree.

**VERIFICA CON I VINCOLI DERIVANTI DAL P.T.P.  
D.Lgs. 42/04 - L.R. 24/98**

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, parte dell'area compresa all'interno del piano, risulta interessata dal vincolo *ope legis* di cui all'art.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.5  
Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li .....

142 lettera c) del Dlgs 42/04 per la presenza di un corso d'acqua iscritto nell'elenco delle acque pubbliche con il Codice Identificativo Regionale n. c058\_0261 e pertanto disciplinata dall'art. 7 della legge regionale 24/98, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del citato Dlgs 42/04.

Il Piano Territoriale Paesistico n. 2 - XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma, classifica quest'ambito territoriale in zona C-2 in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG o gli strumenti urbanistici vigenti, come disciplinato dagli artt. 30 e 42 del testo coordinato delle N.T.A, rendendo quindi plausibili le previsioni del Piano particolareggiato in esame.

## **AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI**

### **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.

## **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.

## **ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Vista la nota del 10/03/2006 dell'Area Pianificazione del Territorio le previsioni del piano si ritengono compatibili con la classificazione in zone acustiche del territorio comunale ai sensi della Legge quadro n. 447/95 approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 74 del 06/12/05.



## MODIFICA ALLA ZONIZZAZIONE ED ALLE NTA

A seguito di quanto precedentemente esposto si rendono necessari opportune modificazioni secondo quanto di seguito riportato:

**Nelle NTA andranno apportate le seguenti modifiche:**

- A pag. 2 delle NTA dovranno essere corrette le didascalie relative alle ZTO in base a quanto riportato nelle Tav. 5 e 6.
- Il **Capo II** delle NTA dovrà coincidere con la didascalia corrispondente delle Tav. 5 e 6.
- Il **Capo III** delle NTA dovrà coincidere con la didascalia corrispondente delle Tav. 5 e 6.
- Il **Capo IV** delle NTA dovrà coincidere con la didascalia corrispondente delle Tav. 5 e 6.
- Il **Capo VII** delle NTA dovrà coincidere con la didascalia corrispondente delle Tav. 5 e 6.
- Il testo delle NTA dovrà essere integrato e/o modificato secondo le prescrizioni sopra riportate e quelle impartite in sede di *parere geologico vegetazionale* della competente Direzione Regionale.
- Il testo delle NTA dovrà indicare i criteri e le modalità di attuazione degli interventi diretti soggetti a cessione gratuita delle aree pubbliche, tenendo conto che solo in questo caso il previsto indice di edificabilità potrà essere esteso all'intera area.

**Nelle Tav. 5 e 6 andranno apportate le seguenti modifiche:**

- Le tabelle relative ai comprensori per l'edificazione mista soggetta a convenzione andranno aggiornate in base alle controdeduzioni del Consiglio Comunale come integrate e/o modificate dal presente parere.
- La zonizzazione relativa ai comprensori per l'edificazione mista soggetta a convenzione andranno aggiornate in base alle controdeduzioni del Consiglio Comunale come integrate e/o modificate dal presente parere.

## 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.	dal	Cognome e Nome	Destinazione	Richiesta osservazione	Patere definitivo Consiglio Comunale
1	12626	24.10.2002	Saccioni Benedetto	Comparto 1 Residenziale	Zona di completamento misto nei lotti parzialmente edificati	Parzialmente accolta. La p.lla 519 viene destinata a verde privato, le restanti a nuova edificazione diretta
2	11757	09.10.2002	Caccarelli Antonio	Comparto 3 Residenziale	Zona di edificazione mista negli ambiti interstiziali da attuare con intervento diretto con i.t.t. N.R. 0,3 e i.f.t. Res. D.6 mc/mq	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a verde pubblico sul fronte strada come indicato negli elaborati grafici.
3	11328	30.09.2002	Iacoponi Maria Antonietta	Comparto 4 Residenziale	Nuova edificazione ad attuazione diretta in zona O2 (sulla part. insiste un fabbricato oggetto di condono)	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a parcheggio pubblico sul fronte strada come indicato sugli elaborati grafici.
4	11326	30.09.2002	Cardelli Franco	Comparto 4 Residenziale	Nuova edificazione ad attuazione diretta in zona O2 (sulla part. insiste un fabbricato oggetto di condono)	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione diretta previa cessione di un'area a verde pubblico sul fronte strada come indicato negli elaborati grafici.
5	11259	27.09.2002	Ufficio		Correzioni grafici e tabelle N.T.A.	
6	12893	30.10.2002	Caccarelli Aldo	Comparto 2 Residenziale	Diminuzione dei servizi pubblici per poter realizzare la cubatura prevista e correzione superficie comprensoriale sulle tabelle come indicato da visure allegate all'osservazione.	Parzialmente accolta. Viene eliminato il parcheggio e ridimensionato il servizio pubblico come indicato sugli elaborati grafici.
7	12281	17.10.2002	Russo Gerardo Alongi Maria	Conservazione dei volumi	Nuova edificazione prevalentemente residenziale ad attuazione diretta oppure nuova edificazione mista inserita nei comprensori da convenzionare.	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione in convenzione previa cessione di un'area a verde pubblico sul fronte strada come indicato sugli elaborati grafici.
8	12262	17.10.2002	Russo Gerardo	Conservazione dei volumi	Nuova edificazione prevalentemente residenziale ad attuazione diretta oppure nuova edificazione mista inserita nei comprensori da convenzionare.	Parzialmente accolta. Al lotto viene assegnata edificazione in convenzione previa cessione di un'area a verde pubblico sul fronte strada come indicato sugli elaborati grafici.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

Roma, li .....

Possono ritenersi condivisibili le controdeduzioni comunali di cui alla DCC 41 del 13/13/2003 fatta eccezione per quanto di seguito riportato.

Pertanto in ordine alle controdeduzioni comunali alle Osservazioni che seguono, si determina quanto segue:

	prot	data	
1	12626	24.10.2002	Parzialmente accoglibile purché siano comunque cedute le aree pubbliche previste dal Piano, in modo da non comportare riduzione di standards urbanistici.
2	11757	09.10.2002	Accoglibile secondo gli indici e parametri del capo V delle NTA del PPE
3	11328	30.09.2002	Come Osservazione n. 1
4	11326	30.09.2002	Come Osservazione n. 1
6	12893	30.10.2002	Come Osservazione n. 1

Per quanto attiene invece l'Osservazioni pervenuta direttamente alla Regione Lazio, di seguito riportata, la stessa potrà essere presa in considerazione dall'Amministrazione Comunale con successivo adeguato provvedimento.

Prot	prot	data	nominativo	richiesta
1	716	07/01/2004	Ceccarelli Antonio	Riduzione area a verde pubblico

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. 37 del 06/03/2002, 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.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.05.

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Roma, li .....

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 Dirigente dell'Area  
Arch. Francescopaolo LORITO

f.to il Direttore Regionale  
Arch. Paolo RAVALDINI