



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10/07/2007

ADDI' 10/07/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

VARRAZZO	Piccolo	Presidente	MANDARFILI	Alessandro	Assessore
		Vice			
FOMPELLI	Massimo	Presidente	NICHELANGELI	Marco	"
ASTORILE	Bruno	Assessore	VIRRI	Luigi	"
BATTACCHIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
OTAKI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	STALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTI	Daniela	"
IL SUZIANO	Marco	"	SARATI	Roberto	"
PICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio GUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: CIANI - COSTA DE ANGELIS VIRRI - VALENTI

DALIBERAZIONE N. 513

Oggetto:

Comune di Filandino (Rc) Piano Particolareggiato in variante al P.R.C., del cui cc di zona "O" n. 74 - Mare Nostrum relativamente alla sola sottozona "O1". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 31.10.2002. Legge Regionale 2/7/84 n.36 art. 4. Approvazione.





515 10 LUG. 2007 *llh*

OGGETTO: Comune di Fiumicino (Rm)
Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 74 – Mare Nostrum relativamente alla sola sottozona "O1".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 31.10.2002
Legge Regionale 2/7/87 n.36 art. 4.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il DPR 15.01.1972, n. 8;
VISTA la Legge 05.09.72, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la Legge Regionale 12.06.75, n. 72 e s.m.i.;
VISTA la Legge Regionale 02.07.1987, n. 36;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 06.09.2002 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. 128 del 31.10.2002, con la quale il Comune di Fiumicino ha adottato il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. vigente da zona O1 a zona O2 per il nucleo "O1" di Mare Nostrum (nucleo di zona O n. 74);

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 55 del 19.03.2003;

CHE direttamente alla Regione sono pervenute n. 2 osservazioni

VISTA la nota del 07.10.2003 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*





515 10 LUG. 2007 *lls*

- 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;*

(...) e che pertanto l'area interessata dalla Variante al P.R.G. vigente da zona "O1" a zona "O2" – per il nucleo di zona O n. 74 Mare Nostrum è per natura libera da diritti civici;

VISTA la nota n. 197460 del 10.11.2004 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" del nucleo 74, denominato "Mare Nostrum", 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:*

- Siano eseguite, prima della realizzazione degli interventi previsti dalla Variante al 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;*
- Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e i vincoli previsti nell'elaborato progettuale Studio Geologico (a firma del Dott. Geol. V. Monteleone), con specifico riferimento alla 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*





515 17 LUG. 2007 114

- 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;
- Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
 - Sono vietati i piani di interrati o seminterrati in nuovi edifici, laddove il piano di calpestio sia posizionato 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 provvisori, 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 realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire il buon regime delle acque di deflusso;
 - L'area sia dotata di idonei sistemi di drenaggio delle acque, opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e il regime pluviometrico 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 fito-climatico ed edafico, caratterizzanti il paesaggio vegetale naturale circostante;



515 10 LUG. 2007

U

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 n. 12563 del 9.05.2006 con la quale il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio – Direzione per la protezione della Natura – Commissione di Riserva della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano – ha espresso parere favorevole in ordine alla realizzazione dell'intervento, in quanto in linea con il Piano Urbanistico vigente, ribadendo nel contempo la necessità di utilizzazione dell'area medesima a verde pubblico, con l'esclusione, peraltro, di qualsiasi forma di utilizzazione futura anche a servizi e/o edificabilità;

VISTA la nota n. 20296 del 5.02.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area 19 – Natura 2000 e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, effettuata la procedura di Valutazione d'incidenza ex art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997^{u.353} e s.m.i. in relazione all'entità dell'intervento e alle situazioni ambientali e territoriali, ha espresso parere favorevole alle seguenti condizioni:

- *L'intervento deve essere realizzato secondo i parametri e le modalità riportate negli elaborati progettuali;*
- *L'altezza degli edifici che verranno costruiti non dovrà essere superiore a mt. 10 dal livello di campagna;*
- *Gli interventi di progetto dovranno essere eseguiti nel minor tempo possibile (al fine di ridurre il tempo di esposizione a disturbi da rumore e di presenza umana);*
- *Gli interventi dovranno essere realizzati mantenendosi sempre all'interno dell'area cantiere prevista. Per il trasporto dei materiali dovranno utilizzarsi i percorsi stradali già esistenti, limitando al minimo il transito dei mezzi motorizzati gommati ed il periodo di deposito dei materiali;*
- *L'eventuale introduzione di specie vegetali dovrà prevedere l'impiego di ecotipi locali e di specie autoctone provenienti da vivai certificati;*
- *Nessun rifiuto di cantiere dovrà essere abbandonato sul territorio ed il materiale di risulta dovrà essere smaltito secondo le norme di legge.*

Che, per le motivazioni riportate nelle premesse si esprime parere non favorevole per:

Qualsiasi intervento previsto nel settore di territorio, interessato dalla variante di Piano, ricadente all'interno del perimetro del SIC; la realizzazione della viabilità pubblica ed arredo stradale previsto ad Ovest del nucleo residenziale (lato mare), per tutto l'intero tratto longitudinale previsto. In luogo dello stesso si potranno realizzare opere di risistemazione delle comunità vegetali esistenti e realizzazione di punti di attraversamento naturalistici (passerelle in legno etc.) per l'accesso pedonale al mare;

Il CFS, tramite il proprio personale ed eventualmente con azioni congiunte e coordinate con quello di altri soggetti cui è affidata normativamente la sorveglianza



515 10 LUG. 2007 *ly*

deve assicurare una continua sorveglianza sul rispetto di tutte le prescrizioni del presente parere e deve garantire che, in caso di imprevedibili e non descritti danneggiamenti e/o disturbi agli habitat o alle specie della Direttiva 92/43/CE "Habitat", siano adottate immediate ed idonee misure per interrompere o ridurre i danneggiamenti e/o disturbi medesimi derivanti dalla gestione del cantiere. Il presente parere viene rilasciato a norma dell'art. 5 del D.P.R. 357/1997 e s.m.i. e non esime il proponente dall'acquisire eventuali ulteriori pareri, nulla-osta ed autorizzazioni prescritti ai sensi della normativa vigente sulle specifiche materie;

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 n. 22769/07 del 20.04.2007, allegata alla presente delibera di cui costituisce 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. 74 – Mare Nostrum (relativamente alla sola zona "O1" del precedente PRG) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 31.10.2002, sia sotto il profilo urbanistico, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87 e paesaggistico ai sensi del Dlgs n. 42/2004, 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;

RITENUTO, ALTRESI', CHE IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON È SOGGETTO A *ly*
all'unanimità **CONCERTAZIONE CON LE PARTI SOCIALI;**

DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., del nucleo di zona "O" n. 74 – Mare Nostrum, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 31.10.2002 secondo le modifiche, le prescrizioni e le raccomandazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 22769/07 del 20.04.2007, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

Studio Inserimento Paesistico;





515 10 LUG. 2007 *ls*

- Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- Tav. 2 Inquadramento urbanistico;
- Tav. 3.1 Vincoli di Piano Territoriale Paesistico;
- Tav. 3.2 Riserva statale del "Litorale Romano" ^{NATURALE} E PIANO DI GESTIONE;
- Tav. 3.3 Vincolo Aeroportuale;
- Tav. 3.4 Classificazione Acustica;
- Tav. 4 Aree pubbliche su Planimetria Catastale;
- Tav. 5.1 Zonizzazione su planimetria catastale;
- Tav. 5.2 Zonizzazione a colori su planimetria catastale;
- TAV. 6 Documentazione fotografica;
- TAV. 8 Relazione;
- TAV. 9 Norme tecniche di attuazione.

ls

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



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



Roma, li ... 20 APR. 2007

ALLEG. alla DELIB. N. 515 del
DEL 10 LUG. 2007



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Allegato A

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

Piano Particolareggiato del nucleo di zona "O" n. 74 – Mare Nostrum, in variante al PRG, relativamente alla sola zona "O1" adottato con DCC n. 128 del 31/10/2002.
Legge regionale 2/7/87 n. 36 art. 4

PREMESSO

Con nota prot. 60236 del 27/10/2003 pervenuta a questa Direzione in data 25/11/2003, 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. 74) finalizzata alla variazione della destinazione urbanistica da sottozona "O1" a sottozona "O2" come definita dalle NTA del PRG del 1962, oggi peraltro da ritenersi superato a seguito dell'approvazione del nuovo P.R.G. di cui alla DGR n. 162 del 31.03.2006.

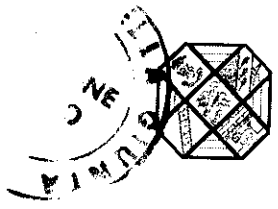
In particolare il presente Piano attuativo prevede, attraverso la modificazione della originaria destinazione urbanistica della sottozona "O1" (divenuta esecutiva a seguito della DGR 4832 del 31/5/1988), l'edificabilità dei lotti ancora liberi all'interno del comprensorio, disciplinandone quindi diversamente gli interventi rispetto al precedente Piano Particolareggiato, adottato con deliberazione consiliare 61 del 1/8/1996 ai sensi dell'art. 1 della LR 36/87, e mai definitivamente approvato, che prevedeva, in conformità all'allora vigente PRG, la sola conservazione dell'edificazione preesistente, che ne aveva giustificato la perimetrazione in zona di Recupero Urbanistico.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA

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

A) ATTI AMMINISTRATIVI

- 1) Delibera di C.C. n. 128 del 31/10/2002 concernente "Adozione piano particolareggiato in variante al P.R.G. vigente da zona "O1" a zona "O2" – comprensorio di zona "O" n. 74 Mare nostrum".
- 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, dal 16/12/2002 al 15/01/2003;
- 4) Registro protocollo delle osservazioni;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, lì

- 5) N. 3 Osservazioni e/o Opposizioni;
- 6) Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 19/03/2003 di controdeduzioni alle osservazioni, con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio, dal 27/03/2003 al 11/04/2003;
- 7) Copia della Gazzetta Ufficiale n. 205 del 02/09/2002;
- 8) Copia conforme del giornale "La Repubblica" del 16/12/2002 per l'avviso della pubblicazione;
- 9) Attestazione del Sindaco sull'inesistenza di diritti di uso civico ai sensi dell'art. 6 l. 59/95.
- 10) Attestazione sui vincoli sismici, militari, archeologici, ambientali, paesaggistici, sulle aree in uso ad Amministrazioni Statali, sui vincoli artistici e paesistici;
- 11) Scheda riepilogativa.

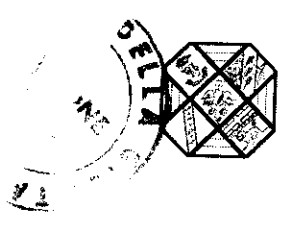
B) ELABORATI TECNICI

- 12) Studio Inserimento Paesistico;
- 13) Tav. 1 Inquadramento territoriale;
- 14) Tav. 2 Inquadramento urbanistico;
- 15) Tav. 3.1 Vincoli di Piano Territoriale Paesistico;
- 16) Tav. 3.2 Riserva statale del "Litorale Romano";
- 17) Tav. 3.3 Vincolo Aeroportuale;
- 18) Tav. 3.4 classificazione Acustica;
- 19) Tav. 4 Aree pubbliche su Planimetria Catastale;
- 20) Tav. 5.1 Zonizzazione su planimetria catastale;
- 21) Tav. 5.2 Zonizzazione a colori su planimetria catastale;
- 22) Documentazione fotografica;
- 23) Relazione;
- 24) Norme tecniche di attuazione.

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	2104	15/01/03	Gamboni Silvano
2	6615	04/02/03	Soc. FP Quercus s.r.l.
3	3120	20/01/03	Osservazione ufficio



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

Le stesse sono state Controdedotte con deliberazione consiliare n. 55 del 19/03/2003.

INTEGRAZIONI RICHIESTE E PERVENUTE

Con nota del 28/1/2004 l'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro di questa Direzione Regionale ha richiesto integrazioni a cui l'amministrazione comunale ha dato seguito con successiva nota del 9/2/2007.

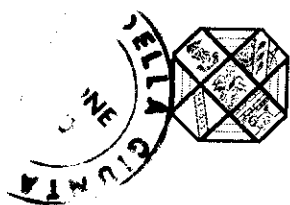
ISTRUTTORIA TECNICA

A seguito dell'istituzione del Comune di Fiumicino avvenuta con Legge Regionale 25/92 di ratifica della relativa consultazione referendaria, il Commissario Straordinario con deliberazione n. 2/92 recepì 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. 4832 del 31 maggio 1988 ai sensi della legge regionale 28/80.

All'interno delle perimetrazione di zona "O", 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, conservando quindi la sola edificazione preesistente che ne giustificavano appunto la perimetrazione, mentre nelle restanti due sottozone, all'interno delle quali dovevano prioritariamente essere ricercati gli spazi da destinarsi a servizi pubblici, tali da soddisfare contemporaneamente il fabbisogno pregresso nonché quello derivante dagli abitanti ancora insediabili.

Tale zona, disciplinata dall'art. 16 bis delle NTA (del PRG del 1965), è sottoposta ad attuazione mediante Piano Particolareggiato di Esecuzione da redigersi ai sensi della legge regionale 28/80, finalizzato al recupero urbanistico anche attraverso la razionalizzazione della struttura organizzativa delle infrastrutture e dei servizi pubblici necessari.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

Dati dimensionali del Piano Particolareggiato Adottato

DATI GENERALI DEL PIANO	
SUPERFICIE DEL NUCLEO ZONA "O1"	12,32
SUPERFICIE DEL PIANO	16,24
DENSITA' TERRITORIALE DEL PIANO AB/HA	46
ABITANTI ESISTENTI	563
ABITANTI DA INSEDIARE	185
ABITANTI PREVISTI DAL PIANO	748

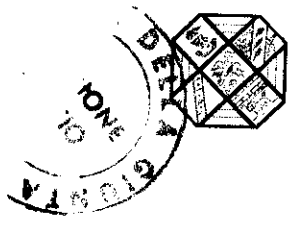
AREE PUBBLICHE	
AREE PRIVATE PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA	89.313
SERVIZI PRIVATI	9.849
AREE PUBBLICHE	19.593
STRADE PUBBLICHE E ARREDO VIARIO	36.046
STRADE PRIVATE	7.560
TOTALE	162.361

A seguito delle osservazioni accolte in sede di controdeduzioni del Consiglio Comunale i dati di Piano sono stati così modificati:

Dati Dimensionali del Piano Particolareggiato Controdedotto

DATI GENERALI DEL PIANO	
SUPERFICIE DEL NUCLEO ZONA "O1"	12,32
SUPERFICIE DEL PIANO	16,24
DENSITA' TERRITORIALE DEL PIANO AB/HA	46
ABITANTI ESISTENTI	563
ABITANTI DA INSEDIARE	182
ABITANTI PREVISTI DAL PIANO	745

AREE PUBBLICHE	
AREE PRIVATE PER L'EDIFICAZIONE PRIVATA	89.282
SERVIZI PRIVATI	9.849
AREE PUBBLICHE	19.949
STRADE PUBBLICHE E ARREDO VIARIO	35.721
STRADE PRIVATE	7.560
TOTALE	162.361



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

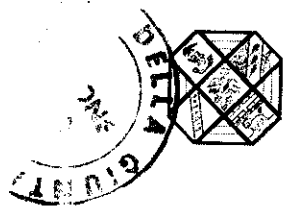
Roma, li

La dotazione generale degli standard pubblici, come desumibili dalla relazione e dagli elaborati in esame, relativi al Piano Particolareggiato controdedotto è la seguente:

AREE PUBBLICHE: TABELLA RIASSUNTIVA GENERALE DEL PIANO CONTRODEDOTTO							
		D.I. 1444/68		P.P.E. DI PROGETTO			
			Area	Area res	Area non res	Totale	Rapp di progetto
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq/ab
VERDE PUBBLICO	RESIDENZIALE	9,00	6.705	10.828			14,53
	NOR RES.(*)		608		608		
	TOTALE		7.313				
SCUOLE E SERVIZI PUBBLICI		6,50	4.843	4.890			6,56
PARCHEGGI	RESIDENZIALE	2,50	1.863	3.015			4,05
	NON RES.(*)		608		608		
	TOTALE		2.471				
TOTALE		18,00	14.626	18.733	1.216	19.949	25,14

Riguardo al nuovo PRG (oggi vigente), adottato con DCC nn. 137 e 159, rispettivamente del 30/7/99 e del 7/10/99, definitivamente approvato con DGR 162/2006, quest'area è classificata 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 già sottoposti 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

3. *4. Isola Sacra*
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 con le capacità insediative C_i di 35 mq/qb.
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 lotti inedificati, 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.

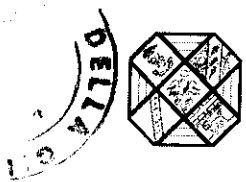
In sintesi, oltre alla dotazione degli standards urbanistici, il Piano Particolareggiato prevede, la conservazione della edificazione esistente, il completamento di quella non saturata ed una quota di nuova edificazione per un totale di circa 15.000 mc tra destinazioni residenziali e non, corrispondenti a circa 185 nuovi abitanti virtuali di nuovo insediamento.

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

Il comprensorio di Mare Nostrum è compreso all'interno dell'ambito territoriale n. 2 del P.T.P. adottato dalla Regione Lazio con DGR n. 2269/87 ed approvato con leggi regionali nn. 24 e 25 del 6/7/98.

Questo comprensorio edilizio ha origine con la perimetrazione in zona "O" di PRG adottata dal Comune di Roma (allora competente per territorio) con D.C.C. n. 3372/78, ed approvata definitivamente con DGR 4832 del 31/5/1988 ai sensi della L.R. 28/80, assimilando tale zona a quelle di tipo "B" di cui al D.I. 1444/68.

Da quanto sopra ne consegue che ai fini della prescrittività delle disposizioni del vigente PTP le stesse trovano applicazione solo nella parte del piano ricadente all'interno del perimetro della zona vincolata con specifico decreto, in quella interessata dalla presenza della Riserva Statale del Litorale Romano e nell'area precedentemente esterna al nucleo edilizio posta entro i 300 metri dalla costa; nella restante e maggiore parte del comprensorio, trova applicazione il disposto di cui al comma 2 lettera a dell'art. 142 del D.Lgs 42/04, trattandosi di aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zona A e B;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

In particolare, l'ambito del comprensorio posto a nord risulta sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto del DM 22/5/85, con il quale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della ex legge 1497/39; mentre l'ulteriore porzione del nucleo sottoposto a vincolo è posto a sud del comprensorio, trattandosi di un'area ubicata nella fascia dei 300 metri dal mare, e, per una parte residuale, per la presenza della Riserva Statale del Litorale Romano istituita con DM 29/3/96, peraltro interessata anche da un Sito di Importanza Comunitaria denominato Macchia Grande di Focene e Macchia dello Stagneto.

Per le motivazioni sopraesposte, parte del nucleo edilizio deve ritenersi quindi assoggettato al coacervo delle disposizioni della legge regionale 24/98 ed alle NTA del PTP, al decreto legislativo 42/04, al DM 29/3/96 contenente le disposizioni di salvaguardia della Riserva Naturale Statale, in aggiunta alle norme che regolano l'attività di trasformazione edilizia ed urbanistica dei Siti di Importanza Comunitari;

Il vigente PTP – ambito territoriale n. 2 – XIII e XIV Circ.ne del Comune di Roma, classifica le aree entro la fascia dei 300 metri dalla linea di battigia del mare in zona A1-1 la cui tutela integrale è indirizzata alla *salvaguardia del rapporto tra la macchia retrostante ed il litorale*.

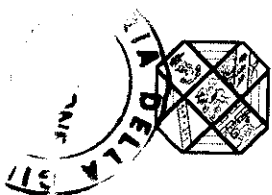
Le aree assoggettate a vincolo paesaggistico, sono per la maggior parte classificata dal PPE, in zona a *conservazione dei volumi*, parte a *servizi privati* e parte in *nuova edificazione da sottoporre a convenzione*.

Per queste zone risultano quindi cogenti le previsioni di Piano Territoriale Paesistico, che le classifica in zona costiera "A-1" e che ne impediscono di fatto la trasformazione urbanistica ed edilizia;

Tuttavia, tenuto conto che le stesse sono state oggetto, da parte dell'amministrazione comunale, di proposte di modifica ai sensi del comma 1 dell'art. 23 della legge regionale 6/7/98 n. 24, successivamente approvate con deliberazione di Giunta Regionale 6/3/2007 n. 145, le previsioni relative alle aree sottoposte a vincolo paesaggistico potranno ritenersi ammissibili ed attuabili solo dopo l'approvazione delle citate precisazioni da parte del Consiglio Regionale, ai sensi del comma 1 ter dell'art. 36 quater della citata LR 24/98.

A seguito di quanto sopra, per quanto concerne l'aspetto paesaggistico, l'edificazione prevista dal Piano dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

1. l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

2. le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
3. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato;

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. 197460 fascicolo 4210A13 la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo, ha rilasciato parere favorevole con prescrizioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

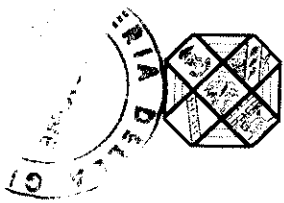
Parere ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 e s.m.i.

Con nota del 5/02/07 prot. 20296 l'Area D2/2s/19 – natura 2000 e osservatorio regionale per l'ambiente ha rilasciato parere con prescrizioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Parere espresso dalla commissione di riserva ai sensi del D.M. 29/03/1996

Con nota del 09/05/2006 prot. 12563 il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio attraverso la Commissione di Riserva della riserva naturale del litorale romano istituita con D.M. del 29/03/1996 la Commissione di Riserva ha rilasciato parere favorevole 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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

VIABILITA'

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, il PPE prevede interventi volti sostanzialmente ad un adeguamento e completamento della rete stradale urbana esistente, con l'introduzione di nuova viabilità quasi esclusivamente di carattere locale.

Tuttavia, proprio relativamente alle previsioni infrastrutturali, in sede di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357 del 8/9/1997, risulta essere stata eliminata la prevista viabilità pubblica ad ovest del nucleo edilizio.

Si raccomanda comunque all'amministrazione comunale di 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

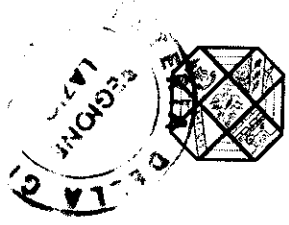
Le previsioni del piano si ritengono compatibili con la classificazione in zone acustiche del territorio comunale ai sensi della Legge quadro n. 447/95 approvata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 74 del 06/12/05.

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:

- Al fine di una chiara ed univoca lettura delle norme di piano, tutti i riferimenti al PRG del 1962 (definito nelle NTA come "vigente") andranno adeguatamente ricondotti, laddove coerenti, alla normativa del nuovo PRG del 2006, introducendo, in caso contrario, detti riferimenti nell'articolato delle NTA stesse.
- Le NTA e gli elaborati di PPE saranno integrati e/o modificati secondo le raccomandazioni e prescrizioni del presente parere nonché di quelle rilasciate dalle altre amministrazioni competenti.
- A seguito della Valutazione d'Incidenza dell'Assessorato Regionale Ambiente e Protezione Civile, saranno rielaborate, senza introdurre sostanziali innovazioni, le



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, lì

previsioni della viabilità attestata sulla strada litoranea, al fine di una loro organica razionalizzazione.

OSSERVAZIONI AL PPE

Le Osservazioni pervenute all'Amministrazione comunale sono le seguenti:

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome
1	2104	15.01.03	Gamboni Silvano
2	6615	01.02.03	Soc. FP Quercus s.r.l.
3	3120	20.01.03	Osservazione Ufficio

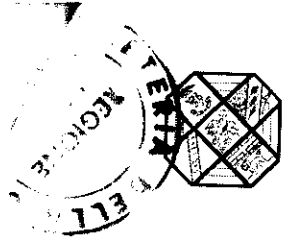
Risultano invece trasmesse direttamente alla Regione Lazio le seguenti osservazioni:

Oss.	Prot.	del	Cognome e Nome
1	118894	18/7/2005	Bacci Eliana
2	54660	30/3/2007	Bagli Adele

Per quanto riguarda le Osservazioni pervenute al Comune, possono ritenersi condivisibili le controdeduzioni comunali di cui alla DCC 55 del 19/03/2003, limitatamente a quelle che non comportano riduzione degli standard urbanistici.

Per quanto concerne invece le due Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio, ancorché condivisibili a condizione di non alterare l'originario dimensionamento del Piano, le stesse potranno essere prese in considerazione solo dopo che l'Amministrazione Comunale avrà determinato nel merito con successivo adeguato provvedimento.

A precisazione di quanto sopra, in relazione alla natura di carattere sociale dell'Osservazione presentata dalla Sig. Bacci Eliana, si suggerisce all'amministrazione comunale, al fine di superare le ipotizzabili difficoltà derivanti dall'inclusione del lotto in questione nel perimetro del comparto edificatorio, di porre in atto provvedimenti che consentano di procedere d'ufficio alla redazione del propedeutico planovolumetrico, ovviamente nei limiti dimensionali previsti dal Piano.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05.
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li

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. 128 del 31/10/2002, sia, sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2/7/87 n. 36 e paesaggistico ai sensi del Dlgs 22/01/04 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 da intendersi parti integranti e sostanziali del presente atto.

Devono ritenersi comunque fatte salve, le prescrizioni di strumenti urbanistici sovracomunali nonché dei Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con previsioni del PRG ancorché modificato dal Piano attuativo in oggetto.

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

Il PPE 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, qualora ricadenti in area sottoposta a vincolo paesistico, alla successiva autorizzazione di cui all'art. 146 del D.L.gs 42/04.

f.to Istruttoria Tecnica
Arch. Gianni GIANFRANCESCO

f.to Dirigente d'Area
Arch. Francesco Paolo LORITO

f.to Direttore
Arch. Paolo RAVALDINI

