



821 26 OTT. 2007 *lu*

OGGETTO: Comune di Pomezia (Rm).
Piano Particolareggiato del borgo di Santa Palombain *VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE.*
Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17.03.1997
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su Proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.5.1980, n. 28 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Pomezia è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 4246 del 20.11.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 41 del 17.03.1997, con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha adottato - ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 2.7.1987, n. 36 - il Piano Particolareggiato del Borgo di Santa Palomba;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 4 osservazioni/opposizioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 75 del 15.06.1999;

VISTA la nota n. 66053/D3/06 del 09.07.2003, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 Usi Civici e Diritti Collettivi Servizio 1°, non ha ritenuto di dover esprimere il parere previsto dall'art. 2 della L.R. 3 gennaio 1986, n. 1, in quanto la proposta urbanistica in argomento ricade su terreni non appartenenti al demanio civico né gravati da diritti civici;

VISTA la nota n. 70654/2S/05 del 28/04/2006 con la quale il Dipartimento Territorio 2 - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S - Area Difesa del Suolo 05 - ha espresso ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e della D.G.R. 655/02 parere favorevole al Piano di che trattasi a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:





821 26 OTT. 2007 *Uy*

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologica a firma del Geol. Enzo Massaro;
- qualsiasi manufatto dovrà essere posto ad una distanza minima pari al doppio dell'altezza della scarpata presente sul bordo dell'area in esame come riportato nel D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n°3317 del 29/10/80-n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82;
- il versante a valle dell'intervento edilizio, a causa della sua acclività, prima di ogni edificazione, dovrà essere interamente risistemato mediante miglioramento ed il rimodellamento superficiale, eventualmente con la creazione di gradoni o di opere di stabilizzazione come micropali, chiodature, tiranti e qualsivoglia soluzione tecnica atta a rendere stabile il versante stesso
- si eseguano indagini ed analisi tese a confermare o escludere la presenza di cavità nel sottosuolo dell'area, come ipotizzate dal Geologo Tomassi nella sua relazione.
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- lungo la strada già esistente che collega la strada provinciale Albano-Torvajonica e l'area in esame, sia creato un sistema di regimazione delle acque meteoriche mediante la messa in posto di cabalette di scolo per evitare l'eventuale scalzamento al piede delle scarpate presentisul bordo dell'area in esame;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;





821 26 OTT. 2007 *ly*

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l'approvazione, sono stati da questo sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5;

VISTA la relazione n. 73045/2006 del 15.06.2007, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato del Borgo di Santa Palomba in variante al vigente P.R.G. da zona “D – Industriale” a zona “Insediamento residenziale”, sia meritevole di approvazione per i motivi nella stessa riportati;

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, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

ALL'UNANIMITÀ

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato del borgo di Santa Palomba, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con delibera consiliare n. 41 del 17.03.1997, per i motivi indicati nella relazione n. 73045/2006 del 15.06.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.5, che costituisce parte integrante del presente provvedimento al quale è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in premessa riportato.

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

Il Piano è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2b.5 nell'allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare n. 41/1997:

- Tav. 1 - Stralcio del PRG vigente;
- Tav. 2 - Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 3 - Stato di fatto;
- Tav. 4 - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 4b - Zonizzazione su base aerofotogrammetrica;





821 26 OTT. 2007 *dy*

- Tav. 5 - Rete viaria e parcheggi;
- Tav. 6 - Aree pubbliche su base catastale;
- Tav. 7 - Infrastrutture a rete;
- Tav. 8 - Elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
- Tav. 9 - Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. 10 - Relazione generale e finanziaria.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

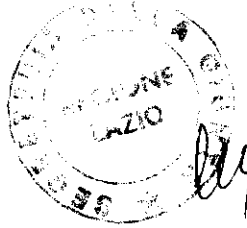
IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





Area 2B.5
Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco La Spina)



Roma, li

73045/2006

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Pomezia** (Rm).
Piano Particolareggiato del borgo di Santa Palomba.
Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17.03.1997
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 73.045 del 12.06.2006 è pervenuta a questa Direzione la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Pomezia ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 17.03.1997 ha adottato il Piano particolareggiato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 17.03.1997 adozione;
2. Avviso di deposito e pubblicazione con attestazione di avvenuta pubblicazione all'albo pretorio;
3. Registro delle osservazioni;
4. Delibera di consiglio comunale n. 75 del 15.06.1999 di esame delle osservazioni;
5. Osservazioni;
6. Elaborati Grafici composti da:
 - Tav. 1 - Stralcio del PRG vigente;
 - Tav. 2 - Inquadramento Urbanistico;
 - Tav. 3 - Stato di fatto;
 - Tav. 4 - Zonizzazione su base catastale;
 - Tav. 4b - Zonizzazione su base aerofotogrammetria;
 - Tav. 5 - Rete viaria e parcheggi;
 - Tav. 6 - Aree pubbliche su base catastale;
 - Tav. 7 - Infrastrutture a rete;
 - Tav. 8 - Elenchi catastali delle proprietà da espropriare;
 - Tav. 9 - Norme tecniche di Attuazione;
 - Tav. 10 - Relazione generale e finanziaria.
7. Foglio degli Annunzi legali della provincia di Roma n. 56 del 15.07.1997;
8. Manifesto;
9. Scheda riepilogativa;
10. Certificato attestante che l'area interessata non è sottoposta a vincoli;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Con nota n. 32407 del 28.07.2003, l'Amministrazione Comunale, trasmette la nota prot. 66053/03/06 del 09.07.2003, del Dipartimento Economico Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area F – Usi Civici e Diritti Collettivi, in cui si certifica che i terreni interessati dalla proposta urbanistica risultano essere liberi da usi civici.

Con nota n. 78529 del 13.05.2004, questo Ufficio, in sede di accertamento formale degli atti, riscontra la carenza del parere geologico e vegetazionale, richiedendone copia all'Amministrazione Comunale.

Con nota n. 11834 del 17.02.2005, l'Amministrazione Comunale riscontra quanto richiesto e trasmette la nota 70654/ 2S/05 fascicolo 4957 del 28.04.2006, della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, con la quale ha espresso il parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex13 della legge 64/74), della lr 72/75 e della DGR 2649/1999;

Con n. 73045 del 12.05.2006, l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione, ha trasmesso gli atti a questa Area Tecnica per il prosieguo dell'iter amministrativo, contestualmente, ha segnalato all'Amministrazione Comunale, l'assenza degli elaborati grafici relativi al parere di cui sopra.

Con nota n. 57041 del 27.07.2006, l'Amministrazione Comunale, trasmette gli elaborati grafici allegati al parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01 (ex13 della legge 64/74).

PREMESSO

Inquadramento urbanistico

Nell'anno 1967, l'Amministrazione Comunale, adotta il nuovo PRG, in cui l'area interessata da presente piano, viene classificata "Zona C – espansione";

Successivamente, con delibera di Consiglio Regionale n. 129 del 11.07.1972 è stato approvato il Piano regolatore del consorzio per l'area di sviluppo industriale del Lazio (Roma – Latina) con validità consentita a norma dell'art. 25 della legge n. 1 del 03.03.1978 di dieci anni, in cui, la l'area in argomento è classificata "Zona D - Industriale";

Il nuovo PRG è stato approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4246 del 20.11.1974. L'area in oggetto mantiene la classificazione di "Zona D – Industriale";

In riferimento a quanto sopra prescritto, l'Amministrazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 100 del 09.05.1983, adotta il Piano Particolareggiato di esecuzione al vigente PRG per il Borgo di servizio Santa Palomba – Via Ardeatina;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Con delibera di Consiglio Regionale n. 321 del 12.02.1987, di approvazione della variante al Piano Regolatore Territoriale del consorzio del Lazio (Roma – Pomezia), vengono stralciate n. 2 aree dallo stesso piano, con la prescrizione al Comune di Pomezia di: "(...) attribuire loro una destinazione urbanistica funzionale all'esistente insediamento residenziale (...)", le aree in questione coinvolgono il Borgo di Santa Palomba;

In adempimento alle prescrizioni della suddetta delibera di Consiglio Regionale n. 321, per l'attribuzione della destinazione alle aree stralciate dal piano ASI, l'Amministrazione ha ravvisato, conseguentemente, la necessità di redigere uno strumento unitario di pianificazione urbanistica, che tenesse conto comunque delle prescrizioni sopra riportate. Tra gli strumenti urbanistici attuativi, ha ritenuto idoneo, il Piano Particolareggiato in variante da approvarsi con le procedure dell'art. 4 della lr 36/87. Con delibera consiliare n. 41 del 17.03.1997, ha adottato il Piano in esame, variando conseguentemente, la destinazione dell'area interessata, da "zona D – Industriale" a "Insediamento residenziale", con l'attribuzione dei seguenti indici fondiari: Zone di completamento residenziale e Zona a destinazione mista, 1,50 mc/mq; Zona per attrezzature di servizio private, 1,00 mc/mq;

Per l'applicazione di quanto sopra, all'interno del predetto piano, sono state individuate le seguenti zonizzazioni:

- Completamento residenziale;
- Attrezzature di servizio Private;
- Zona a destinazione mista;
- Aree per viabilità e Parcheggi;
- Verde Pubblico;
- Aree per attrezzature di servizio Pubbliche.

Dati dimensionali

I dati fondamentali, complessivi dell'intera proposta, presi a riferimento per la redazione del P.P. sono i seguenti:

- Superficie territoriale del comprensorio		mq	98.000
- Superficie fondiaria		mq	40.300
- Abitanti insediabili		n.	460
- Volumetrie di progetto			
Residenziale		mc	36.500
Non residenziale		mc	16.450
		<u>totale</u>	<u>mc</u> 52.950
- Cubatura			
		esistente	da realizzare
Residenziale	mc	15.700	20.800
Non residenziale	mc	1.400	15.050
		<u>mc</u> 17.100	<u>mc</u> 35.850
- Aree Pubbliche			52.950



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

	Roma, li		
Attrezzature scolastiche	mq	2.800	
Parcheggi	mq	6.600	
Aree interesse comune (religiose)	mq	8.000	
Verde pubblico	mq	19.600	
			mq 37.000

Le aree destinate agli standard urbanistici, in ragione di mq 37.000, (80 mq/ab) come sopra riportato, sono state calcolate oltre quanto previsto dal DM 1444/68 che fissa in 18 mq/ab le aree minime inderogabili.

Avverso la suddetta delibera, sono state presentate n. 4 osservazioni nei termini, alle quali, l'Amministrazione ha controdedotto con la delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 15.06.1999, come disposto nell'allegata proposta di delibera. Al riguardo, si condivide quanto deciso dall'Amministrazione Comunale.

Inquadramento paesistico

L'area oggetto dell'intervento in argomento, non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico, di cui al decreto legislativo 42/2004, come certificato con nota 791 del 29.10.1999.

Considerazioni generali

L'elaborazione del piano di che trattasi è stata fondata sulle prescrizioni, come innanzi detto, della delibera di Consiglio Regionale n. 321, che ha previsto lo stralcio dal piano ASI, dell'area in questione. Lo strumento proposto oltre che prevedere una ricognizione dello stato attuale, si prefigge lo scopo di dare un assetto urbanistico alle aree interessate anche tramite la proposta di ristrutturazione e recupero urbanistico, con la previsione di nuove edificazioni.

Considerazioni finali

Il Piano Particolareggiato ha impresso un assetto definitivo al comprensorio attraverso l'adeguamento della viabilità, la dotazione degli standard urbanistici e la possibilità di realizzare nuove cubature e adeguamento dell'esistente.

La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del P.P, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano stesso; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, l'approvazione del presente Piano, non potrà per essa comportare effetto di sanatoria.

La Regione Lazio ha recepito, con la legge regionale 36/87, il contenuto della legge 47/85, in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure. A riguardo, l'art. 4 della predetta legge regionale, prevede la procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

Conclusione

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano in oggetto è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, anche in considerazione di quanto disposto dalla delibera di Consiglio Regionale n. 321 del 12.02.1987, ravvisando che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, quest'Area è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato del borgo di Santa Palomba, adottato dall'Amministrazione Comunale di Pomezia con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 17.03.1997, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

f.to ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

f.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francescopaolo LORITO

f.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

