

Supplemento ordinario n. 5 al "Bollettino Ufficiale" n. 5 del 20 febbraio 2006

Poste Italiane S.p.A. - Spediz. in abb. postale 70% - DCR Roma

Anno XXXVII

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 20 febbraio 2006

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese
Registrazione: Tribunale di Roma n. 569/1986

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:
1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi alla Regione Lazio - Servizio Promulgazione e Pubblicazione, Tel. 06-51685371 - 06-51685074-5076.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito www.regione.Lazio.it

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

Riproduzione anastatica

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 gennaio 2006, n. 55.

Comune di Ciampino (Rm). Variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 2 aprile 1998 e con deliberazione di consiglio comunale n. 66 del 17 luglio 1998. Approvazione

Pag. 3

PARTE I

ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 gennaio 2006, n. 55.

Comune di Ciampino (Rm). Variante generale al piano regolatore generale adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 37 del 2 aprile 1998 e con deliberazione di consiglio comunale n. 66 del 17 luglio 1998. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni:

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

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

PREMESSO:

Che il Comune di Ciampino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19.07.1983;

Vista la delibera consiliare n. 37 del 02.04.1998 con la quale il Comune di Ciampino (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

Vista la successiva delibera consiliare n. 66 del 17.07.1998, di parziale revoca della citata D.C.C. n. 37/98, con la quale il Comune medesimo ha adottato, in sostituzione delle tavole aventi analoga definizione, le Tav. A, B e la Tav. 1;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 326 osservazioni nei termini e ulteriori n.37 osservazioni e/o integrazioni ad osservazioni presentate in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 46 del 14.06.2000;

Che direttamente alla Regione sono pervenute n. 109 osservazioni avverso la Variante Generale in argomento;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante generale in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 86/3 reso nella seduta del 25.02.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n.61219 del 20.04.2005 con la quale il Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Ciampino (Rm) le modifiche e integrazioni, apportate con il citato voto, invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del richiamato articolo 3 della citata legge 765/67;

Vista la delibera consiliare n. 47 del 27.07.2005 con la quale il Comune di Ciampino (Rm) ha rappresentato di condividere solo parzialmente le modifiche proposte dal C.R.p.T., ed ha espresso le proprie valutazioni in merito alle n. 109 osservazioni pervenute direttamente alla Regione e trasmesse unitamente al citato voto n. 86/3;

Considerato che, a seguito del parziale accoglimento delle modifiche proposte dal C.R.p.T., si è ritenuto opportuno predisporre una ulteriore relazione istruttoria da sottoporre all'esame del citato Consesso;

Visto il voto n. 101/3 reso nella seduta del 27.10.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B**, con il quale il C.R.p.T. ha confermato ed integrato quanto già espresso con voto n. 86/3 del 25.02.2005;

Vista la nota n. 1342 del 30.01.2002 con la quale l'Azienda U.S.L. ROMA H ha espresso parere positivo, alle condizioni integralmente riportate nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

Vista la nota prot. RFI/TS 284 del 11.03.2002 con la quale la Rete Ferroviaria Italiana – Zona Territoriale Tirrenica Sud, ha espresso parere di massima favorevole alla Variante Generale del Comune di Ciampino (Rm) così come integralmente riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

Vista la determinazione n. B0352 del 01.04.2003 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale", ha espresso, ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, parere favorevole con le prescrizioni integralmente riportate nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

Vista la nota n. 004451/25/05 dell'11.01.2006 con la quale la sopra richiamata Direzione Regionale ha ribadito la validità del parere espresso con la citata determina n. B0352/2003 anche alla luce della nuova normativa di riclassificazione sismica del territorio regionale;

Vista la nota n.0445 del 26.01.2001 con la quale l'Assessorato per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio 1, ha espresso parere favorevole alla suddetta proposta di Variante generale del Comune di Ciampino (Rm), alle condizioni integralmente riportate nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

Vista la nota n.20099 del 27.12.2002 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, si è espresso in merito alla suddetta proposta di Variante Generale del Comune di Ciampino (Rm), così come integralmente riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento;

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n.86/3 del 25.02.2005 e voto n. 101/3 del 27.10.2005 che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** ed **Allegato B**;

all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Ciampino (Rm) secondo le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio resi con voto n. 79/2 del 21.12.2004 e con voto n. 92/1 del 27.04.2005, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** e **B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa richiamati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli **Allegati A** e **B**;
3. Il progetto è vistato dal Direttore regionale della Direzione Territorio e Urbanistica nell'**allegato A**, nell'**Allegato B**, nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione della Variante Generale al P.R.G. n. 37 del 02.04.1998:

Tav. ST - 0	Relazione Generale
Tav. ST - 1	Carta Pedologica
Tav. ST - 2	Carta della copertura attuale del suolo
Tav. ST - 3	Carta delle aree pubbliche, demaniali e degli usi civici
Tav. ST - 4	Carta della utilizzazione attuale del territorio
Tav. 2	Ambito territoriale-infrastrutture-zone edificate del Comune di Ciampino
Tav. 3	Principali previsioni urbanistiche del settore Sud/Est Romano
Tav. 4	Caratteri geomorfologici e pedologici del territorio
Tav. 5	Analisi della pedologia e della potenzialità dei suoli
Tav. 6	Analisi geolitologia e della dissestabilità dei suoli
Tav. 7	Zone omogenee - densità e principali - commerciali cittadini
Tav. 8	Proprietà Comunali e vincoli
Tav. 9	Carta storica - archeologia monumentale e paesistica dell'Agro Romano

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 66 del 17.07.1998:

Tav. A	Relazione
Tav. B	Norme Tecniche di Attuazione
Tav. 1	Tavola fondamentale di P.R.G.

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

ALLÈGATO A



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 86/3
Seduta del 25/02/05

Oggetto: Comune di Ciampino (RM) – Variante generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 2 aprile 1998 e
Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 17 luglio 1998.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Orazio Campo che ha predisposto l'istruttoria.

Vista la nota n. 9895 del 04.08.2000 con la quale l'A.C. ha trasmesso a questo Assessorato, per la predisposizione della relativa istruttoria ai sensi dell'Art. 14 della L.R. n. 43 dell'8.11.1977, gli atti e gli elaborati relativi alla variante generale al P.R.G. vigente.

Visti ed esaminati gli atti e gli elaborati trasmessi, i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

PREMESSO

Il Comune di Ciampino è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19 luglio 1983 e successivamente rettificata con Delibera di Giunta Regionale n. 4751 del 26 luglio 1985.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 2 aprile 1998, integrata con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 17 luglio 1998, il Comune di Ciampino ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente, in esame.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati sono state presentate n. 363 osservazioni, di cui n. 326 nei termini e n. 37 fuori termine.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14 giugno 2000 sono state controdedotte le osservazioni presentate e relative alla Variante Generale al P.R.G. di cui trattasi.

Con la nota n. DZ/ZA/08/62958 del 28.04.2003 l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere ai sensi dell'Art. 13 della legge n. 64/74.

Con nota n. 0445 del 26 gennaio 2001 l'Assessorato Regionale per le Politiche dell'Agricoltura - Dipartimento Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale - ha prodotto, in materia di usi civici, l'attestazione prevista dall'Art. 3 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986.

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Ciampino si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- a) Copia conforme delle deliberazioni del C.C. n° 37 del 02.04.98 e n° 66 del 17.07.98, di adozione della variante generale al P.R.G., divenute esecutive, rispettivamente in data 16.04.98 Verb. n° 29 ed in data 31.07.98 Verb. n° 57, complete dei seguenti elaborati:
1. Attestazione del Sindaco sulla esistenza di gravame di Usi Civici in data 23.03.98;
 2. Tav. ST – 0 Relazione Generale
 3. Tav. ST – 1 Carta Pedologica
 4. Tav. ST – 2 Carta della copertura attuale del suolo
 5. Tav. ST – 3 Carta delle aree pubbliche, demaniali e degli usi civici
 6. Tav. ST – 4 Carta della utilizzazione attuale del territorio
 7. Tav. 2 Ambito territoriale–infrastrutture-zone edificate del Comune di Ciampino
 8. Tav. 3 Principali previsioni urbanistiche del settore Sud/Est Romano
 9. Tav. 4 Caratteri geomorfologici e pedologici del territorio
 10. Tav. 5 Analisi della pedologia e della potenzialità dei suoli
 11. Tav. 6 Analisi geolitologia e della dissestabilità dei suoli
 12. Tav. 7 Zone omogenee – densità e principali – commerciali cittadini
 13. Tav. 8 Prioprietà Comunali e vincoli
 14. Tav. 9 Carta storica – archeologia monumentale e paesistica dell'Agro Romano
 15. Tav. A Relazione
 16. Tav. B Norme Tecniche di Attuazione
 17. Tav. 1 Tavola fondamentale di P.R.G.
- b) due fotocopie del F.A.L. n° 77 del 25.09.1998 recante la pubblicazione dell'avviso di deposito della variante al P.R.G.;
- c) copia conforme dell'avviso di deposito pubblicato all'Albo Pretorio, munito degli estremi di pubblicazione;
- d) esemplare manifesto, munito degli estremi di affissione;
- e) registro di protocollo delle osservazioni pervenute;
- f) un esemplare originale (integrate da alcune copie conformi, in quanto gli interessati hanno presentato osservazione in unico originale) delle osservazioni pervenute;
- g) copia conforme della deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14 giugno 2000, divenuta esecutiva in data 22 giugno 2000 con verb. n. 29, corredata dai seguenti elaborati:

1. Tavola "localizzazione delle osservazioni"
 2. Tabella di verifica delle aree di uso pubblico
- h) certificato, in originale, relativo all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio Comunale di cui alla precedente lettera c) del presente punto.
- i) Relazione Geologica e vegetazionale redatta ai sensi della L.64/74 e del D.G.R.L. 2649/99 e composta dai seguenti elaborati:
1. Tav. G0 Relazione geologica
 2. Tav. G1a Carta Geologica - nord
 3. Tav. G1b Carta Geologica - sud
 4. Tav. G2a Carta Morfologica - nord
 5. Tav. G2b Carta Morfologica - sud
 6. Tav. G3a Carta delle pendenze - nord
 7. Tav. G3b Carta delle pendenze - sud
 8. Tav. G4a Carta Idrogeologica - nord
 9. Tav. G4b Carta Idrogeologica - sud
 10. Tav. G5a Carta dell'idoneità territoriale - nord
 11. Tav. G5b Carta dell'idoneità territoriale - sud
 12. Tav. Indagine Vegetazionale
 13. Tav. I Carta dell'uso del suolo
 14. Tav. II Carta classificaz. Agronomica terreni

Dalla relazione che accompagna il piano si desumono i seguenti dati e valutazioni.

Il Comune di Ciampino ha un'estensione di 11,00 Km², è situato nel settore sud-est dell'area Romana a circa 15 Km dalla Capitale; il territorio è interessato da un complesso sistema infrastrutturale che travalica i confini comunali. E' costituito da una rete viaria che comprende la Via Appia Nuova, la pedemontana Via Doganale-Sassone e Via di Morena; nonché da una viabilità limitrofa o tangente a Ciampino con il G.R.A., la Via Anagnina-Tuscolana e la Nettunense.

E' da evidenziare inoltre la presenza sul territorio di Ciampino di parte dell'aeroporto e delle linee ferroviarie per Cassino, Frascati, Marino-Albano e Velletri che fortemente caratterizzano il territorio comunale con la stazione ferroviaria situata nel centro urbano.

Il complesso sistema della mobilità su gomma, con circa 270.000 passaggi nell'area urbana e periferica, trova nel territorio di Ciampino più punti di crisi per l'assenza di svincoli, attraversamenti delle ferrovie nonché parcheggi di scambio.

Occorre rilevare inoltre che per la sua collocazione geografica, la vicinanza con la capitale, alle aree insediative dei Castelli Romani nonché per un favorevole sistema trasportuale è stata oggetto, fin dalla fine degli anni '40, di processi insediativi passando da 5.500 residenti al 1951 a 35.685 abitanti al 1991 con percentuali di crescita del 121,7% e 127,2% tra il 1961 e il 1971, attualmente oltre i 37.000 ab.

1. IL SISTEMA INSEDIATIVO

Ciampino nasce come insediamento abitativo ai margini dell'aeroporto e della stazione, su una preesistente lottizzazione risalente ai primi anni '20, con i caratteri della "città giardino". Territorialmente il piccolo centro abitato è stato fino al 1974 frazione del Comune di Marino. La

successiva espansione si è irradiata a raggiera con centro Piazza della Pace e delimitata dal confine aeroportuale e dalle Ferrovie.

Qualche presenza insediativa a carattere misto è sviluppata lungo Via di Morena , Via Mura dei Francesi e Via Kennedy.

Successivamente, con la costituzione, il 18 aprile 1974, del Comune autonomo, Ciampino si è dotato del primo piano regolatore generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4069 del 19 luglio 1983 e successivamente rettificata con Delibera di Giunta Regionale n. 4751 del 26 luglio 1985.

L'espansione, fortemente condizionata dai vincoli, rispetti e tutele, si è sviluppata nelle aree nelle quali era più presente una seppur debole infrastrutturazione.

Le linee programmatiche e gli obiettivi posti alla base del P.R.G. in esame si possono così riassumere:

- Inserimento del territorio del nuovo comune di Ciampino nell'ambito comprensoriale dei Castelli Romani;
- Definizione di una struttura urbanistica per il superamento del degrado formale e funzionale che lo caratterizzava in quanto estrema periferia Romana e frazione di Marino;
- Necessità di dare risposte al fabbisogno abitativo attraverso interventi di edilizia economica e popolare per far fronte a necessità pregresse e dare risposte ad una nuova domanda insediativa a seguito delle recenti formazione del nuovo Comune.
- Salvaguardia del territorio in considerazione delle ridotte dimensioni, solo 11 Km²;
- Localizzare le aree di completamento e di espansione con funzione di recupero delle strutture edilizie esistenti disarticolate e prive di qualità;
- Configurazione della struttura viaria principale e secondaria che superasse le fratture del territorio per la presenza delle linee ferroviarie e nel contempo di unificare i vari settori del costruito;
- Localizzazione di aree produttive e commerciali per soddisfare una domanda interna di razionalizzazione e nel contempo dare risposte ad una domanda esterna dovuta alla pressione di Roma e dell'area dei Castelli Romani.

La produzione edilizia degli ultimi venti anni, sottoposta ad una forte accelerazione della domanda per la particolare posizione di Ciampino, ha pressoché saturato fin dai primi anni '90, le previsioni del Vigente P.R.G..

Anche il piano di zona per l'edilizia popolare in località Mura dei Francesi risulta completo nella parte degli insediamenti residenziali e delle urbanizzazioni primarie, rimangono tuttavia da completare alcune attrezzature di quartiere.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria all'interno del tessuto residenziale consolidato, queste risultano incomplete e oggi di difficile attuazione a seguito della decadenza dei vincoli . Ad una verifica dimensionale fatta a dicembre 1996 il rapporto tra abitanti (36.952) e servizi attuati (330.700 mq) era di 8,9 mq/ab.

Le aree di tipo produttivo (zona D) localizzate nelle aree tra via Kennedy e via Lucrezia Romana , limitrofe con il G.R.A. e sulla via Appia, già alla fine degli anni '80 risultavano sature nelle cubature ma incomplete nelle opere di urbanizzazione. Il carattere produttivo di queste aree si è modificato nel tempo assumendo sempre più la funzione logistica e commercializzazione dei prodotti.

2. ABUSIVISMO EDILIZIO

L'Amministrazione comunale in applicazione dell'Art. 2 della L.R. 28/80 ha preso atto con Delibera n. 85 del 14 luglio 1997 della presenza, sul suo territorio, di edilizia abusiva che si configura in:

1. Abusi realizzati in difformità alle N.T.A. del Vigente P.R.G. nelle zone residenziali B e nelle zone produttive di tipo D;
2. Abusi nelle aree di tipo F per servizi pubblici e vincoli;
3. Abusi edilizi a carattere diffuso nella zona agricola con la configurazione, nelle aree più prossime al centro abitato, di sei nuclei.

Successivamente, con atto n. 135 del 18 dicembre 1997, ha assunto le determinazioni in merito alle osservazioni presentate.

In data 16 febbraio 1998 in applicazione all'Art. 4 della L.R. 28/80 l'Amministrazione ha adottato con atto di Consiglio Comunale n. 11, la Variante Speciale per il recupero dell'edilizia abusiva, e successivamente alla pubblicazione controdedotta in data 26 gennaio 1999 con atto di Consiglio Comunale n. 2.

La variante speciale doveva, attraverso gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica, perseguire i seguenti obiettivi:

1. Riconnettere i nuclei al tessuto edilizio consolidato prevedendo limitati interventi di completamento.
2. Rifunionalizzazione delle aree attraverso le urbanizzazioni primarie e secondarie.

I sei nuclei sono stati classificati con le sigle G1 – G2 – G3 – G4 – G5 – G6.

C'è da rilevare che la variante speciale non ha concluso l'iter di approvazione in quanto l'Amministrazione Comunale ha deciso di ricomprendere la Variante per il recupero dell'edilizia abusiva all'interno della Variante Generale al P.R.G. in esame, pertanto le zone G indicate nella Variante Speciale sono, nella Variante Generale così denominate:

- la sottozona G1 – G2 – G3 – G6 con la sigla C14;
- la sottozona G4 come C17;
- la sottozona G5 come C9.

3. VARIANTI PIÙ' SIGNIFICATIVE APPORTATE AL VIGENTE P.R.G

In data 11 marzo 1998 con delibera di C.C. n. 33 si è proceduto alla adozione di una variante al vigente P.R.G. nell'area I.G.D.O. compresa tra le vie Due Giugno, Principessa Pignatelli e Col di Lana, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 1051 del 17 luglio 2001.

L'area destinata dal P.R.G. vigente a sottozona F6 (servizi Pubblici) ha assunto nella nuova destinazione d'uso la denominazione di sottozona F11 per servizi misti pubblico – privato. E' pervenuta a questa direzione, in data 7/02/05 nota n. 506/A del 31/01/05 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il paesaggio avente per oggetto: "Area comprendente il complesso monumentale del Sacro Cuore di Gesù, nel Comune di Ciampino".

Con tale nota si comunica a questo ASSESSORATO quanto segue (...):

Si comunica a codesto Assessorato che questa Soprintendenza, in seguito a quanto espresso in sede di Comitato di Settore per i Beni Architettonici e Paesaggistici, con verbale n. 135 nella seduta del 29.07.2004, sta predisponendo proposta di tutela sull'area individuata in oggetto, ai sensi dell'Art. 138 comma 1 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004.

L'ambito urbano che si intende tutelare ha le caratteristiche storiche, culturali, che conferiscono alto valore nell'identità territoriale e il suo assetto ricalca quello della Città Giardino

nel quale ha avuto un ruolo primario la nascita della Chiesa del Sacro Cuore di Gesù e l'annesso complesso costituente il collegio omonimo.

Per l'area si propongono prescrizioni che ricalcano le indicazioni dettate dal suddetto Comitato: "riqualificazione del complesso che preveda la sua ristrutturazione, salvaguardando l'impianto distributivo principale, volumetrico e le facciate, previa eventuale demolizioni di superfetazioni; il tutto inquadrato in un progetto urbanistico che anche tramite interventi di nuova costruzione di alta qualità architettonica, contempli servizi di interesse pubblico e la ricucitura con il tessuto edilizio e vario circostante".

A questa nota seguirà la documentazione completa della proposta per i successivi adempimenti previsti dal D.Lgs. 42/2004(...).

In relazione a quanto sopra rappresentato si ritiene che per l'area in questione "ex IGDO" dovrà tenersi conto delle sopracitate prescrizioni dettate dal Ministero per i Beni architettonici e paesaggistici.

La Variante Generale di che trattasi fa proprie le N.T.A. (integrazione all'Art. 17 del vigente P.R.G.) e riclassifica la zona in sottozona G2.

A seguito della sentenza del TAR del Lazio n. 488/98, con delibera di C.C. n. 3 del 26 gennaio 1999 si è proceduto alla adozione di una variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 26 aprile 2001.

In tale variante l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno localizzare le nuove destinazioni d'uso delle aree di proprietà dei ricorrenti tenendo conto della attuale configurazione della zona stessa, tale localizzazione è stata recepita con la presente Variante Generale.

Pertanto le nuove sottozona vengono così denominate:

- nel P.R.G. Vigente sottoposto a variante definitiva sottozona C2 (Art. 20 delle N.T.A.);
- nella Variante Generale sottozona C3 (Art. 31 delle N.T.A.).

4. ANDAMENTO DEMOGRAFICO E PREVISIONI DELLA VARIANTE GENERALE

Dai dati desunti dalla relazione che accompagna la Variante Generale al P.R.G. di Ciampino si ricava:

ANNI	N°	VARIAZIONE	VARIAZIONE
1951	5.500	-----	-----
1961	12.195	6.695	+ 121,7 %
1971	27.708	15.513	+ 127,2 %
1981	32.349	4.641	+ 16,7 %
1991	35.685	3.336	+ 10,3 %

Si evidenzia una forte dinamica demografica che solo a partire dagli anni '90 si va stabilizzando su percentuali medie dei comuni posti a corona della capitale che hanno risentito del trasferimento di cittadini romani verso i comuni della Provincia.

Questo fenomeno interessa con particolare attenzione il Comune di Ciampino per evidenti vantaggi relativi alla vicinanza con Roma, ed un'offerta più vantaggiosa per le abitazioni.

Pertanto il dato di riferimento per stimare l'incremento abitativo nel decennio 1998/2007 è stato articolato in un valore pari all'8% come fattore interno ed un valore aggiunto del 2,36% come fattore esterno.

Questa seconda percentuale è stata valutata per far fronte alla crescente richiesta di nuova residenzialità nei Comuni limitrofi alla Capitale.

Da quanto su esposto i dati vengono così riportati:

abitanti al 31/12/1997.....	37.100
incremento 1998/2007.....	3.845
abitanti previsti dalla Variante Generale.....	40.945

Il valore di incremento pari a 10,36% rispetta quanto previsto dall'Art. 4 della L.R. n. 72/75 in merito al possibile incremento della popolazione che non può comunque superare il 30% di quella già esistente.

5. LA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

La Variante si pone i seguenti obiettivi:

- Riqualficazione del tessuto urbano già consolidato e ricompreso dal vigente P.R.G.;
- Interventi sulla viabilità primaria per riconnettere l'intero sistema insediativo di Ciampino;
- Riconnettere al sistema abitativo principale l'edilizia a carattere abusivo presente sottoforma di nuclei nelle zone "Valle Copella", "Marcandreola", "Selve Nuove" e Cipollaro/Ospedaletto".

Per il raggiungimento degli obiettivi su esposti la Variante Generale adotta le seguenti strategie:

- Contenere i nuovi insediamenti secondo esigenze di riqualficazione e nel contempo dare un sostenibile risposta alla domanda esterna di localizzazione sul territorio di Ciampino in quanto parte significativa dell'area Romana;
- Per i nuovi interventi insediativi, che ricomprendono parte delle aree perimetrate ai sensi della L.R. n. 28/80, si farà ricorso a Piani attuativi con l'obbligo della stipula di Convenzione al fine di garantire un equilibrato processo di crescita tra insediamenti e urbanizzazioni;
- La Variante riconferma a livello di zonizzazione e normativo il P.R.G. vigente mentre nelle nuove zone e per le nuove destinazioni d'uso verranno applicati diversi parametri e nuove modalità di attuazione.

Infine la Variante Generale fa proprie le indicazioni della Variante Speciale per il recupero dell'edilizia abusiva completandone il recupero in una visione complessiva propria di uno strumento urbanistico generale.

5.1. Le Zone "C" e "G" della Variante Generale

Tali zone per gli aspetti normativi e di localizzazione rappresentano la componente più significativa per il raggiungimento degli obiettivi di recupero e riqualficazione dell'intero impianto urbanistico di Ciampino.

Le zone C presentano le caratteristiche definite dall'Art. 2 del D.M. 1444/68. Sono destinate a nuovi insediamenti a carattere misto in rapporto percentuale tra residenza ed attività di tipo terziario.

L'edificazione avverrà attraverso Piani Urbanistici Attuativi da convenzionare.

Le zone C si suddividono in 20 sottozone e ricomprendono in parte le zone G della Variante Speciale come detto in precedenza.

Le zone G sono localizzate in parte nelle aree destinate dal vigente P.R.G. a servizi pubblici , da tempo decaduti e attualmente regolamentati dalla L.R. 86/90.

Queste assumono nella Variante Generale le destinazioni d'uso di tipo misto con prevalenza di attrezzature private e servizi di uso pubblico, con lo scopo di rifunzionalizzare il tessuto edilizio già consolidato con il quale , attraverso le progettazioni unitarie , dovranno contribuire alla formazione di poli attrattori e spazi per il riordino urbanistico ed infrastrutturale della città.

Le modalità di attuazione avverranno con piani urbanistici da convenzionare e cessione di aree all'A.C. come indicato nelle N.T.A.

Le zone G si suddividono in 7 sottozone.

6. VINCOLI PAESAGGISTICO- AMBIENTALI

Il territorio del Comune di Ciampino risulta vincolato paesaggisticamente per la presenza di beni diffusi; zone boscate, usi civici, ed in particolare per la presenza del corso d'acqua denominato "Marrana dell'Acqua Mariana" (CO58 - O242) – R.D. 17.02.1910 e del corso d'acqua denominato "Fosso di Valle Pantanuccio" o "Pantanella di Marino" (CO58 – O244) R.D. 12.05.1939; corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche, come riportato nella Delibera di Giunta Regionale n. 211 del 22.02.2002 – "Ricognizione e Graficizzazione", ai sensi dell'Art. 22, comma 1 lett. B) della L.R. n. 24/98 e quindi sottoposti al vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 lett. C) del Decreto Legislativo n. 490/99.

Il Piano Territorio Paesistico classifica così le aree vincolate:

- CI12 (Art. 28 – Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua) con specifico richiamo all'Art. 7 della L.R. n. 24/98 (Protezione dei corsi delle acque pubbliche);
- CI3 (Art. 19 – Zone Agricole con rilevante valore paesistico-ambientale);
- A4 Area per la quale il P.T.P. propone il vincolo archeologico ed monumentale. Questa area coincide con l'Appia Antica, ed è normata dall'Art. 13 (Protezione delle aree di interesse archeologico) della L.R. n. 24/98;
- A1 Monumento o Area soggetta a Vincolo Archeologico o Monumentale (Appia Antica).

La parte del territorio che risulta vincolato con D.M. 29.04.1955 coincide con il Parco dell'Appia Antica, relativamente alla parte a sinistra dell'Appia, direzione Roma.

Il Parco dell'Appia risulta istituito con la legge regionale n. 66/88 e successivamente confermato con la legge regionale n. 29/97.

Il Piano d'assetto del Parco, redatto ai sensi dell'Art. 26 della L.R. n. 29/97, risulta adottato con Delibera del Comitato di gestione del Parco n. 17 del 29.07.2002.

Una volta approvato dal Consiglio Regionale e pubblicato sul B.U.R.L. si applicherà l'Art. 9 della L.R. n. 24/98 – Protezione dei Parchi e delle Riserve naturali, al punto 6, nel rispetto dell'Art. 26, VI comma, della L.R. n. 29/97, che stabilisce:

(...) ai sensi dell'Art. 25, comma 2, della Legge 06.12.01991, n. 394 i piani delle aree naturali protette di cui all'Art. 26 della legge regionale 06.10.197, n. 29, hanno valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello.

I piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al Cap. II° della presente legge quali livelli minimi di tutela fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le finalità delle aree naturali protette(...).

Il punto n. 5 dell'Art. 9 della L.R. n. 24/98 stabilisce fra l'altro:

(...) Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette, si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o

legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dal P.T.P. o dal P.T.P.R., in caso contrario, prevale la più restrittiva. (...).

Le aree ricomprese all'interno del perimetro del parco dell'Appia sono così classificate:

- Zona E3/2 Zona di Protezione: Area a prevalente uso agricolo
- Zona E2/2 Riserva Generale: Area a prevalente valore storico-archeologico

(...)

La sottozona E3/2 prevede la seguente disciplina:

a) **Obiettivi specifici:**

Conservazione e mantenimento degli usi attuali in coerenza con gli obiettivi del Parco, prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali, mediante conversione agli usi tradizionali e ai metodi di agricoltura biologica e compatibile; promozione e sostegno della produzione artigianale di qualità, dell'attività agritouristica e della fruizione pubblica del paesaggio agricolo.

b) **Interventi ammessi:**

La manutenzione ordinaria e straordinaria come definite dall'Art. 31, comma 1, lettere a) e b), della legge 5 agosto 1978, n. 457 fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso, salvo che si tratti di variazioni preordinate all'introduzione ovvero al ripristino delle destinazioni rurali descritte all'articolo 9 della legge 26 febbraio 1994, n. 133; potrà in ogni caso procedersi mediante interventi di ristrutturazione edilizia ovvero urbanistica, all'accorpamento di volumetrie esistenti, realizzate posteriormente al 1960 in un solo compendio immobiliare previa demolizione delle stesse e subordinatamente alla disponibilità di un lotto di pertinenza di superficie non inferiore a mq 20.000 ovvero a 2 ettari) da asservire mediante atto d'obbligo registrato e trascritto;

- 1) la realizzazione di nuove costruzioni, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, necessarie alla conduzione agricola biologica del fondo secondo le modalità definite di seguito, con un indice di edificabilità pari a 0,0015 mc/mq, appezzamento minimo di pertinenza pari a 20 ettari, altezza massima degli edifici metri 7 al colmo con tetto a spiovente o a doppia falda;*
- 2) la realizzazione di tettoie fisse o amovibili destinate alla conservazione e stoccaggio di paglia o fieno; in tal caso, fermo restando che tali manufatti purché aperti da ogni lato non costituiscono cubatura, il limite massimo di altezza rimane fissato in metri 10;*
- 3) i silos destinati agli scopi di cui al precedente punto secondo le dimensioni, le caratteristiche ed i materiali di volta in volta individuati in sede di rilascio dell'autorizzazione in ragione della qualità e conformazione dei luoghi;*
- 4) manufatti da realizzare, salvo che per gli allevamenti zootecnici, dovranno essere concentrati in un'area ristretta e continua di superficie non superiore all'un o per cento dell'appezzamento. Le nuove edificazioni sono comunque subordinate alla redazione del Programma Ambientale di Miglioramento Agricolo (P.A.M.A) previsto al successivo articolo 17: esso dovrà dimostrare l'integrazione funzionale delle medesime con le attività di coltura del fondo. L'area di pertinenza risulterà da atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente, in cui si specificherà l'avvenuto asservimento della volumetria risultante dal P.A.M.A. all'edificazione di nuovi manufatti;*
- 5) i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri*

abitati non inferiore a 500 metri. Tali prescrizioni, non si applicano nel caso in cui le abitazioni siano parte inscindibile di un insediamento rurale tipico e si tratti di intervento preordinato di recupero delle funzioni originarie dell'insediamento stesso. Resta fermo in ogni caso l'osservanza della disciplina in materia igienico-sanitaria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno essere posti a distanza non inferiore ad almeno 500 metri dalle aree di alimentazione delle sorgenti; dovranno altresì essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita di recinzioni e di idonee schermature vegetali, al cui interno ricomprendere gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici;

- 6) interventi di miglioramento dell'attività di conduzione agricola del fondo e di conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti del fondo;
- 7) intervento di mantenimento dei cicli ecologici degli agroecosistemi in questione, di tutela del paesaggio agrario e del patrimonio storico;
- 8) interventi di realizzazione della rete dei sentieri del Parco secondo necessarie modeste varianti ai tracciati esistenti ovvero tramite ripristino e riqualificazione di tratti abbandonati, con le finalità di migliorare qualitativamente sia la fruizione sia il collegamento ecologico tra vari ambiti naturali;
- 9) la realizzazione di strutture pubbliche e di interesse pubblico coerenti con le finalità del parco;
- 10) gli interventi di bonifica e di ridisegno paesaggistico-ambientale.

c) **Delocalizzazione:**

le attività produttive incompatibili sono delocalizzate secondo le previsioni contenute in un apposito elenco e nella tavola "Il Progetto Territoriale", nei modi e procedure definiti da apposito regolamento.

Gli interventi ammessi dovranno essere sempre preceduti dall'approvazione del P.A.M.A. previsto al successivo articolo 17.

d) **Sono vietati:**

- la nuova residenza non finalizzata all'attività agricola;
- i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati rurali anche se non accompagnati da opere;
- i nuovi impianti sportivi. Le attività ricreative complementari all'agriturismo dovranno essere specificatamente autorizzate nell'ambito del P.A.M.A.;
- i parcheggi diversi da quelli previsti dal Piano del Parco (tavola della Fruizione) o quelli a servizio degli edifici pubblici e pertinenziali;
- l'applicazione del diserbo chimico e della sterilizzazione chimica del suolo, dovendosi sostituire la stessa con tecniche a minor impatto;
- l'abbandono in campo dei contenitori dei contenitori plastici, imballaggi ed altri materiali estranei;
- lo sradicamento ed il taglio, se non autorizzato, di alberi, arbusti e siepi;
- l'introduzione sia in campo aperto sia in ambiente controllato di materiale vegetale geneticamente modificato;
- l'eliminazione delle praterie stabili aventi valore naturalistico così come evidenziato dalla carta "Gestione ambientale";
- l'impiego dei mezzi chimici anche a basso grado di tossicità per limitare l'espansione dell'ailanto e della robinia e di ogni altra specie infestante, fatte salve eventuali diverse disposizioni contenute in progetti specifici; per quanto riguarda la lotta fitosanitaria cui si rimanda al regolamento del Parco;
- la conduzione di prati-pascolo e ogni altra attività agricola stagionale in modo difforme da quanto stabilito nel Regolamento del Parco;
- gli allevamenti senza terra;

- la realizzazione di serre stabili, nonché di serre stagionali con la modalità del tunnel in modo difforme del Regolamento, fermo restando che queste ultime potranno essere realizzate a condizione che venga effettuata la rotazione della produzione e che il tunnel stesso non utilizzi supporti fissi;
- l'attività agricola ipogea (coltivazione di funghi) difforme da quella prevista da apposito Regolamento del Parco.

La sottozona C2/2 prevede la seguente disciplina:

- a) **Obiettivi specifici:**
concorrere alla tutela, ricerca scientifica, valorizzazione, conservazione, fruizione del patrimonio storico-archeologico integrato nel sistema paesaggistico e ambientale anche tramite eventuali interventi di abbattimento delle volumetrie esistenti.
(...)

Sono inoltre presenti sul territorio comunale alcune sorgenti.

La normativa dell'Art. 41 delle N.T.A. deve essere integrata con il riferimento alle direttive stabilite con Delibera della Giunta Regionale n. 5817 del 14.12.1999 in materia di individuazione delle aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, ferma restando la disciplina di natura paesistica stabilita dalla L.R. n. 24/98.

Con nota n. 20099 del 27.12.2002, il Ministero per i Beni e per le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha formulato il seguente parere:(...)

In riferimento al P.R.G. adottato dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n. 37 del 02.04.1998 e n. 66 del 17.07.1998, esaminata la documentazione presentata e valutate le conoscenze storico-archeologiche del territorio, per quanto di competenza si fa presente quanto segue.

Il territorio comunale di Ciampino, pur ricoprendo una superficie limitata, riveste un notevole interesse storico, essendo costellato di presenze sparse di varia natura, costituite da tracciati vari, acquedotti, ville romane, sepolcri, oltre a concentrazioni di materiali archeologico sparsi.

Su alcune presenze antiche, in particolare sulle ville, si sono successivamente insediati casali storici, come quello dei Monaci, Maruffi, dei Francesi, ecc., che costituiscono la presenza storico-monumentale più significativa del territorio.

Altra presenza importante che "segna" il Comune di Ciampino è il tracciato della Via Appia Antica, con i sepolcri che la affiancano, che dal 1988 è inserito nel "Parco Regionale dell'Appia Antica". Non meno importante il percorso dell'antica Via Cavona, che costituisce un antico tracciato trasversale di trasumanza, presso il quale si conserva la Mola Cavona, uno dei rari esempi di manufatto industriale di età moderna.

Tale situazione così diversificata, sia per la consistenza che per l'importanza dei siti, impone una particolare attenzione nella tutela del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, che non deve essere limitata alla conservazione del singolo edificio o della struttura, avulsi dal territorio circostante, ma che deve mirare a ricostruire un tessuto connettivo che rischia di perdersi.

Pertanto sono da tutelarsi non solo le aree già sottoposte a vincolo archeologico ex lege n. 1089/1939 (ora T.U. n. 490/1999), come la Via Appia Antica e i terreni che la affiancano e la villa romana in località Sassone, ma anche le presenze archeologiche non sottoposte finora a precise norme di tutela, ma note dalla bibliografia archeologica.

Queste ultime sono state evidenziate nella tav. n. 9 di P.R.G., sulla scorta della Carta Archeologica redatta da D. Rose e S. Aglietti ("Guida al patrimonio archeologico del Comune di Ciampino", Ciampino 2000), che costituisce un fondamentale strumento di conoscenza e di lavoro.

Pertanto si prescrive, per quanto di competenza, che ai fini di una corretta tutela qualsiasi nuova edificazione o modificazione del territorio che comporti scavi venga preventivamente concordata con la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, previa esecuzione di sondaggi preventivi, sulla base dei cui risultati l'Ufficio scrivente esprimerà un parere di competenza, ai sensi della normativa vigente.

Per quanto riguarda le edificazioni abusive, questa Soprintendenza ribadisce il proprio diniego, già espresso in varie occasioni, alla sanatoria dei manufatti abusivi realizzati in aree sottoposte a vincolo archeologico e in particolare all'interno del Parco Regionale dell'Appia Antica.

Per i manufatti industriali attualmente realizzati in quest'area è indispensabile una delocalizzazione in siti più idonei a tale attività.

(...)

La presenza dei due corsi d'acqua vincolati "Marrana dell'acqua Mariana" e "Fosso di Valle Pantanaccio" determina la incompatibilità di natura paesistica di alcune delle previsioni urbanistiche introdotte dalla variante generale, e che riguardano in particolare le zone perimetrate ed oggetto della variante speciale dei nuclei abusivi.

L'Art. 31quiquies punti 1 e 2 della L.R. n. 24/98 prevedono che:

1. Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dal P.T.P. o dal P.T.P.R. i comuni possono adottare, in conformità alla L.R. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei abusivi perimetrali.
2. Qualora la variante speciale non sia conforme ai P.T.P. o ai P.T.P.R., il comune può, contestualmente all'adozione della variante stessa, proporre una modifica al P.T.P. o al P.T.P.R. limitatamente al soddisfacimento degli standard di cui all'Art. 3 del D.M. 1444/1968 ed all'eventuale inserimento di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal P.T.P. o dai P.T.P.R. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'articolo 27.1.

Il Comune di Ciampino non ha presentato tale richiesta. Pertanto allo stato attuale vengono mosse le seguenti considerazioni:

Tutte le aree, con originaria destinazione agricola, per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolati e che nella variante vengono classificate come zone C14, C17, C20, C9, C6A, C10, G1 e C2 per una modestissima parte, devono essere stralciate e riclassificate come zone Agricole in quanto in contrasto con le previsioni dell'Art. 7 della L.R. n. 24/98.

A seguito di tale stralcio, per una cubatura complessiva di circa 65.000 mc, si avrà una conseguente riduzione degli abitanti programmati corrispondente a 347.

Per quanto riguarda le aree già oggetto di recupero ai sensi della L.R. 28/80 in applicazione del combinato disposto dell'Art. 7 commi 13 e 11 della L.R. 24/98 si può ritenere ammissibile, anche ai fini paesaggistici, il recupero. Per le altre aree oggetto di variante speciale si applicherà il sopracitato Art. 31quiquies con la possibilità che la cubatura prevista nella fascia di rispetto non trasformabile possa essere, ove tecnicamente possibile, trasferita nelle rimanenti aree ricadenti fuori dalla citata fascia di rispetto.

Resta inteso che l'A.C., in applicazione del combinato disposto dell'Art. 23 e del 2° comma dell'Art. 31quiquies, potrà avanzare apposita osservazione alla Regione successivamente alla pubblicazione del P.T.P.R. da parte della Regione Lazio.

Tutte le osservazioni accolte dall'A.C. per aree con originaria destinazione agricola ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua sopra indicati devono essere stralciate e ricondotte all'originaria destinazione agricola, tenuto conto di quanto sopra rappresentato.

Occorre inoltre stabilire che le aree classificate nella variante "con destinazione speciale" - Aree per la distribuzione dei carburanti, devono essere stralciate e classificate con la destinazione dell'area contigua, in quanto non conformi con la normativa regionale.

La disciplina degli impianti e della rete di distribuzione carburanti dovrà far parte dello specifico Piano comunale, secondo le modalità previste dalla L.R. n. 8 del 02.04.2001. L'Art. 27 delle N.T.A. in esame è pertanto modificato.

La variante in esame, progetta per alcune parti del territorio, una diversa viabilità che tiene conto di interventi a livello sovracomunale, quali il sottopasso veicolare alla Ferrovia Roma-Velletri e Via dei Laghi, il progetto in loc. Sassone della Strada Pedemontana dei Castelli con la S.S. Via dei Laghi e la linea F.S. Roma-Albano.

Al riguardo, la viabilità programmata interferisce con i corsi d'acqua vincolati e la relativa fascia di rispetto.

Le opere in questione potranno essere realizzate in deroga alla norma generale di tutela, ai sensi del comma 14 bis dell'Art. 7 della L.R. n. 24/98.

Tutte le opere e gli interventi dovranno essere corredati da SIP di cui agli articoli 29 e 30 della citata legge regionale.

7. PARERE USI CIVICI

Con nota n. 0445 del 26.01.2001 l'Assessorato Regionale per le politiche dell'Agricoltura, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'Art. 7 della L.R. n. 59/95, relativo agli usi civici a condizione che:

(...)

- *sia inserito d'ufficio, nel testo delle N.T.A. l'articolo "Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici" di cui sopra;*
- *che vengano espletate le procedure previste per la liquidazione degli usi civici da parte dei soggetti privati prima del rilascio delle concessioni edilizie sui terreni privati gravati da usi civici.*

(...)

Al riguardo le N.T.A. della Variante in esame vengono integrate con l'Art. 42 - "Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici" come riportato in seguito.

8. PARERE GEOLOGICO-VEGETAZIONALE

Con determinazione n. B0352 del 01.04.2003, l'Assessorato Regionale all'Ambiente, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, ha formulato il proprio parere favorevole rilasciato ai sensi della L.R. n. 72/75 e della Delibera G.R.L. n. 2649/1999, Fasc. 3036.

(...) di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** ai sensi della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/1999 sulla variante generale al P.R.G. in oggetto, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello strumento urbanistico:

1. *siano rispettate in modo assoluto, su tutto il territorio comunale ivi comprese le zone agricole, tutte le indicazioni, le prescrizioni e i consigli riportati nello studio geologico redatto dal geol. Leonardo e Daniela Nolasco, allegato all'istanza. In particolare:*
 - *Nelle aree in cui la concentrazione di radon è maggiore di 60 Bq/l, "...risulta importante l'isolamento del fondamento preferendo platee a cemento armato che ricoprono tutte le superfici dello scavo con intercapedini ventilate (vespaio). Inoltre è anche opportuno uno strato di isolamento tra l'interrato ed il piano rialzato.*

- Nelle aree in cui la concentrazione di anidride carbonica è maggiore del 5% è vietata la realizzazione di piani pilotis.
- 2. *Relativamente all'osservazione n. 198 (accolta dal Comune), la realizzazione della nuova strada avvenga al di fuori dell'area di salvaguardia della sorgente Pesaro;*
- 3. *Relativamente all'allargamento della strada provinciale pedemontana, si prescrive che l'intervento avvenga totalmente sul lato opposto alla captazione, senza invadere l'area di tutela assoluta della sorgente Pesaro;*
- 4. *Nelle aree di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:*
 - a) *La zona di tutela assoluta, da adibire **esclusivamente** ad opere di presa ed a costruzioni di servizio e sia rispettato quanto previsto nell'Art. 21, comma 4 del D.Lvo 258/2000;*
 - b) *Nella zona di rispetto sono vietate le attività citate nell'Art. 21, comma 5 del D.Lvo 258/2000;*
 - c) *Nell'area di rispetto, qualora non sia economicamente e tecnicamente realizzabile una fognatura, possono in via eccezionale essere realizzati sistemi di smaltimento di evapotraspirazione vegetale o altri sistemi vche garantiscano il non inquinamento della falda sottostante;*
 - d) *Sia vietato il passaggio di mezzi con carichi pericolosi presso le opere di captazione;*
 - e) *Siano messi in sicurezza gli scarichi delle abitazioni civili poste all'interno dell'area di rispetto;*
- 5. *Dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insacco di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;*
- 6. *Nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove costruzioni, si proceda all'esecuzione di indagini geognostiche. Tali indagini dovranno accertare le caratteristiche lito-stratigrafiche e i valori dei parametri geomeccanici dei terreni, al fine di scegliere il piano di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;*
- 7. *Il piano di posa 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 trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico.*
- 8. *In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto come piano di posa delle fondazioni;*
- 9. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
- 10. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli.*
- 11. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dott. Agr. Piero Pieri;*
- 12. *Sia tutelata integralmente la vegetazione degli impluvi e quella ripariale;*
- 13. *Nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica;*
- 14. *Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per le sistemazioni a verde;*
- 15. *Siano salvaguardati, per quanto possibile, gli esemplari di olivo presenti;*
- 16. *Al fine di accelerare il recupero ambientale, si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scavo vegetale per ricoprire piste ed aree di cantiere;*
- 17. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni.*

(...)

9. PARERE SANITARIO

Con nota del 30.01.2004, prot. n. 1342, l'Azienda USL Roma H, ha espresso nella variante generale in esame il parere igienico-sanitario positivo, a condizione che:

(...)

- *siano in ogni caso rispettate le prescrizioni del D.Lvo 152/99 e segg.;*
- *che siano rispettati i vincoli dovuti nelle zone interessate dai seguenti insediamenti:*
 - *cimitero;*
 - *depuratori*
 - *ferrovie;*
 - *sorgenti;*
 - *fossi;*
 - *impianti aeroportuali.*
- *che non ci siano contrasti con la zonizzazione acustica del territorio comunale, già effettuata ed adottata con D.C.C. n. 35 del 11.03.1998;*
- *che sia verificata in particolare la compatibilità delle sottozone C1, C2 e C5, ove sono previsti P.E.E.P., con quanto contenuto nella D.G.R. n. 524 del 10.04.2001, "Misure di salvaguardia e prevenzione in alcune zone dei Comuni di Marino e Ciampino, caratterizzate da emanazione di gas nocivi del sottosuolo";*
- *che siano in ogni caso valutate e previste anche le zone di rispetto in tema di protezione della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in relazione alle sue diverse possibili fonti (telefonia mobile, elettrodotti, etc.).*

(...)

In relazione a quanto viene rappresentato dalla USL nel parere sopra riportato, la situazione delle zone C1, C2 e C5 è la seguente.

Per quanto riguarda la zona C1, questa coincide con il P.d.Z. già realizzato.

La zona C2, classificata come PEEP nella variante in esame, avente una originaria destinazione F2 – Parco Pubblico, ricade per la maggiore estensione all'interno del perimetro delle aree in cui il valore "radon", misurato nel suolo è $\geq$ di 60 bq/lt, oltre ad essere interessata da alcune aree il cui valore di anidride carbonica misurata nel suolo è $\geq$ 5% V/V.

Fermo restando il Parere favorevole della competente Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - che detta alcune prescrizioni tecniche sulle modalità costruttive in tali zone – occorre rilevare che l'area in questione risulta individuata, come segnalato dalla USL, nell'elaborato allegato alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 10.04.2001, avente per oggetto "Misure di salvaguardia e prevenzione in alcune zone dei Comuni di Ciampino e Marino caratterizzate da emanazioni di gas nocivi del suolo – Costituzione Commissione Tecnica".

Sulla Delibera della Giunta Regionale sopra citata è stato presentato dal Comune di Ciampino ricorso al TAR per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione; sospensione accolta dal TAR in data 29.08.2001.

Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico, questo Ufficio, ritiene che le previsioni edificatorie della zona (C2 – PEEP) debbano essere stralciate, lasciando le aree con destinazione a zona Agricola.

Infine, la zona C5, ove è previsto un ulteriore PEEP, è fuori sia dalle perimetrazioni riportate nella citata delibera regionale, che nelle tavole dello studio relativo alla idoneità territoriale, redatte a firma dai geologi Daniela e Leonardo Nolasco allegate al Piano in esame.

Con lo stralcio della zona PEEP (C2) si avrà un ulteriore riduzione degli abitanti insediati di circa 1200 ab.

10. VINCOLO DI RISPETTO AEROPORTUALE

Con la deliberazione della Giunta Regionale n. 4069 del 19.07.1983 di approvazione del P.R.G. del Comune di Ciampino sono state individuate le aree ove esiste il divieto assoluto di costituire ostacoli di qualsiasi altezza, quelle zone soggette alle limitazioni previste a seguito dei DD.MM. n. 45/67 e 67/70 e quelle ove vige il divieto di costituire ostacoli che, rispetto al livello medio del corrispondente tratto del perimetro dell'aeroporto, superino l'altezza di 1 metro ogni 7 metri di distanza dal perimetro stesso (cono di volo).

La variante in esame conferma le perimetrazioni del vigente Piano Regolatore.

Le aree ricadenti nel vincolo sono classificate come F6 – Attrezzature aeroportuali, E4 – Agricole, F2 – Parchi e Giardini Pubblici, F1 – Parco regionale dell'Appia Antica, C1 – Agricola; il resto delle aree interessano le zone B1 e B2 del Centro di Ciampino ormai edificate e consolidate.

All'interno del cono di volo, con le limitazioni sopra descritte, le zone urbanistiche della variante, confermano sostanzialmente quelle esistenti con le seguenti destinazioni: F6 – Attrezzature Aeroportuali, D5 – Industria ed Artigianato, D8 – Industria e Artigianato (Commerciale), F2 – Parchi e Giardini Pubblici, F1 – Parco regionale dell'Appia Antica, E1 – Agricola, B4 – Completamento, E4 – Agricola.

L'unica modifica intervenuta rispetto al P.R.G. vigente riguarda l'ampliamento della zona D8 – Industria e Artigianato (Commerciale). Area che dovrebbe costituire la sede della "delocalizzazione" delle attività produttive esistenti sull'Appia Antica, incompatibili con la tutela archeologica, come indicato dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici nel parere in precedenza esaminato, e con le previsioni del Piano d'assetto del Parco.

L'altezza degli edifici dovrà naturalmente rispettare il rapporto di 1 mt ogni 7 mt di distanza dal perimetro del confine aeroportuale.

11. RETE FERROVIARIA ITALIANA

La rete ferroviaria italiana zona territoriale Tirrenica Sud con nota RFI/TS dell'11.03.2002, ha espresso il seguente parere:

(...)

In esito alla allegata nota e agli elaborati trasmessi da codesto Comune, questa Zona Territoriale esprime parere di massima favorevole, significando solo che nell'elaborato Norme tecniche di attuazione, parte VIII - Zone a vincolo speciale Art. 41, deve essere evidente il rispetto al D.P.R. 753/80 e in particolare la definizione della fascia di rispetto di 30 metri dalla più vicina rotaia.

Inoltre si dovrebbe specificare che la realizzazione di attrezzature di rifonimento per autoveicoli è riferita ai soli assi stradali e non a quelli ferroviari.(...)

Al riguardo l'Art. 41 (Zone a vincolo speciale) delle N.T.A. è integrato come si vedrà successivamente.

12. INTERVENTI PRUSST E PROGRAMMA INTEGRATO

Adottati dal Comune di Ciampino

Il Ministero dei Lavori Pubblici, sentita la Conferenza unificata Stato-Regioni, con D.M. LL.PP. n. 1169 del 08.10.1998, ha promosso i "Programmi di Recupero e di Sviluppo sostenibile del Territorio" denominato PRUSST.

Il Comune di Ciampino ha approvato il PRUSST "Castelli Romani e Prenestini ed i relativi interventi pubblici e privati in esse ricompresi con deliberazione consiliare n. 66 del 27.07.1999.

Il Ministero dei LL.PP., con D.M. n. 59 del 19.04.2000, ha approvato la graduatoria ed ha individuato i 48 programmi ammessi al finanziamento, tra i quali il PRUSST "Castelli Romani e Prenestini" che è risultato quinto in graduatoria nazionale.

Il Ministero dei LL.PP., la Regione Lazio e le Amministrazioni Comunali, in data 23.10.2000, hanno sottoscritto il protocollo d'intesa, ed il Ministero ha istituito il tavolo permanente di concertazione ai sensi dell'Art. 8 del bando allegato al D.M. LL.PP. 08.10.1998 sottoscrivendo l'accordo Quadro, che contiene gli interventi ricompresi nel programma, i tempi e modi della loro attuazione.

Il Comune di Ciampino fra gli interventi che rientrano nel PRUSST, ha trasmesso a questa Direzione, per la necessaria istruttoria, anche a seguito della convocazione di specifiche conferenze di servizio i seguenti progetti:

- "Progetto preliminare della Risoluzione delle interferenze e miglioramento della mobilità del nodo di Casabianca – sottopasso veicolare alla ferrovia Roma-Velletri in località Casabianca e nuove viabilità in variante alla Via dei Laghi";
- "Progetto risoluzione incrocio in località Sassone della S.P. Pedemontana dei Castelli con la S.S. Via dei Laghi e la linea F.S. Roma-Albano";
- "Ristrutturazione complesso edilizio-commerciale";
- "Complesso artigianale-commerciale-espositivo";
- "Centro turistico nel Parco dei Casali";
- "Centro turistico alberghiero";
- "Realizzazione impianto sportivo";
- "Manufatto per stoccaggio, produzione, imbottigliamento e degustazione vini".
- "Ristrutturazione complesso parrocchiale Sacro Cuore".
- "Realizzazione centro sportivo".

Tutti gli interventi sopra riportati approvati ai sensi del DM.LL.PP. n. 1169 del 8.10.1998, risultano in istruttoria da parte della Direzione Urbanistica e Territorio secondo le procedure previste dalla legge 142/90 e s.m.i.

L'Amministrazione Comunale ha inoltre presentato un Programma integrato di intervento adottato ai sensi della L.R. n. 22/97 per la riqualificazione urbanistica delle zone C16 – Acqua Acetosa in località Marcandrea; programma in corso di istruttoria.

13. VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la verifica degli standards occorre rilevare che le superfici destinate ai servizi sono state verificate in rapporto a quanto realizzato dal vigente P.R.G. , alle aree residue a seguito di interventi abusivi nelle aree per standards del vigente piano ed infine dalle nuove quantità previste dalla Variante Generale e così riportate:

- Sottozone F già localizzate dalla Var. Gen.mq 730.049
- Aree per servizi pubblici a seguito dell'attuazione
delle zone Cmq 147.565
- Aree per servizi pubblici a seguito dell'attuazione
delle zone Gmq 82.987

totale aree per standards.....mq 960.601

Dal rapporto fra aree pubbliche e abitanti previsti dalla Variante Generale risulta che sono attribuiti 23,46 mq di servizi per abitante , valore superiore al minimo stabilito dal D.M. 1444/68.

Con l'accoglimento delle osservazioni il numero di abitanti passa da 40.945 a 41.735, con un inserimento di 790 ab..

Gli standard diminuirebbero passando dal valore di 23,46 mq/ab a 23,09 mq/ab.

A seguito dello stralcio proposto delle aree ricadenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua, per il corrispondente numero di 347 abitanti sommati ai 1.200 ab. della zona C2 (PEEP), anch'essa stralciata per un totale di 1.547 ab., la previsione complessiva degli abitanti previsti assume il valore di 40.188, con il conseguenziale recupero delle dotazioni degli standard che passa a 23,90 mq/ab.

In relazione alla tutela delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua vincolati, tutte le osservazioni accolte dall'A.C. riguardanti le aree predette, devono intendersi respinte, in quanto in contrasto, come già detto, con l'Art. 7 della L.R. n. 24/98 con un ulteriore abbattimento delle previsioni volumetriche.

L'A.C., in sede di controdeduzioni, verificherà l'esatta ubicazione e la consistenza delle stesse.

Deve essere inoltre stralciata la previsione edificatoria del Comprensorio C14, per la parte lungo la strada denominata Via Asti, che ricade nella fascia di rispetto del cimitero e classificata zona F2 (Parchi e Giardini Pubblici) come l'area immediatamente contigua.

14. OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 02.04.1998 e n. 66 del 17.07.1998 di adozione della variante generale risultano pervenute nei termini n. 326 osservazioni, controdedotte dall'A.C. secondo le decisioni di accoglimento, accoglimento parziale e non accoglimento, che successivamente si riportano.

Che, inoltre, sono pervenute, fuori i termini fissati, quindi oltre la data del 24.11.98, le sottoelencate n° 37 ulteriori osservazioni e/o integrazioni ad osservazioni presentate:

Oss	Presentazione		Ditta	Note
	N°	Prot. Data		
327	31.294	25/11/98	Ortenzi Renzo Ed Altri	Fuori Termine
328	31.295	25/11/98	Gualcioli Maria Ed Altri	Fuori Termine

329	31.380	26/11/98	Soc. Apl S.P.A.	Fuori Termine
330	31.702	28/11/98	G.I.A.D.A. S.R.L.	Fuori Termine
331	32.282	03/12/98	Tauro Guglielmo	Fuori Termine
332	33.580	16/12/98	Pulsoni Enzo	Fuori Termine
333	33.640	17/12/98	Sisti Elisabetta	Fuori Termine
333/ A	501	09/01/99	Zamponi Franco	Fuori Termine (unica copia in carta semplice)
334	3.295	03/02/99	Passigli Daniela	Fuori Termine
335	6.573	06/03/99	Soc. Cuma 6 S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 249 Prot. 30.963/98
336	6.574	06/03/99	Soc. Aguglia S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 127 Prot. 30.507/98
337	7.424	13/03/99	Caneschi Tiziana	Fuori Termine
338	8.988	29/03/99	Fabi Vera	Fuori Termine
339	11.554	22/04/99	Raparelli Elio	Fuori Termine
340	13.239	10/05/99	Pisani Giorgio Ed Altri	Fuori Termine
341	17.338	17/06/99	Gasperi Agostina	Fuori Termine
342	18.432	25/06/99	Soc. C.T.S. S.P.A.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 315 Prot. 31.098/98
343	19.352	06/07/99	Bernabei Luciano	Fuori Termine
344	20.459	16/07/99	Soc. Italgas S.P.A.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 278 Prot. 31.004/98
345	26.185	17/09/99	Marfoli Sante Ed Altri	Fuori Termine
346	26.192	17/09/99	Andreuzzi Maria	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 1 Prot. 25.310/98
347	27.821	01/10/99	Funari Edda	Fuori Termine
348	29.172	14/10/99	Soc. Mondial Bowling Ciampino S.R.L.	Fuori Termine
349	29.847	20/10/99	Capri Cruciani Giovanni Battista	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 272 Prot. 30.991/98 (unica copia in carta semplice)
350	33.735	25/11/99	Soc. Selve Vecchie S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 263 Prot. 30.980/98
351	33.839	29/11/99	Parrocchia San Giovanni Battista	Fuori Termine

				(unica copia in carta semplice)
352	6.893	07/03/00	Soc. Marino Mario, Michele & C. S.N.C. Ed Altri	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 154 Prot. 30.615/98
353	7.020	08/03/00	De Marzi Rodolfo Ed Altri	Fuori Termine
354	8.708	22/03/00	Soc. Fingest 87 S.R.L.	Fuori Termine
355	9.574	30/03/00	Pasquini Arnolfo	Fuori Termine
356	11.830	20/04/00	De Simoni Maria Adelaide Ed Altri	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 228 Prot. 30.842/98
357	14.403	22/05/00	Giona Anna Maria	Fuori Termine Integrata con osservazione fuori termine N° 360 Prot. 14.906/2000
358	14.408	22/05/00	Dirigente III° Settore Servizi Tecnico Ambientali – Comune Di Ciampino	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 307 Prot. 31.080/98
359	14.772	24/05/00	Soc. Immobiliare Marino 1967 S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 289 Prot. 31.034/98
360	14.906	25/05/00	Giona Anna Maria	Fuori Termine Integrazione Osservazione fuori termine N° 357 Prot. 14.403/2000
361	16.393	08/06/00	Dirigente III° Settore Servizi Tecnico Ambientali – Comune di Ciampino	Fuori Termine Inserita nella oss. n° 307 Prot. 31.080/98 unitamente alla 1^ integrazione effettuata con osservazione n° 358 prot. 14.408 del 22.05.2000
362	16.256	07/06/00	Pulsoni Franco ed Altri	Fuori Termine

Con la citata deliberazione del C.C. n. 46 del 14.06.2000, l'A.C. ha così controdedotto:

(...)

1. Dare atto che alla data del 7.06.2000, risultano pervenute complessivamente alla Amministrazione comunale n° 363 osservazioni (numerate dalla n° 1 alla n° 362, più la n° 333/a) alla variante generale al P.R.G. adottata con atti del C.C. n° 37 del 02.04.98 e n° 66 del 17.07.98, delle quali n° 326 presentate nei termini e n° 37 oltre i termini fissati in sede di pubblicazione;
2. Dare atto che tutte le osservazioni presentate risultano localizzate nell'apposita tavola "localizzazione delle osservazioni" presentata con nota prot. n° 16.884 del 13.06.2000, dai tecnici redattori della variante ed esposta in visione durante i lavori del Consiglio;
3. Assumere la seguente determinazione relativamente alle osservazioni presentate alla variante generale al P.R.G., approvato dalla G.R. con atto n° 4.069 del 19.07.83, adottata con atti del C.C. n° 37 del 02.04.98 e n° 66 del 17.07.98:

a) accogliere le sottoelencate n. 51 osservazioni in quanto le stesse "sono compatibili con i criteri di formazione della variante generale al P.R.G.":

Oss N°	Presentazione		Ditta	Note
	Prot.	Data		
5	25.987	13/10/98	Dinea S.R.L.	
15	28.248	31/10/98	Bastari Bruno	
19	28.372	02/11/98	Ferretti Antonio	
27	29.093	09/11/98	Naticchioni Stefania	
39	29.370	11/11/98	Quaranta B. Ed Altri	
58	29.545	12/11/98	Roberti Silvana Ed Altri	
77	29.954	17/11/98	Intoppa Roberto Ed Altri	
98	30.176	18/11/98	Rivellino Angelo Ed Altri	
108	30.381	19/11/98	Decima Prima S.R.L.	
111	30.407	19/11/98	Tramontano Francesco Ed Altri	
117	30.418	19/11/98	Dominici Roberto	
118	30.419	19/11/98	Santi Arnaldo	
128	30.511	20/11/98	Muzzillo Vincenzo	
135	30.532	20/11/98	D'angelantonio Gian Luigi	
136	30.533	20/11/98	Peperini Cristina Ed Altri	
137	30.534	20/11/98	Duca Roberto	
153	30.613	21/11/98	Bitocchi Nazareno Ed Altri	
169	30.640	21/11/98	Natalucci Elvezia	
171	30.643	21/11/98	Nodari Simone	
172	30.644	21/11/98	Nodari Marina	
177	30.653	21/11/98	Ciambotta Francesco	
192	30.698	21/11/98	Venturini Dea	
195	30.701	21/11/98	Pasqua Teresa Ed Altri	
198	30.724	21/11/98	Istituto Madonna Del Carmine - (*)	
199	30.661	21/11/98	D'alessio Anna	
207	30.796	23/11/98	Malavolta Antonio Ed Altri	
211	30.804	23/11/98	Alesiani Romano Ed Altri	
212	30.805	23/11/98	Duca Mario	
215	30.808	23/11/98	Olivieri Giuseppe Ed Altri	

(*) Osservazione accolta con la condizione posta dal parco geologico circa la realizzazione della strada fuori dal perimetro della sorgente,

216	30.809	23/11/98	Picarazzi Rita	
218	30.812	23/11/98	Bellini Gabriella	
236	30.877	23/11/98	Mecozzi Eupegia	
240	31.014	24/11/98	Parrocchia S. Luigi Gonzaga	
242	30.952	24/11/98	De Santis Umberto Ed Altri	
250	30.971	24/11/98	Soc. Quamar S.R.L.	
251	30.972	24/11/98	Pipolo Maria Pina	
265	30.982	24/11/98	Simeone Pasquale	
271	30.990	24/11/98	Muccini Silvano	
276	31.001	24/11/98	Nodari Moreno	
277	31.002	24/11/98	Intoppa Robert Ed Altri	
284	31.028	24/11/98	Forti Giulio Ed Altri	
293	31.038	24/11/98	Martella Marino Ed Altri	
308	31.084	24/11/98	Moricci Silvana	
316	31.099	24/11/98	Mazza Adelfio	
322	31.185	24/11/98	Bartolozzi Alessandra	
333/ A	501	09/01/99	Zamponi Franco	Fuori Termine (Unica Copia In Carta Semplice)
337	7.424	13/03/99	Caneschi Tiziana	Fuori Termine
338	8.988	29/03/99	Fabi Vera	Fuori Termine
348	29.172	14/10/99	Soc. Mondial Bowling Ciampino S.R.L.	Fuori Termine
352	6.893	07/03/00	Soc. Manno Mario, Michele & C. S.N.C. Ed Altri	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 154 Prot. 30.615/98
358	14.408	22/05/00	Dirigente III° Settore Servizi Tecnico Ambientali – Comune Di Ciampino	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 307 Prot. 31.080/98

Nota alla Osservazione n° 358:

Comune di Ciampino - Dirigente III° Settore Servizi Tecnico-Ambientali

- Accolta con i seguenti emendamenti ed integrazioni dalla Commissione Tecnico – Urbanistica del 24 maggio 2000:
 - Pag. 4, Ultimo comma 2° rigo
Ablare “di detti immobili” e aggiungere “degli immobili interessati”
 - Pag. 32, Punto 5
Dopo tecnologici aggiungere “al piano interrato o seminterrato”

Dopo escluse aggiungere "nuove"

Dopo residenziali aggiungere "sono altresì escluse nuove"

Dopo uffici aggiungere "se non calcolati agli effetti della volumetria e della superficie realizzabile e salve le prescrizioni di regolamento edilizio e d'igiene."

- **Pag. 37, 3° comma**

Alla 3° riga abitare "ed indipendentemente dalla" ed aggiungere "e fino alla".

b) Accogliere parzialmente le sottoelencate n° 56 osservazioni nei limiti e prescrizioni appresso specificate:

Oss N°	Presentazione		Ditta	Note
	Prot.	Data		
6	25.988	13/10/98	Vinciguerra Aldo Ed Altri	
8	26.993	21/10/98	Rosi Pietro Ed Altri	
13	27.998	29/10/98	Ranchella Emanuele	
22	28.442	03/11/98	Moschini Andrea Ed Altri	
33	29.136	09/11/98	Immobiliare Ge.Ma.T. S.R.L.	
38	29.357	11/11/98	Rosi Maria Luisa	
44	29.383	11/11/98	Gigliani Enrico	
47	29.504	12/11/98	De Gregori Gualtiero Ed Altri	
49	29.519	12/11/98	Napolitano Biagio	
50	29.520	12/11/98	Lanni Claudio	
52	29.533	12/11/98	Deli Pasquale Ed Altri	
64	29.693	13/11/98	Romano Romolo	
68	29.772	14/11/98	Comitato Di Quartiere Cipollaro	
70	29.857	16/11/98	Battella Gianfranco Ed Altri	
80	29.988	17/11/98	Cons. Zona Industriale Ciampino	
84	30.004	17/11/98	Bramucci Maurizio	
93	30.162	18/11/98	Verdini Catia Ed Altri	
95	30.173	18/11/98	Fierro Giuseppe Ed Altri	
116	30.415	19/11/98	Wwf Lazio Sezione Castelli Romani	
121	30.486	19/11/98	Cosentini Lola Ed Altri	

157	30.619	21/11/98	Parrocchia Beata Maria Vergine Del Rosario	
160	30.623	21/11/98	Gral. S.R.L.	
165	30.636	21/11/98	Consoli Giovanni	
166	30.637	21/11/98	Capogna Gina Ed Altri	
168	30.639	21/11/98	Possanzini Sello Ed Altri	
175	30.651	21/11/98	De Crescenzo Cesare	
180	30.656	21/11/98	De Piano Felice	
202	30.784	23/11/98	Consoli Eutiglia	
204	30.793	23/11/98	Agus Ottavio Ed Altri	
205	30.794	23/11/98	Lomazzo Egidio Ed Altri	
206	30.795	23/11/98	Pugliese Orsola Ed Altri	
208	30.798	23/11/98	Iori Giuseppe Ed Altri	
209	30.802	23/11/98	Furlani Fausta Ed Altri	
210	30.803	23/11/98	Furlani Ernesto Ed Altri	
213	30.806	23/11/98	Avaltroni Paola Ed Altri	
223	30.829	23/11/98	Sporting Club Vigna Fiorita	
224	30.830	23/11/98	Masi Bruno Ed Altri	
232	30.855	23/11/98	Fulgenzi Maria Ed Altri	
247	30.958	24/11/98	Fiaschetti Valeria Ed Altri	
252	30.973	24/11/98	Istituto Figlie Della Carita' Del Prezioso Sangue	
263	30.980	24/11/98	Soc. Selve Vecchie S.R.L.	Integrata con osservazione Fuori termine N° 348 prot. 33.734/99
264	30.981	24/11/98	Calogero Maria Ed Altri	
283	31.024	24/11/98	Servadio Fausto Ed Altri	
302	31.066	24/11/98	Sinibaldi Teresa	
303	31.067	24/11/98	Sinibaldi Teresa	
306	31.078	24/11/98	Vizzaccaro Daniela Ed Altri	
307	31.080	24/11/98	Dirigente III° Settore Servizi Tecnico - Ambientali Comune Di Ciampino	Integrata con osservazione Fuori termine N° 358 prot. 14.408/2000
309	31.089	24/11/98	Avaltroni Paola Ed Altri	
320	31.173	24/11/98	Masi Augusto	

RIF.
← 621470

323	31.206	24/11/98	Lucarelli Augusto	
334	3.295	03/02/99	Passigli Daniela	Fuori Termine
335	6.573	06/03/99	Soc. Cuma 6 S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 249 prot. 30.963/98
344	20.459	16/07/99	Soc. Italgas S.P.A.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 278 prot. 31.004/98
351	33.839	29/11/99	Parrocchia San Giovanni Battista	Fuori Termine (unica copia in carta semplice)
361	16.393	08/06/00	Dirigente Iiii° Settore Servizi Tecnico Ambientali – Comune Di Ciampino	Fuori Termine inserita nella oss. n° 307 Prot. 31.080/98 unitamente alla 1^ integrazione effettuata con osservazione n° 358 prot. 14.408 del 22.05.2000
362	16.256	07/06/00	Pulsoni Franco Ed Altri	Fuori Termine

c) Non accogliere le sottoelencate n° 245 osservazioni in quanto le stesse risultano incompatibili con i criteri e le linee generali posti alla base per la formazione della variante generale al P.R.G.;

oss.	presentazione		Ditta	Note
n°	prot.	Data		
1	25.310	06/10/98	Andreuzzi Maria	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 346 Prot. 26.192/99
2	25.438	07/10/98	Sonaglia Adelma Ed Altri	
3	25.592	08/10/98	Soc. Breda S.R.L.	
4	25.744	09/10/98	Petrucchi Augusto	
7	26.679	17/10/98	Pierantonelli Gianfranco Ed Altri	
9	27.232	23/10/98	Giorgini Giuseppe	
10	27.235	23/10/98	Giorgini Giuseppe	
11	27.778	27/10/98	Mascherucci Giuseppe Ed Altri	
12	27.997	29/10/98	De Santis Iolanda	
14	28.081	29/10/98	Soc. Ponte Anagnina S.R.L.	

348

16	28.318	02/11/98	Mimmocchi Andrea	
17	28.347	02/11/98	Schiboni Nicolino Ed Altri	
18	28.365	02/11/98	De Santis D. Ed Altri	
20	28.427	03/11/98	Biagioni Roberto	
23	28.643	04/11/98	Guercini Anacleto	
24	28.761	05/11/98	De Marzi Michele Ed Altri	
25	28.819	05/11/98	Valentina S.R.L.	
26	28.825	05/11/98	Quagliata Giuseppe Ed Altri	
28	29.103	09/11/98	Salamena Francesca	
29	29.104	09/11/98	Follo Vittorio Ed Altri	
30	29.105	09/11/98	De Cristofaro Giovannina Ed Altri	
31	29.106	09/11/98	Cianfaglioni Italo	
32	29.107	09/11/98	Caprasecca P. Ed Altri	
34	29.137	09/11/98	Di Giorgio A. Ed Altri	
35	29.206	10/11/98	Immobiliare Del Sassone S.R.L.	
36	29.296	10/11/98	Pecoraro Giacomo Ed Altri	
37	29.356	11/11/98	Barile L. Ed Altri	
40	29.371	11/11/98	Mazzetta Mauro	
41	29.372	11/11/98	Guercini Flaminia	
42	29.373	11/11/98	Salamena Rosa	
43	29.374	11/11/98	Santini Nello Ed Altri	
45	29.483	12/11/98	Tanzi Franco Ed Altri	
46	29.488	12/11/98	Soc. Ferrovie Dello Stato S.P.A.	
48	29.508	12/11/98	Battella Gianfranco	
51	29.530	12/11/98	Fanasca Maurizio Ed Altri	
53	29.534	12/11/98	Giochi Giampiero Ed Altri	
54	29.541	12/11/98	Cortesini Eugenio Ed Altri	
55	29.542	12/11/98	Barone Marco Ed Altri	
56	29.543	12/11/98	Barone Antonio Sandro	
57	29.544	12/11/98	Di Martino Gennaro Ed Altri	
59	29.664	13/11/98	Baroncini Maria Ida Ed Altri	
60	29.686	13/11/98	Ottaviani Duilio Ed Altri	

61	29.687	13/11/98	Ottaviani Duilio Ed Altri	
62	29.688	13/11/98	Teodori Carla	
63	29.689	13/11/98	Bianco Antonio	
65	29.723	13/11/98	Pesce Caterina	
66	29.724	13/11/98	Spallotta Massimo Ed Altri	
67	29.764	14/11/98	Brannetti Giovanni	
69	29.835	16/11/98	Moretto Alberico	
71	29.858	16/11/98	Battella Giuliana	
72	29.887	16/11/98	Spizzichini Ugo	
73	29.910	16/11/98	Maggiori Consalvo	
74	29.911	16/11/98	Marrocco Pasquale	
75	29.932	17/11/98	Maddalena Teobaldo	
76	29.939	17/11/98	Ricciardi Giovanni Ed Altri	
78	29.962	17/11/98	Rosl Domenico	
79	29.978	17/11/98	Di Marco Pio	
81	29.994	17/11/98	Marconi Floriana	
82	30.000	17/11/98	Ceccacci Moreno	
83	30.001	17/11/98	Trovalusci Alfredo Ed Altri	
85	30.007	17/11/98	Battella Maurizio	
87	30.123	18/11/98	Istituto Suore Passioniste S. Paolo Della Croce	
88	30.124	18/11/98	Bernabei Paola Ed Altri	
89	30.141	18/11/98	Ciavaglia Maria	
90	30.150	18/11/98	Chiorri M. Ed Altri	
91	30.152	18/11/98	Romano Michele	
92	30.153	18/11/98	Cecchetelli Lina	
94	30.172	18/11/98	Pace Gianfranco Ed Altri	
96	30.174	18/11/98	Bellini Pietro Ed Altri	
97	30.175	18/11/98	Raparelli Franco Ed Altri	
99	30.197	18/11/98	Marandola Domenico Ed Altri	
100	30.312	19/11/98	Lupi Ernesto Ed Altri	
101	30.313	19/11/98	Olivastri Giulia Ed Altri	

102	30.316	19/11/98	Bigotti Rosa Ed Altri	
103	30.317	19/11/98	Marrocco Livia	
104	30.343	19/11/98	Scagliarini Renata Ed Altri	
105	30.378	19/11/98	Pagliarulo Giuseppe	
106	30.379	19/11/98	Allori Luigi Ed Altri	
107	30.380	19/11/98	Sorino Vito	
109	30.405	19/11/98	Bazzoni Giuseppina	
110	30.406	19/11/98	Ciambotta Giuseppe Ed Altri	
112	30.408	19/11/98	Ciambotta Giuseppe Ed Altri	
113	30.409	19/11/98	Ciambotta Annunzio Ed Altri	
114	30.410	19/11/98	Simoni Angelo	
115	30.411	19/11/98	Palmiero Giovanni Ed Altri	
119	30.484	19/11/98	Oldani Maria Ed Altri	
120	30.485	19/11/98	Bettarelli Cinzia Ed Altri	
122	30.490	19/11/98	Istituto Diocesano Sostentamento Clero	
123	30.491	19/11/98	Istituto Diocesano Sostentamento Clero	
125	30.501	20/11/98	Palmieri Alfredo	
126	30.502	20/11/98	Lupini Daniela	
127	30.507	20/11/98	Soc. Aguglia S.R.L.	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 336 Prot. 6.574/99
129	30.512	20/11/98	Olmi Orlando Ed Altri	
130	30.513	20/11/98	Marrocco Pietro	
131	30.514	20/11/98	Marrocco Rosa	
132	30.515	20/11/98	Marrocco Marisa	
134	30.520	20/11/98	Berardi Donato Ed Altri	
138	30.535	20/11/98	Masi Augusto	
139	30.541	20/11/98	Leoni Luciano	
140	30.542	20/11/98	Giannerini Alberto Ed Altri	
141	30.553	20/11/98	Cima Rocco	
142	30.556	20/11/98	Pasqualone Berardino Ed Altri	
143	30.562	20/11/98	Agnello Daniele	
144	30.577	20/11/98	Trovalusci Lina	

145	30.582	20/11/98	Caccamo Francesco	
146	30.583	20/11/98	Lemucchi Cesare	
147	30.597	21/11/98	Paratore Grazia Ed Altri	
148	30.598	21/11/98	Olivastri Dario	
149	30.599	21/11/98	Cecalupo Filomena	
150	30.607	21/11/98	Trovalusci Ermanno	
151	30.608	21/11/98	De Simoni Luigi	
152	30.612	21/11/98	Mia S.R.L.	
154	30.615	21/11/98	Soc. Marino Mario, Michele & C. S.N.C. Ed Altri	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 352 Prot. 6.893/00
155	30.617	21/11/98	Parrocchia Gesu' Divino Operaio Ente Ecclesiastico	
158	30.621	21/11/98	Iorio Nicola	
159	30.622	21/11/98	Fedele Margherita	
161	30.624	21/11/98	Persiconi Fiorina	
162	30.633	21/11/98	Cembrola Domenico	
163	30.634	21/11/98	Stortini Nazarena	
164	30.635	21/11/98	Miscoli Umberto	
167	30.638	21/11/98	Lamanna Rino Ed Altri	
170	30.641	21/11/98	Marra Pierfrancesco Ed Altri	
173	30.645	21/11/98	Fulgenzi Clara	
174	30.646	21/11/98	Simone Desiderio	
176	30.652	21/11/98	Castellani Gaetano	
178	30.654	21/11/98	Piccari Arturo Ed Altri	
179	30.655	21/11/98	Cianfaglioni Giuliano Ed Altri	
181	30.657	21/11/98	Petrucci Antonio Ed Altri	
182	30.658	21/11/98	Lancioni Sandro	
183	30.664	21/11/98	Cuttillo Giovanni Ed Altri	
184	30.665	21/11/98	Marcoaldi Germana Ed Altri	
185	30.666	21/11/98	Santante Concetta Ed Altri	
186	30.667	21/11/98	De Nicola Giovanni Ed Altri	
187	30.668	21/11/98	Masi Alberto Ed Altri	

188	30.669	21/11/98	Tomassoni Maurizio Ed Altri	
189	30.691	21/11/98	Zoffoli Anna	
190	30.696	21/11/98	Cozzi Vincenzo	
191	30.697	21/11/98	Valdinoci Luciana	
193	30.699	21/11/98	Caroli Ulderico Ed Altri	
194	30.700	21/11/98	Paterna Gaetano Ed Altri	
196	30.705	21/11/98	Vicini Romualdo Ed Altri	
197	30.706	21/11/98	Falchetti Fernando	
200	30.750	23/11/98	Masi Anna Maria Ed Altri	
201	30.752	23/11/98	Palombo Umberto	
203	30.792	23/11/98	Albanito Ermanno Ed Altri	
214	30.807	23/11/98	Brusciotti Domenico	
217	30.811	23/11/98	Fulgenzi Marisa	
219	30.814	23/11/98	Manuali Gina	
220	30.823	23/11/98	Picca Livio Ed Altri	
221	30.824	23/11/98	Consorzio Del Sassone	
222	30.826	23/11/98	Comitato Di Quartiere Pantanelle	
225	30.833	23/11/98	Berardis Patrizia	
226	30.834	23/11/98	Andreozzi Andrea	
227	30.835	23/11/98	Canestri Massimo Ed Altri	
228	30.842	23/11/98	De Simoni Maria Adelaide Ed Altri	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 356 Prot. 11.830/00
229	30.850	23/11/98	Giovannetti Elisabetta Ed Altri	
230	30.851	23/11/98	Buna Girolamo	
231	30.854	23/11/98	Colella Luciano	
233	30.856	23/11/98	Natalucci Elvezio Ed Altri	
234	30.872	23/11/98	Persico Berto Ed Altri	
235	30.873	23/11/98	Capogrossi Anna Ed Altri	
237	30.921	23/11/98	Bartolozzi Augusto Ed Altri	
239	30.930	23/11/98	Spizzichini Adele	
241	31.107	24/11/98	Giorgi Sabrina Ed Altri	
243	30.954	24/11/98	Marcoaldi Giovanni	

244	30.955	24/11/98	Marcoaldi Alberto	
245	30.956	24/11/98	Marcoaldi Mario	
246	30.957	24/11/98	De Nicola Marisa Ed Altri	
248	30.959	24/11/98	Seminara Domenico Vincenzo	
249	30.963	24/11/98	Soc. Cuma 6 S.R.L.	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 335 Prot. 6.573/99
253	30.974	24/11/98	Palmieri Alfredo	
254	31.054	24/11/98	Tramontozzi Gerarda	
255	31.055	24/11/98	Tramontozzi Domenica	
256	31.056	24/11/98	Reali Iole	
257	31.057	24/11/98	Di Marco Pio	
258	31.058	24/11/98	Di Marco Anna Maria Ed Altri	
259	31.059	24/11/98	Di Marco Anna Maria Ed Altri	
260	30.975	24/11/98	Consorzio Longarina	
261	30.978	24/11/98	Soc. Sacesan Di Coppari S. & C. S.A.S. Ed Altri	
262	30.979	24/11/98	Soc. Foster S.R.L.	
266	30.983	24/11/98	Tozzi Silvia Ed Altri	
267	30.984	24/11/98	Quondam Augusto Ed Altri	
268	30.985	24/11/98	Perla S.N.C.	
269	30.986	24/11/98	Tozzi Bruna Ed Altri	
270	30.987	24/11/98	Romanini Bruno Ed Altri	
272	30.991	24/11/98	Capri Cruciani Giovanni Battista	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 350 Prot. 29.847/99
273	30.992	24/11/98	Minucci Fernando Ed Altri	
274	30.993	24/11/98	Soc. C.E.A.L. S.R.L. Ed Altri	
275	30.994	24/11/98	Spina Matilde Ed Altri	
278	31.004	24/11/98	Soc. Italgas S.P.A.	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 344 Prot. 20.459/99
279	31.005	24/11/98	Mazza Benito Ed Altri	
280	31.006	24/11/98	Marconi Paolo Ed Altri	
281	30.007	24/11/98	Esposito Marco	

282	31.021	24/11/98	Serracini Antonio Ed Altri	
285	31.029	24/11/98	Rega Giovanni Ed Altri	
286	31.030	24/11/98	Cianfanelli Guido Ed Altri	
287	31.031	24/11/98	Di Paolo Lucia	
288	31.032	24/11/98	Scarnecchia Lina	
289	31.034	24/11/98	Soc. Immobiliare Marino 1967 S.R.L.	Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 359 Prot. 14.772/00
290	31.035	24/11/98	Trinca Norina	
291	31.036	24/11/98	Galante Maria Teresa Ed Altri	
292	31.037	24/11/98	Petrucci Giuliano	
295	31.043	24/11/98	Galassini Tommaso Ed Altri	
296	31.044	24/11/98	Bettarelli Cinzia Ed Altri	
297	31.045	24/11/98	Candela Matteo	
298	31.046	24/11/98	De Angelis Loredana Ed Altri	
300	31.063	24/11/98	Lombardi Tommaso	
301	31.064	24/11/98	Patriarca Fidalma	
304	31.068	24/11/98	Coresi Dario	
305	31.070	24/11/98	Bucci Sergio	
310	31.090	24/11/98	Ippoliti Lidio Ed Altri	
311	31.094	24/11/98	Pesce Luigi	
312	31.095	24/11/98	Brunori Alessia Ed Altri	
313	31.096	24/11/98	De Simoni Maria Adelaide	
314	31.097	24/11/98	Di Iorio Vincenzo Ed Altri	
318	31.101	24/11/98	Ottaviani Maurizio Ed Altri	
319	31.167	24/11/98	Cecchetti Francesco	
321	31.174	24/11/98	Masi Augusto	
324	31.208	24/11/98	Armezzani Teresa Ed Altri	
325	31.219	24/11/98	Leoni Paola	
326	31.222	24/11/98	Galardo Giancarlo Ed Altri	
327	31.294	25/11/98	Ortenzi Renzo Ed Altri	Fuori Termine
328	31.295	25/11/98	Gualcioli Maria Ed Altri	Fuori Termine
329	31.380	26/11/98	Soc. Api S.P.A.	Fuori Termine

330	31.702	28/11/98	G.I.A.D.A. S.R.L.	Fuori Termine
331	32.282	03/12/98	Tauro Guglielmo	Fuori Termine
332	33.580	16/12/98	Pulsoni Enzo	Fuori Termine
333	33.640	17/12/98	Sisti Elisabetta	Fuori Termine
336	6.574	06/03/99	Soc. Aguglia S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 127 Prot. 30.507/98
339	11.554	22/04/99	Raparelli Elio	Fuori Termine
340	13.239	10/05/99	Pisani Giorgio Ed Altri	Fuori Termine
341	17.338	17/06/99	Gasperì Agostina	Fuori Termine
343	19.352	06/07/99	Bernabei Luciano	Fuori Termine
345	26.185	17/09/99	Marfoli Sante Ed Altri	Fuori Termine
346	26.192	17/09/99	Andreuzzi Maria	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 1 Prot. 25.310/98
347	27.821	01/10/99	Funari Edda	Fuori Termine
349	29.847	20/10/99	Capri Cruciani Giovanni Battista	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 272 Prot. 30.991/98 (Unica Copia In Carta Semplice)
350	33.735	25/11/99	Soc. Selve Vecchie S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 263 Prot. 30.980/98
353	7.020	08/03/00	De Marzi Rodolfo Ed Altri	Fuori Termine
354	8.708	22/03/00	Soc. Fingest 87 S.R.L.	Fuori Termine
355	9.574	30/03/00	Pasquini Arnolfo	Fuori Termine
356	11.830	20/04/00	De Simoni Maria Adelaide Ed Altri	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 228 Prot. 30.842/98
357	14.403	22/05/00	Giona Anna Maria	Fuori Termine Integrata Con Osservazione Fuori Termine N° 360 Prot. 14.906/2000
359	14.772	24/05/00	Soc. Immobiliare Marino 1967 S.R.L.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 289 Prot. 31.034/98
360	14.906	25/05/00	Giona Anna Maria	Fuori Termine Integrazione Osservazione Fuori Termine N° 357 Prot. 14.403/2000

d) **Non accogliere le sottoelencate n° 4 osservazioni in quanto le stesse sono non pertinenti alla variante generale al P.R.G., interessando aspetti connessi all'attuale Piano di Zona di "167" e procedure di attuazione dei P.E.E.P. previsti nella variante che saranno oggetto di apposito strumento attuativo:**

Oss. N°	Presentazione		Ditta	Note
	prot.	data		
124	30.495	19/11/98	Soc. Vianini Lavori S.P.A.	
156	30.618	21/11/98	Mons. Dante Bernini	
299	31.047	24/11/98	Condominio Via Atene, 77/99, 00043 Ciampino	
317	31.100	24/11/98	Tanzi Giulio Ed Altri	

e) **Stabilire che per le osservazioni sottoindicate 7 osservazioni n.ri 21 – 86 – 133 – 238 – 294 – 315 e 342, sulla cui base gli osservanti hanno formulato proposte d'intervento recepite parzialmente nel PRUSST "Castelli Romani-Prenestini" di cui il Comune di Ciampino è capofila (con Del. C.C. n° 66 del 27-07-99), le condizioni attuative e gli oneri a carico dei soggetti attuatori saranno rese operative, solo dopo l'approvazione del PRUSST, attraverso le necessarie determinazioni ed adeguamenti di carattere urbanistico di cui al bando allegato al D.M. LL.PP. 08-10-98.**

Oss. N°	Presentazione		Ditta	Note
	prot.	data		
21	28.441	03/11/98	S.P. 33 S.R.L.	
86	30.088	17/11/98	Master Costruzioni S.R.L.	
133	30.516	20/11/98	Soc. Mondial Bowling Ciampino S.R.L.	
238	30.929	23/11/98	Soc. Casa Bianca S.P.A.	
294	31.042	24/11/98	Galassini Tommaso Ed Altri	
315	31.098	24/11/98	Soc. C.T.S. S.P.A.	Integrata Con Osservazione N° 342 Prot. 18.432/99
342	18.432	25/06/99	Soc. C.T.S. S.P.A.	Fuori Termine Integrazione Osservazione N° 315 Prot.31.098/98

4. **Stabilire che:**

- a) **l'attività edilizia dei privati sui suoli interessati all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni, i cui proprietari hanno proposto cessioni di aree e/o esecuzione di lavori in**

- favore della collettività, sarà subordinata alla effettiva e preventiva formalizzazione e definizione degli impegni assunti;*
- b) a individuazione delle aree da cedere e la cessione delle stesse al Comune dovranno essere, comunque, effettuate nei modi e nei tempi stabiliti, insindacabilmente, dall'Amministrazione comunale, ferme restando le ulteriori procedure attuative, ove previste;*
 - c) Le cessioni delle aree dovranno avvenire a titolo gratuito.*
5. *Stabilire di incrementare gli indici territoriali delle zone C da destinarsi all'Edilizia Economica e Popolare come appresso specificato ed in conformità all'approvazione parziale dell'osservazione d'Ufficio n° 361 prot. 16.393 del 08.06.2000 presentata dal Dirigente III Settore Servizi Tecnico Ambientali – Comune Di Ciampino:*
- a) La sottozona C2 su Via dell'Ospedaletto da I.T. 1,40 Mc./Mq. passa a I.T. 1,54 Mc./Mq.*
 - b) La sottozona C5 a confine con il Comune di Roma da I.T. 1,00 Mc./Mq. passa a I.T. 1,30 Mc./Mq.*

Quanto sopra in considerazione del fatto che, con l'accoglimento totale e/o parziale delle osservazioni di cui al punto 1 del presente dispositivo, si è determinato un incremento abitativo di 790 unità rispetto alle previsioni di 3.845 previste dalla variante adottata. Tale incremento, conseguentemente, ha reso indispensabile l'adeguamento degli I.T. (Indici Territoriali) dei comparti destinati a P.E.E.P., per consentire di rispettare i criteri di formazione della variante che fissava nella misura, rispettivamente, del 60% e del 40% il rapporto tra intervento edilizio di tipo privato ed intervento in P.E.E.P.

Il tutto come si evince dalla relazione trasmessa dai tecnici redattori della variante e registrata al prot. 16.389 del 8.06.2000, completata con la nota integrativa presentata in Consiglio e conservata agli atti della seduta

6. *Dare atto, che con le controdeduzioni alle osservazioni di cui alla presente deliberazione, le variazioni a livello generale e nei n° 6 ambiti territoriali, sono ininfluenti ai fini del rapporto tra aree di Uso Pubblico e numero di Abitanti stimati all'anno 2.007 e che, comunque, tale rapporto risulta superiore a quanto previsto dalle normative e direttive vigenti. Il tutto si rileva dalla Tabella di verifica delle aree di uso pubblico presentata durante la seduta dai tecnici redattori della variante.*
7. *Dare atto che la variante generale al P.R.G., in ottemperanza a quanto previsto dal D.Lgs. n° 114 del 31.03.98 e della L.R. n° 33 del 18.11.99, localizza nelle zone C e G attività di tipo commerciale che saranno meglio definite, nell'aspetto tipologico e di localizzazione, dai Piani Urbani Attuativi della variante stessa. (...)*

Per quanto riguarda le osservazioni presentate e controdedotte dall'A.C., questo Ufficio ritiene di condividere le decisioni assunte dall'A.C. esclusivamente per quelle il cui accoglimento comunale non risulti in contrasto con il contenuto della presente istruttoria.

L'A.C. In fase di controdeduzione al voto regionale verificherà la compatibilità delle decisioni assunte con la citata deliberazione consigliere n. 46/2000 per conformarle alle modifiche introdotte con la presente istruttoria.

14.1. Osservazioni pervenute direttamente alla Regione Lazio

Oss.	Presentazione		Ditta	Note
	N°	prot. data		
1	12048	07/06/01	Lanni Claudio	
2	36254	02/03/04	Bettella Giuliana	
3	37559	03/03/04	Masi Anna Maria ed altri	
4	30366	19/02/04	De Simoni Maria Adelaide	
5	37993	04/03/04	Olmi Orlando ed Altri	
6	37866	04/03/04	Bernabei Luciano	
7	38605	05/03/04	Provincia "Sacro Cuore di Gesù" Istituto Suore Passioniste di San Paolo	
8	39313	08/03/04	Bellini Tiziana ed Altri	
9	26787	13/02/04	Bernabei Paola ed Altri	
10	Uff. T.S	18/07/01	De Marzi Michele	
11	30111	19/02/04	Spizzichini Ugo e Altri	
12	34189	26/02/04	Sinibaldi Teresa	
13	33998	26/02/04	Leoni Paola	
14	23890	10/02/04	Paparelli Giuliana ed Altri	
15	3087	17/12/98	Soc. API p.A.	
16	3181	24/12/98	Sisti Elisabetta	
17	3183	24/12/98	Pulsoni Enzo	
18	10522	28/08/00	Mascherucci Giuseppe	
19	11094	19/09/00	Agnello Daniele	
20	11311	26/09/00	Picca Livio e Alessandra	
21	6659/A	28/09/00	Schiboni Nicolino e Mirko	
22	11217	21/09/00	Reali Iole	
23	6712/A	02/10/00	Seltini Bernardino ed Altri	
24	10487	25/08/00	Quagliata Giuseppe ed Altri	

25	10557	29/08/00	Quagliata Giuseppe ed Altri	Vedi osservazione n. 24
26	Uff. T.S.	04/08/00	Tomassoni Maurizio ed Altri	
27	7369/A	20/10/00	Esposito Marco	
28	7356/A	20/10/00	Cerroni Maria	
29	7355/A	20/10/00	Cerroni Tullio	
30	7352/A	20/10/00	Paniccia Franco	
31	7354/A	20/10/00	Fierro Giuseppe	
32	7122/A	17/10/00	Sonaglia Adelma ed Altri	
33	8354/A	13/11/00	Natalucci Elvezia	
34	8356/A	13/11/00	Troiani Mario	
35	31875	23/02/04	Marfoli Sante e Luigi	
36	Uff. T.S.	31/07/00	Giorgini Giuseppe	
37	30626	23/11/98	Comitato di Quartiere - Pres. Adamo Filippo	
38	3550	21/02/01	Paterna Gaetano ed Altri	
39	2849	13/02/01	Natalucci Elvezia	Vedi osservazione n. 33
40	S.P.1800	20/04/01	Forze Politiche: Alleanza Nazionale-F.I.	
41	9200	26/04/01	Maggiori Consalvo	
42	13395	20/06/01	Comitato di Quartiere - Pres. Adamo Filippo	Vedi osservazione n. 10
43	14194	27/06/01	Galardo Giancarlo e Franco	
44	14949	05/07/01	Ricciardi Giovanni Romano Franca	
45	16411	19/07/01	De Marzi Michele	
46	15613	10/07/01	Aguglia s.r.l.	
47	20624	19/09/01	Lulli Silvano	
48	22460	11/10/01	Silvestri Maria Agnese	
49	18685	10/08/01	Pisani Giorgio, Marcello, Maria Carla	
50	161824	07/11/04	Fabriani Giuseppe Santina Colagrossi	
51	162211	09/11/01	Persiconi Fiorina	
52	162210	09/11/01	Fedele Margherita	

53	162209	09/11/01	Lemucchi Cesare	
54	163558	26/11/01	Berardi Donato ed altri	
55	164629	05/12/01	Don Edoardo Limiti -Parr.S.G.Battista	
56	4261	25/02/02	Veri Domenico per conto Don Limiti	Vedi osservazione n. 55
57	4420	26/02/02	Simoni Angelo	
58	5909	13/03/02	Maturo Francesco	
59	8022	12/04/02	Bernabei Paola, Emanuela, Guglielmina	
60	5910	13/03/02	Aguglia s.r.l.	
61	8197	15/04/02	Veri Domenico per conto Sigg. Vinciguerra Aldo e Franco	Vedi osservazione n. 46
62	9329	29/04/02	Soc. Selve Vecchie	
63	9529	02/05/02	Zoffoli Anna	
64	10054	08/05/02	Veri Domenico per conto Sig. Del Mastro Ilario	Vedi osservazione n. 61
65	10300	13/05/02	Veri Domenico per conto Sig. Bernabei Luciano	Vedi osservazione n. 61
66	13240	12/11/02	Veri Domenico per conto Sig. Comandino Quirino	
67	Uff.T.S.	21/11/02	Veri Domenico per conto Sig.ra Leoni Lumilla	
68	19715	12/09/02	Leoni Paola	
69	13811	20/06/02	Ciambotta Giuseppe ed Altri	
70	22674	17/10/02	Cutillo Nicola	
71	22739	17/10/02	Picca Livio e Alessandra	
72	24447	11/11/02	Bono Carlo e Marco	
73	24183	07/11/02	Spizzichini Adele e Altri	
74	10151	22/01/03	Veri Domenico per conto Sig. Adamo Filippo	
75	27022	10/12/02	Sinibaldi Teresa	
76	27023	10/12/02	Sinibaldi Teresa	
77	27024	10/12/02	Coresi Dario	
78	24131	14/02/03	Petrucchi Giuliano	
79	40029	14/03/03	Pierantonelli Gianfranco	

80	45824	25/03/03	Pagliarulo Giuseppe	
81	70609	14/05/03	Pettinari Catia ed Altri	
82	72343	19/05/03	Saddi Matilde	
83	116716	28/07/03	Veri Domenico per conto Sig. Adamo Filippo	Vedi osservazione n. 74
84	150538	07/10/03	Marino Michele arch	
85	150546	07/10/03	Marino Michele arch per conto di Don Maran Bruno	
86	158773	21/10/03	Palmiero Giovanni ed Altri	
87	184752	03/12/03	Sarao Pasquale (Soc. Foster)	
88	193446	16/12/03	Soc. Sacesan di Coppari Sabina e C.sas	
89	3349	12/01/04	Fioravanti Walter e Settimi Bernardino	
90	2867	09/01/04	Soc. Casa Bianca Leg.Rap.Frisetti Sergio	
91	8161/A	09/11/00	Lomazzo Egidio ed Altri	
92		03/12/03	Veri Domenico per conto Sig.ra Canestri Virginia	
93		15/03/04	Napoletano Biagio	
94	49633	24/03/04	Giovannetti Elisabetta ed Altri	
95	49631	24/03/04	Simoni Angela ed Altri	
96	57747	07/04/04	Rosini Carlo ed Altri	
97	57756	07/04/04	Mondial Bowling Ciampino s.r.l.	
98	84317	25.05. 04	Veco Costruzioni - Amm.re unico Giuliani Vennarino	
99	222663	23/12/04	(Prov. Romane Sacro Cuore di Gesù) Marrelli Salvina	
100	117541	14/07/04	Deli Pasquale, Deli Edmondo, Deli Vincenzo, Deli Lidia, Ciambotta Cristiano	
101	5761	18/01/05	Reali Iole in Gemma	
102	5767	18/01/05	Berardi Donato, Valentini Filomena, Salvatori Angelo, Berardi Marisa	
103	213412	03/12/04	Guercini Anacleto	
104	133623	03/08/04	Palmiero Giovanni, Deletra Denise, Mancarelli Giuseppe, Orlandi Giuseppina e Calcatelli	

			Franco	
105	13450	31/01/05	Fiaschetti Vincenza e Valeria, De Angelis Matricoli Antonina	
106	13452	31/01/05	Borsani Ercole, Natalucci Rita, Natalucci Elvezia, Natalucci Elvezio, Natalucci Annamaria e Natalucci Tarcisia Vanda	
107	14054	01/02/05	Società GRAL s.r.l.	
108	12245	28/01/05	Comune di Ciampino	
109	16348	03/02/05	Olmi Orlando e Fulgenti Cesira	

1. Lanni Claudio

L'osservazione risulta già pervenuta all'A.C. n. 50, prot. 29520 e da questa parzialmente accolta. L'interessato chiede in relazione alla modesta superficie ammessa (ml 35 misurati dal perimetro interno al comparto C14) che questa venga ampliata per la residua parte di 3.500 mq, con la destinazione residenziale C14.

Parere

Si ritiene accoglibile, in relazione alla modesta superficie oggetto della richiesta, la cui destinazione Agricola non appare più compatibile, tenuto conto, peraltro, che l'area risulta interclusa.

2. Bettella Giuliana

L'osservazione già presentata all'A.C. n. 71 prot. 29858 e da questa respinta. L'interessato fa presente che le particelle di proprietà erano inserite in un piano di lottizzazione approvato. Le particelle nn. 100 e 1634, di modesta estensione, assumerebbero la destinazione di zona B2 come quelle immediatamente adiacenti. La particella n. 92 assumerebbe la destinazione B3 con la cessione gratuita al Comune della metà della superficie per F2 – Parchi e giardini pubblici.

Parere

Si ritiene accoglibile, in relazione alla modesta superficie interessata dalla originaria edificabilità, in zona già totalmente edificata, con l'impegno alla cessione all'A.C. della superficie per il Giardino Pubblico.

3. Masi Anna Maria e altri

Gli interessati chiedono che il terreno di proprietà venga classificato da Agricolo E1 a zona "C" "Sottozona C10" con eventuale cessione di 10.000 mq da destinare ad uso pubblico a servizio della zona. Contestano inoltre la previsione di un'area, sulla loro proprietà che la variante destina a "Distribuzione carburanti".

Parere

L'osservazione, in relazione alle modifiche d'Ufficio introdotte alle N.T.A., è accolta relativamente alla eliminazione delle previsioni di un'area con destinazione speciale "Distribuzione carburanti".

4. Simoni Maria Adelaide

L'osservante chiede che venga riconosciuta una destinazione per Servizi Privati di uso pubblico (zona G1) alle particelle di proprietà attualmente con destinazione agricola su cui insiste un fabbricato con sei unità immobiliari condonate con destinazione turistico-ricettiva.

Parere

L'area ricade in parte nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Fosso della Mola". Non risulta peraltro ricompresa nella zona perimetrata ai sensi della L.R. 28/80. La richiesta non è ammissibile.

5. Olmi Orlando e altri

L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 129 prot. 30512 non è stata accolta. L'area in questione è classificata E1 - Agricola. Il ricorrente lamenta il mancato inserimento della stessa nella zona "C" in particolare nel comprensorio C9 (originaria perimetrazione del nucleo abusivo oggetto di variante speciale).

Parere

Si ritiene condivisibile la richiesta d'inserimento nella limitrofa zona C9, in relazione alla modesta superficie interessata. L'A.C. verificherà la sussistenza degli standard in relazione al modesto incremento abitativo.

6. Bernabei Luciano

L'osservante, per poter salvaguardare la propria Azienda agricola (vigneti "Doc") chiede che la nuova viabilità prevista dalla variante in esame, che taglierebbe in due la proprietà, venga tralata sul proprio confine mettendo a disposizione il terreno necessario per la realizzazione della suddetta viabilità.

Parere

La richiesta non compromette la realizzazione delle previsioni urbanistiche della zona. Si ritiene pertanto condivisibile.

7. Marrelli Salvina (legale rappresentante Provincia Sacro Cuore di Gesù -Istituto Passioniste di S. Paolo nella Croce)

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 87 prot. 30123 e da questa respinta. L'osservante chiede che una parte della proprietà su cui è esistente la scuola elementare ed infanzia dell'Istituto delle Suore Passioniste con destinazione G1 (Servizi Privati) possa essere ampliata. Chiede che le particelle di proprietà con destinazione E3 - Verde privato, vengano destinate a zona G1 al fine di completare la struttura scolastica.

Parere

La richiesta si ritiene accoglibile. L'area di proprietà assumerà la destinazione di zona G1 con specifica destinazione "scolastica".

8. Bellini Tiziana

L'osservante chiede che venga eliminata la strada che interessa la particella di proprietà e che va a collegare due strade esistenti.

Parere

La richiesta si ritiene accoglibile in quanto il collegamento delle due strade, al fine della viabilità, non appare urbanisticamente risolutivo della viabilità stessa.

9. Bernabei Paola e altri

L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 88 prot. 30124 non è stata accolta.

Il terreno è ricompreso nella sottozona C16 oggetto di specifico Programma integrato adottato dall'Amministrazione Comunale. Gli osservanti chiedono una modifica alla capacità edificatoria del comparto e una diversa percentuale nel rapporto volumi residenziali e servizi. L'Amministrazione Comunale stabilirà, attraverso specifica convenzione, le modalità di attuazione.

Parere

Le richieste di variazione della capacità edificatoria non si ritengono ammissibili.

10. De Marzi Michele

L'osservazione presentata fuori termine all'Amministrazione Comunale n. 353 prot. 7020 e da questa non accolta.

L'area di proprietà del richiedente ricade parte in zona E3, parte in zona F2 e parte in zona B4.

L'osservante chiede una diversa ripartizione delle superfici al fine di consentire l'edificabilità della zona B4 con proposta di cessione gratuita al Comune dell'area di mq 4.000 per il verde pubblico.

Parere

Le richieste avanzate dall'osservante si ritengono urbanisticamente ammissibili.

11. Spizzichini Ugo e altri

Gli osservanti sono proprietari di un'area che, sia nel Piano vigente che in quello adottato ha una destinazione a servizio (F). Una parte di questa area è stata parzialmente espropriata per la realizzazione della USL e del mercatino comunale, e parte utilizzata a parcheggio e viabilità. Gli osservanti chiedono che la rimanente proprietà, anch'essa con destinazione a servizi, da oltre 20 anni ma non interessata da interventi pubblici, possa essere edificata riconoscendo una edificabilità pari a quella delle aree immediatamente contigue (B2), anche attraverso specifica una convenzione con l'A.C..

Parere

Si ritiene che l'osservazione possa essere accolta tenuto però conto del presente carico urbanistico. L'indice territoriale non potrà superare lo 0,50 mc/mq e con l'obbligo di P.U.A. convenzionato.

12. Sinibaldi Teresa

Osservazione presentata all'A.C. n. 303 prot. 31067 e da questa parzialmente accolta. Il richiedente fa rilevare che l'A.C. pur accogliendo parzialmente la richiesta, non ha tenuto conto del fabbricato esistente fin dal 1971 e che lo stesso non è stato riportato nella variante anche se individuato già dalla aerofotogrammetria del 1981; sulla base di tale carenza si è determinata una errata pianificazione del lotto

Parere

La richiesta risulta condivisibile.

13. Leonì Paola

Osservazione presentata all'A.C. n. 325 prot. 31219 e da questa respinta.

L'area di proprietà – destinata a zona Agricola E1, è interessata dal collegamento tra la Strada Statale Via dei Laghi e la Strada Comunale Via Acqua Acetosa per il previsto ampliamento della stessa che determinerebbe un esproprio della particella di mq 138. L'osservante a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di esproprio, chiede che la restante superficie venga destinata ad attività espositivo-commerciale con indice di 0,15 mc/mq.

Parere

L'ampliamento stradale determina l'allargamento della fascia di rispetto con conseguente riduzione dell'area. La destinazione commerciale-espositiva non appare urbanisticamente ammissibile.

14. Raparelli Giuliana e altri

Osservazione presentata all'A.C. n. 339 prot. 11554 e dalla stessa non accolta.

L'osservante chiede che l'area di proprietà, attualmente in zona Agricola, inserita in un contesto edificato (C10) e zona D4, assuma la destinazione di tipo residenziale o in alternativa di tipo artigianale D4.

Parere

La richiesta non appare urbanisticamente ammissibile.

15. Soc. API p.a.

L'osservazione proposta attraverso il Sig. Pio Di Marco, dalla Società API – carburanti – riguarda la richiesta di stralciare l'area di proprietà da zona D2, secondo le previsioni del vigente P.R.G., per rendere la stessa idonea all'installazione di un servizio commerciale (centro distribuzione carburanti) di utilità pubblica.

Parere

Osservazione generica, comunque non esattamente localizzabile. Si rimanda alle modifiche d'Ufficio in merito alla normativa con riferimento alla L.R. n. 8/2001 (Norme in materia di impianti di distribuzione carburanti).

16. Sisti Elisabetta

L'osservante chiede che venga riconosciuta la destinazione residenziale alle particelle di proprietà su cui è stata realizzata una costruzione abusiva.

Parere

L'area è classificata sia dal P.R.G. vigente che dalla variante come zona agricola. Non risulta interessata dalla perimetrazione dei nuclei abusivi né dalla variante speciale. La richiesta non risulta accoglibile.

17. Pulsoni Enzo

L'osservante, proprietario di un terreno in zona Agricola E, chiede che lo stesso venga classificato ed inserito nella sottozona C14.

Parere

Il terreno in questione ricade completamente nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. Lo stesso comprensorio C14 per la parte vincolata, con la presente relazione istruttoria è stato stralciato dalle previsioni edificatorie.

18. Mascherucci Giuseppe e altri

Osservazione presentata all'A.C. n. 11 prot. 27778 e da questa non accolta. Riproposta fuori termini nella sola richiesta, senza documentazione in allegato, l'osservante chiede che l'area di proprietà venga destinata a zona C – sottozona C10.

Parere

La richiesta non adeguatamente motivata, non risulta peraltro urbanisticamente ammissibile.

19. Agnello Daniele

L'osservante chiede che il proprio terreno, classificato dalla variante zona E (Agricola) venga inserito, in zona residenziale C17.

Parere

L'osservazione non è accoglibile. L'area ricade all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. Lo stesso comprensorio C17 per la parte vincolata con la presente istruttoria è stato stralciato dalla previsione edificatoria.

20. Livio Picca e altri

Osservazione presentata all'A.C. n. 220, prot. 30823 e da questa non accolta. L'osservante chiede che il terreno di proprietà venga attribuita una destinazione edificabile al posto della destinazione a viabilità prevista dalla variante.

Parere

Si riconferma il parere di non accoglimento dell'osservazione già avanzato dall'A.C..

21. Schiboni Nicolino

L'osservante proprietario di un lotto di terreno ricadente, secondo le previsioni del P.R.G. vigente, in zona B, e che nella variante è destinato a parcheggio pubblico, chiede che tale destinazione di completamento, in presenza di un'attività (meccanico) venga mantenuta.

Parere

La collocazione di uno spazio aperto (parcheggio pubblico) in corrispondenza dell'incrocio fra via Marcoandrea e via dell'Acqua Acetosa, come previsto nella variante in esame appare urbanisticamente condivisibile. L'osservazione non si ritiene accoglibile.

22. Reali Iole

L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 256 prot. 31056 è da questa respinta. L'osservante, proprietario di un'area di circa 12.000 mq con destinazione agricola, a ridosso di un comprensorio C14, chiede che la stessa assuma la destinazione residenziale C14 o in subordine la sottozona G4 (servizi privati di uso pubblico).

Parere

L'area in questione è a ridosso della perimetrazione dei nuclei abusivi e quindi della variante speciale, recepita nel comprensorio C14. La richiesta è urbanisticamente condivisibile in relazione al modesto ampliamento.

23. Settimi Bernardino e altri

L'osservante proprietario di un lotto con destinazione E3 verde privato, chiede una destinazione edificabile di zona B, tenuto conto che parte del terreno è stato espropriato dall'A.C. per realizzare un parcheggio pubblico. I proprietari, lamentano il mancato indennizzo dell'area espropriata ed il mancato pronunciamento dell'A.C. sulla proposta di cessione gratuita dell'area stessa di mq 647 circa in cambio di una utilizzazione residenziale della restanteequivalente superficie.

Parere

L'osservazione si ritiene condivisibile in relazione alla modesta superficie interessata.

24. Quagliata Giuseppe e altri

L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 26 prot. 28825 è da questa non accolta. Gli osservanti sono proprietari di un'area classificata dalla variante come zona G5 (servizi privati di uso pubblico). Il comprensorio si attua con P.U.A. convenzionato con la cessione e realizzazione di aree attrezzate pubbliche da parte dei privati. I richiedenti chiedono a parità di cubatura realizzabile, alcune modifiche circa le modalità attuative della convenzione da sottoscrivere con l'Amministrazione Comunale.

Parere

Fra le richieste avanzate dagli osservanti si ritiene accoglibile, a seguito della modifica d'ufficio dell'Art. 40 della N.T.A., esclusivamente quella relativa alla possibile attuazione nella zona G5 convenzionata con P.U.A. di iniziativa privata in alternativa al P.U.A. di iniziativa pubblica.

25. Quagliata Giuseppe e altri

(come sopra)

26. Tomassoni Maurizio e altri

L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 188 prot. 30669 e da questa respinta. Gli osservanti chiedono il riconoscimento della originaria destinazione residenziale a seguito di una lottizzazione denominata "Capri" ormai decaduta. Secondo il vigente P.R.G. le aree hanno una destinazione F4 (spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi). La variante in esame destina le stesse a zona E3 (verde privato.)

Parere

Le aree ricadono per la maggiore estensione nella fascia di rispetto della Strada Provinciale denominata "Sassone" per una profondità di mt. 20,00 che di fatto impedisce qualsiasi edificabilità nelle restanti aree. La proposta non risulta urbanisticamente ammissibile.

27. Esposito Marco

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 281 prot. 30007 e da questa non accolta. L'osservante è proprietario di un lotto di mq. 1000 su cui è esistente un'abitazione, oggetto di condono all'interno della fascia di rispetto di via di valle Coppelle. Lo stesso lamenta la non inclusione nella zona di recupero del nucleo abusivo C6 attuale comprensorio C14.

Parere

Le osservazioni esposte si ritengono condivisibili.

28. Cerroni Marisa

Osservazione presentata insieme a Fierro Giuseppe, Paniccia Franco e Cerroni Tullio all'Amministrazione Comunale n. 95 prot. 30173 e da questa parzialmente accolta. L'osservante lamenta la mancata totale inclusione delle particelle di proprietà nel comprensorio C14, in presenza di viabilità, ed opere di urbanizzazione primaria.

Parere

Quanto esposto dall'osservante si ritiene condivisibile. Si propone l'accoglimento fino alla limitazione con la strada esistente perpendicolare alla strada vicinale di Valle Coppella che definisce la chiusura del comparto.

29. Cerroni Tullio

(Come la precedente osservazione)

30. Paniccia Franco

(Come la precedente osservazione)

31. Fierro Giuseppe

(Come la precedente osservazione)

32. Sonaglia Adelma e altri

Gli osservanti, proprietari di un'area con originaria destinazione F-F6; viabilità B – sottozona B, ed attualmente, con la variante, destinata a zona D/3 (industriale – artigianale) e parte a zona B2 di completamento, chiedono che la stessa venga sottratta alla destinazione industriale e destinata a zona B3.

Parere

L'osservazione non risulta accoglibile.

33. Natalucci Elvezia

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 169 prot. 30640 e da questa accolta. L'osservante chiede il riconoscimento della destinazione urbanistica del vigente P.R.G. che per errore nella variante non era stata riportata.

Parere

L'osservazione è accolta conformemente a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

34. Troiani Mario

L'osservante chiede che sulla particella di proprietà in zona agricola e nella fascia di rispetto di un corso d'acqua vincolato venga consentita l'edificazione.

Parere

Non ammissibile.

35. Marfoli Sante e altri

Osservazione presentata all'A.C. n. 345, prot. 26185 e da questa non accolta.

Gli osservanti chiedono la modifica alla destinazione di "Piazza", attribuita alla loro proprietà dalla variante in esame che conferma l'originaria destinazione di P.R.G.. I richiedenti reclamano la revisione del vincolo anche sotto forma di convenzione.

Parere

L'osservazione si ritiene condivisibile, con la condizione che venga mantenuta la viabilità di accesso alla zona D5 e il collegamento fra le strade esistenti e di progetto.

36. Giorgini Giuseppe

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 9 prot. 27238 e da questa non accolta. L'osservante chiede che sulla proprietà di circa 13 Ha, ricompresa nel cono di volo aeroportuale venga consentita la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale per 10.000 mc; in cambio cederebbe l'area per la viabilità di P.R.G. che attraversa la proprietà in questione. In alternativa propone che la stessa viabilità venga spostata sul confine con la ferrovia Roma-Velletri.

Parere

La proposta non risulta ammissibile.

37. Comitato di Quartiere "Pantanella"

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 222, prot. 30826 e da questa non accolta. I richiedenti, proprietari di aree con destinazioni agricole, chiedono che la zona venga destinata a zona C sottozona C14.

Parere

L'osservazione è priva di riferimenti cartografici tali da consentire la verifica della consistenza delle aree in questione. Gli osservanti fanno comunque riferimento al comprensorio C14 che recepisce parte del nucleo abusivo. Le aree in questione, non edificate, non sono state considerate in tale perimetrazione. L'osservazione non è accoglibile.

38. Paterna Gaetano e altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 194, prot. 30700 e da questa non accolta. Gli osservanti chiedono l'inserimento della particella di proprietà, attualmente con destinazione agricola, nel comprensorio C14 limitrofo.

Parere

Alla richiesta è allegata una planimetria nella quale non risulta indicato il lotto in questione. Valgono le stesse considerazioni dell'osservazione precedente.

39. Natalucci Elvezia

(osservazione già esaminata n. 33)

40. Forze politiche: (AN – Forza Italia – UDC)

Gli osservanti segnalano una serie di richieste accolte o parzialmente accolte dall'Amministrazione Comunale che a giudizio degli stessi sembrerebbero in contrasto con le scelte urbanistiche compiute dall'Amministrazione Comunale o comunque in contraddizione fra loro. Segnalano la mancanza di una normativa specifica in presenza delle zone a rischio di emissioni gassose e la localizzazione del P.E.E.P. in località Cava dei Selci proprio su una delle aree a rischio. Segnalano, infine, che la variante non tiene conto dei PRUSST adottati dall'Amministrazione Comunale.

Parere

L'osservazione attinente la zona F3 risulta in parte accolta con la individuazione dell'indice di utilizzazione fondiario anziché dell'indice di utilizzazione territoriale. La normativa riguardante l'edificazione nelle aree a rischio di emissioni gassose è stata introdotta dal parere geologico regionale recepito integralmente dalla presente istruttoria. La zona C2 (PEEP) in località Cava dei Selci con la presente istruttoria è stralciata e ricondotta alla destinazione Agricola proprio per tenere conto della presenza delle emissioni di radon e CO₂.

Per quanto riguarda gli interventi PRUSST, questi risultano oggetto di specifica istruttoria regionale in quanto adottati e trasmessi successivamente alla Variante in esame.

41. Maggiori Consalvo

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 73, prot. 29910 e da questa respinta.

L'osservante chiede che le particelle di proprietà, classificate E-E2 agricola vengono destinate a zona B3 tenuto conto delle avvenute compromissioni delle aree.

Parere

L'area ricade nella fascia di protezione della Sorgente, la destinazione residenziale non appare urbanisticamente ammissibile.

42. Comitato Di Quartiere "Pantanella"

(vedi osservazione n. 37)

43. Galardo Giancarlo e altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 326 prot. 31222 e da questa non accolta. Gli osservanti lamentano la presenza di una viabilità secondaria, prevista nella variante, che taglierebbe la particella di proprietà.

Parere

L'area interessata ricade all'interno del comprensorio C14 recepimento di uno dei nuclei abusivi perimetrati ai sensi della L.R. 28/80; l'ambito è sottoposto al PUA. All'interno dello strumento attuativo si potrà approfondire il tracciato della necessaria viabilità verificando il possibile accoglimento da parte dell'A.C. della richiesta avanzata dagli osservanti.

44. Ricciardi Giovanni e altri

Gli osservanti, proprietari di un terreno in zona agricola e parte a viabilità chiedono che la particella in questione assuma la destinazione di zona C – sottozona C14.

Parere

La particella ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. La richiesta non è ammissibile.

45. De Marzi Michele

(vedi osservazione n. 10)

46. Aguglia srl

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 127 prot. 30507 e da questa non accolta. L'osservante è proprietario di un'area di 16.400 mq in zona agricola; chiede che una parte della stessa venga classificata zona C14 con cessione a verde pubblico all'Amministrazione Comunale di 8.400 mq.

Parere

La richiesta non risulta ammissibile, tenuto conto che l'intera superficie ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Acqua Mariana".

47. Lulli Silvano

L'osservante rappresentante della Soc. Parvus Ager srl proprietaria di un'area di 300.000 mq localizzata sull'Appia antica, chiede che la destinazione prevista dalla variante di zona F1 (Parco Regionale dell'Appia) ad area sottoposta a vincolo archeologico, venga modificata in zona agricola E2 con cessione di circa 80.000 mq prospiciente il tracciato dell'Appia Antica.

Parere

L'osservazione non è accoglibile. Per quelle aree, ricomprese all'interno del Parco dell'Appia Antica, valgono le previsioni attuative previste dal Piano d'assetto del Parco riportate nella presente relazione.

48. Silvestri Maria Agnese

L'osservante è proprietaria di una particella ricadente in zona agricola E1; chiede che la stessa venga classificata C20.

Parere

Non ammissibile. L'area ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Fosso della Mole". Tutte le aree con originaria destinazione agricola, compresa quella oggetto di osservazione accolta dall'Amministrazione Comunale, sono respinte perché in contrasto con la tutela paesistica.

49. Pisani Giorgio + altri

Gli osservanti proprietari di un lotto in zona di completamento, chiedono un modesto ampliamento di tale superficie per consentire l'edificazione di un fabbricato, mentre per l'ampliamento della strada gli osservanti chiedono che venga utilizzato parte del fondo che la variante destina invece a verde privato vincolato.

Parere

L'osservazione è accoglibile in relazione al limitato ampliamento della superficie che consentirebbe la effettiva realizzazione del fabbricato con le cessioni delle superficie a verde privato all'Amministrazione Comunale per l'ampliamento della strada pubblica.

50. Fabriani Giuseppe + altri

(vedi osservazione precedente in quanto analoga richiesta).

51. Persiconi Fiorina + altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 161 prot. 30624 e da questa non accolta. L'osservante, proprietario di una particella ricadente in zona F3 verde pubblico attrezzato, chiede che la stessa assuma la destinazione di zona B.

Parere

La particella ricade in un più vasto territorio con destinazione F3, originariamente F6. L'osservante chiede la destinazione in zona B. L'area edificata non ha le caratteristiche della zona B, urbanisticamente inammissibile.

52. Fedele Margherita

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 159 prot. 30622 e da questa non accolta. L'osservante, proprietaria di alcune particelle con destinazione E (Agricola) chiede l'inserimento nel comprensorio C17.

Parere

Le particelle in questione ricadono nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Fosso di Valle Pantanuccio e Marranella di Marino". L'osservazione non è ammissibile.

53. Lemucchi Cesare

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 146 prot. 30583 e da questa non accolta. L'osservante, proprietario di alcune particelle con destinazione agricola E1 chiede l'inserimento nel comprensorio C14.

Parere

Si rimanda alle considerazioni svolte per le osservazioni n. 27, 28, 29, 30, 31.

54. Berardi Donato + altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 134, prot. 30520 e da questa non accolta. Gli osservanti richiedono una destinazione edificabile B4-C15-C14.

Parere

L'area è a ridosso della perimetrazione dei nuclei abusivi, perimetrati dalla variante speciale, recepita nel comprensorio C14. La richiesta è urbanisticamente condivisibile in relazione al modesto ampliamento.

55. Don Limiti Edoardo

L'osservante chiede che il terreno di proprietà della parrocchia, con destinazione F2 (zona a verde pubblico- Parco e giardini) assuma la destinazione zona F4 (attrezzature generali a scala urbana e di quartiere).

Parere

La destinazione proposta si ritiene condivisibile tenuto conto anche della natura esclusivamente sociale dell'intervento.

56. Geom. Veri Domenico per conto di Don Limiti Edoardo
(come sopra)

57. Simoni Angelo

L'osservante proprietario di un terreno con destinazione agricola su cui insiste un'abitazione, chiede che lo stesso assuma la destinazione di zona B3.

Parere

Non accoglibile. La particella ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato né ha le caratteristiche della zona B.

58. Maturo Francesco

L'osservante è proprietario di un terreno su cui insiste una abitazione con destinazione in minima parte B3 e per la maggiore estensione di zona agricola. Lo stesso chiede che tutta la particella assuma la destinazione B3.

Parere

Non accoglibile. La particella ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato, né ha le caratteristiche della zona B.

59. Bernabei Paola + altri
(vedi osservazione n. 9)

60. Aguglia srl
(vedi osservazione n. 46)

61. Veri Domenico per conto Vinciguerra Aldo e Franco

Si richiede la destinazione G, sottozona G8.

Parere

Non accoglibile. Osservazione carente nella documentazione prodotta e nelle motivazioni.

62. Soc. Selve Vecchie

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 263 prot 30980 e da questa accolta parzialmente. Gli osservanti chiedono che l'area di proprietà di circa 80.000 mq destinata interamente dalla variante in esame a zona G7 (servizi privati di uso pubblico) venga per una parte pari a 20.000 mq destinata ad una nuova zona denominata G8 di verde privato attrezzato per lo sport ed il tempo libero, con possibilità di realizzare impianti sportivi con modesto incremento volumetrico della zona G7.

Parere

L'osservazione è urbanisticamente ammissibile. La suddivisione delle aree in due parti si ritiene condivisibile, salvo lo stralcio della parte ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato che è classificata agricola. La normativa prevista per la nuova classificazione (G8) è già contenuta nella zona F3 (verde pubblico attrezzato) unica differenza la utilizzazione privata del verde attrezzato. Detta area, quindi, assumerà la destinazione di F3 con l'utilizzazione anche privata del verde attrezzato, con i parametri richiesti.

63. Zoppoli Anna

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 189 prot. 30691 e da questa non accolta. L'osservante è proprietaria di un'area con originaria destinazione parte B3, E3, viabilità di P.R.G. ed E1 con sovrapposizione vincolo di rispetto viabilità. Nella variante l'area in questione ha assunto la destinazione di viabilità, zona di completamento, agricola nella fascia di rispetto del corso d'acqua. Chiede di estendere la zona B fino alla prevista strada.

Parere

L'osservazione non è accoglibile ad esclusione di quella riguardante la zona B in quanto la restante parte ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato detto "della Patatona" non è trasformabile.

64. Geom. Veri Domenico per conto sig.ri del Mastro Ilario + altri

(vedi osservazione n. 61)

65. Geom. Veri Domenico per conto sig. Bernabei Luciano

(vedi osservazione n. 61)

66. Geom. Veri Domenico per conto Comandino Quirino

(vedi osservazione n. 61)

- 67. Geom. Veri Domenico per conto Leoni Lumilla**
(vedi osservazione n. 61)

- 68. Leoni Paola**
(vedi osservazione n.13)

- 69. Ciambotta Giuseppe + altri**
Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 112 prot. 30408 e da questa non accolta. Gli osservanti proprietari di un'area con destinazione per ampliamento stradale e parcheggio pubblico, chiedono un ridimensionamento della sede viaria e l'inserimento in zona B2 della residua superficie.

Parere

Osservazione, priva di qualsiasi riferimento cartografico, fotografico ed ubicazionale: non accoglibile.

- 70. Cutillo Nicola**
L'osservante è proprietario di un terreno a ridosso del Fosso vincolato "Patatona". Chiede l'inserimento del lotto di proprietà nel comprensorio C9.

Parere

L'area è vincolata per la presenza del corso d'acqua pubblico. L'osservazione non è accoglibile.

- 71. Picca Livio + altri**
L'osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 220, prot. 30823 e da questa non accolta. L'osservante proprietario di un'area destinata a viabilità e che nel vigente P.R.G. aveva la destinazione sia a viabilità che a zona B sott. B2, chiede che venga mantenuta l'attuale destinazione.

Parere

Non si ritiene ammissibile. Si condivide quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale.

- 72. Bono Carlo + altri**
I richiedenti, proprietari di alcune particelle con destinazione Agricola E, ove è stato realizzato un fabbricato rurale ad uso residenziale, destinazione riconfermata dalla variante, chiedono che le stesse vengano classificate residenziali come le aree del comparto C7.

Parere

Non accoglibile.

- 73. Spizzichini Adele + altri**
Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 239 prot. 30930 e da questa non accolta. Gli osservanti proprietari di un terreno con destinazione a zona F2 (giardini pubblici) e parte a viabilità chiedono che la parte F2 venga eliminata con l'inserimento della stessa in zona B2.

Parere

L'osservazione, fermo restando il mantenimento della viabilità prevista dalla variante, si ritiene accoglibile per la parte in continuità con l'attuale zona B2.

74. Geom. Veri per conto sig. Adamo Filippo

L'osservante chiede che la particella di proprietà venga inserita nel comprensorio C14.

Parere

Non accoglibile. Osservazione generica ed incompleta.

75. Sinibaldi Teresa

(vedi osservazione n. 12)

76. Sinibaldi Teresa

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 303, prot. 31067, e parzialmente accolta.

Parere

Si condivide quanto deciso dall'Amministrazione Comunale.

77. Coresi Dario

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 304, prot. 31068 e da questa non accolta. Il richiedente proprietario di alcune particelle in zona agricola, su cui è esistente un manufatto, chiede che le aree in questione assumano la destinazione residenziale C17.

Parere

Non accoglibile. Le aree ricadono, come parte dello stesso comprensorio C17, peraltro stralciato con la presente istruttoria, nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato. ("Fosso Patatona").

78. Petrucci Giuliano

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 292, prot. 31037 e da questa non accolta. L'osservante chiede l'inserimento della particella di proprietà all'interno di un comparto edificabile. La particella 126 risulta già in zona di completamento, mentre la particella 890 ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua con destinazione agricola.

Parere

Si conferma solo la particella catastale con la originaria destinazione di zona B, mentre quella in zona agricola, che ricade all'intero della fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato, per la quale non è ammissibile la trasformabilità, non è accoglibile.

79. Pierantonelli Gianfranco + altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n.7 prot. 26679 e da questa non accolta. Gli osservanti proprietari di una particella adiacente la linea ferroviaria Roma-Albano destinata parte a parcheggio e parte a zona B3 chiedono il ripristino della precedente destinazione B2, che a giudizio degli osservanti risulterebbe più vantaggiosa.

Parere

Accoglibile, con la cessione gratuita all'A.C. della viabilità non inferiore a mt 10,00 necessaria per l'accesso al parcheggio.

80. Pagliarulo Giuseppe + altri

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 105 prot.30408 e da questa non accolta. Gli osservanti sono proprietari di alcune particelle catastali con destinazione, secondo il vigente P.R.G., di zona F – sottozona F4 (spazi pubblici) e zona agricola E1. L'attuale variante propone una destinazione parte a viabilità, fascia di rispetto stradale, e parte a zona E3.

Parere

Non accoglibile conformemente a quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale.

81. Pettinari Catia + altri

Gli osservanti proprietari di alcune particelle già edificate chiedono il riesame di due osservazioni, accolte dall'Amministrazione Comunale relative ai sigg.ri Roberti Silvana e Bitocchi Nazareno. La richiesta è finalizzata alla possibilità di realizzare una strada di accesso e di servizio dei fabbricati esistenti.

Parere

L'osservazione si ritiene urbanisticamente condivisibile. L'Amministrazione Comunale verificherà l'eventuale tracciato viario da realizzarsi sul confine compatibilmente con le strutture e i fabbricati esistenti.

82. Saddi Matilde + altri

Gli osservanti, proprietari di una particella con destinazione di strada di P.R.G., parte a zona F2 e parte a zona B3, chiedono che alle stesse venga assegnata una destinazione di zona C sottozona C10, impegnandosi a cedere all'Amministrazione Comunale la parte di terreno individuata come strada, parchi e giardini pubblici.

Parere

L'osservazione non risulta urbanisticamente ammissibile. Tenuto conto peraltro della conformazione della particella stessa che taglia trasversalmente più destinazioni urbanistiche.

83. Geom. Veri per conto sig. Adamo Filippo
(vedi osservazione n. 74)

84. Don Pisanu Graziano (Parrocchia Gesù Divino Operaio)

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale n. 155, prot. 30617 e da questa non accolta. L'osservante, per conto della Parrocchia, proprietaria di alcuni lotti con originaria destinazione F4 (spazi pubblici, parcheggio, attività collettive, verde), viabilità di P.R.G., sottozona E3 (agricola) ed attualmente dalla variante destinata a viabilità, fascia di rispetto, zona E3 (verde privato vincolato) chiede che venga modificata la destinazione urbanistica

della zona in zona G sottozona G1 (attrezzature per servizi privati di uso pubblico e zona per servizi pubblici con IF 1,00 mc/mq con destinazioni: scolastiche, religiose, culturali ricreative, assistenziali, ristorazione e ricettivo) di cui all'Art. 40 della N.T.A. alla variante.

Parere

La zona G1 fa propria la normativa della sottozona F8 del PRG vigente. L'osservazione si ritiene condivisibile tenuto conto della possibile utilizzazione sociale delle aree in questione. Unica specifica deve essere fatta per la tipologia del ricettivo che, in questo caso sarà di tipo extra alberghiero di natura esclusivamente sociale.

85. Don Maran Bruno

Osservazione presentata all'A.C. n. 122, prot. N. 30490 e da questa non accolta.

L'osservante, legale rappresentante dell'Istituto Diocesano Sostentamento Clero, è proprietario di due particelle con originaria destinazione di viabilità, sottozona F2 (Parco pubblico), sottozona F3 (Verde attrezzato) e sottozona E1 (Agricola), e vincolo di rispetto della viabilità. Con la variante le particelle in questione assumono la destinazione E1 (Agricola). L'osservante chiede per le stesse o la destinazione di zona C, sottozona C17 come la zona adiacente oppure la destinazione di zona G, sottozona per le attrezzature di servizi privati di uso pubblico.

Parere

L'area risulta ineditata ed all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Fosso di Valle Pantanuccio" o "Marranella di Marino". L'adiacente comprensorio C17 che recepisce in parte la perimetrazione dei nuclei abusivi, è stralciata con la presente relazione istruttoria per la parte ricadente nella fascia di rispetto del citato corso d'acqua. L'osservazione non è ammissibile.

86. Palmieri Giovanni + altri

Osservazione presentata all'A.C. n. 115, prot. 30411 e da questa non accolta. Gli osservanti, proprietari di un lotto di terreno con originaria destinazione a servizi, su cui è esistente un manufatto condonato, chiedono che l'area di sedime del fabbricato venga inserita nella sottozona BS4 adiacente. L'inserimento non comprometterebbe la realizzazione della destinazione F3 (Verde Pubblico attrezzato per lo sport) per la restante particella che è parte di una più vasta zona a ciò destinata.

Parere

L'osservazione si ritiene accoglibile solo per l'area di sedime del fabbricato esistente.

87. Sardo Pasquale (Amm.re Soc. Foster)

L'osservante è proprietario di alcune particelle per una superficie di mq 18.048 che nella variante, una parte di 3.400 mq è destinata a zona C sottozona C17 (Espansione Residenziale), mentre la restante parte ricade in zona Agricola E1.

Lo stesso chiede l'ampliamento della zona C sottozona C17 per una superficie di 10.000 mq, mentre, per la restante parte agricola una destinazione tale da consentire la realizzazione di una struttura sportiva. In alternativa, che venga elevato l'indice da 0,35 mc/mq a 0,50 mc/mq estendendo a tutta la proprietà la destinazione di zona C17.

Parere

L'area interessata dall'osservazione ricade per la quasi totalità nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Fosso Patatone"; la richiesta è ammissibile solo per la parte della zona C17 che ricade fuori dal vincolo.

88. Soc. Sacesan di Coppari Sabina e c. + altri

La società proprietaria dei terreni a ridosso della zona industriale esistente, con attuale destinazione parte Agricola e parte a Servizi, che la variante destina a completamento della zona produttiva zona D sottozona D7 (terziario), con indice territoriale di 1,5 mc/mq, chiede l'innalzamento dell'indice territoriale a 2,5 mc/mq.

Parere

La richiesta non risulta urbanisticamente ammissibile.

89. Walter Fioravanti e Bernardino Settimi

Gli osservanti sono proprietari di un lotto edificato su cui è prevista una viabilità reiterata da oltre 25 anni, che, a parere dei richiedenti, oltre a danneggiare il fabbricato esistente non risulta determinante per l'accessibilità al parcheggio che avviene attraverso una viabilità parallela.

Parere

L'osservazione risulta condivisibile. L'A.C. valuterà comunque in sede di controdeduzioni se riconfermare o meno tale viabilità ove la intendesse indispensabile.

90. Soc. Casa Bianca – Leg. Rappr. Frisetti Sergio

L'osservante è proprietario di un'area di estensione complessiva di circa 35.041 mq con destinazione, secondo la variante in esame, di zona E3 – Verde privato. L'area è interessata da un progetto, recepito dall'A.C. fra gli interventi PRUSST, per la realizzazione di una struttura ricettiva.

Parere

L'area ricade in parte nella fascia di rispetto cimiteriale e parte nella fascia di rispetto stradale. Gli osservanti chiedono una destinazione compatibile con l'intervento programmato ed inserito nel PRUSST. Fermi restando i limiti dei vincoli presenti nell'area in questione, si rinvia la decisione sulle richieste avanzate all'istruttoria attivata con le specifiche Conferenze di Servizio ai sensi del D.M.LL.PP. n. 1169 dell'8/10/1998

91. Lomazzo Egidio + altri

Gli osservanti, proprietari di vari lotti nelle immediate vicinanze della Ferrovia Roma-Frascati, chiedono un riesame dell'osservazione presentata all'A.C. e parzialmente accolta.

Parere

Le aree individuate nella planimetria allegata all'osservazione ricadono per la maggiore estensione nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Fosso dell'Acque Mariana o di Marino". L'osservazione non è accoglibile.

92. Canestri Virginia

L'osservante chiede di adeguare l'indice della zona G.

Parere

L'area non risulta individuabile. Osservazione generica e non accoglibile.

93. Napoletano Biagio

Osservazione presentata all'Amministrazione Comunale e parzialmente accolta limitatamente ad una fascia di terreno di mt. 20 che da agricola E3 passa a zona C14. L'osservante ritiene che tale fascia, di mt. 20 di profondità, non consente un effettivo utilizzo.

Parere

Al fine di consentire un effettivo utilizzo dell'area si ritiene che la proposta possa essere accolta, con le condizioni poste dal parere geologico rilasciato dalla competente Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale.

94. Giovanetti Elisabetta + altri

Osservazione presentata al Comune e da questo respinta. Gli osservanti proprietari di un lotto di mq 1.700, parte destinato a zona F sottozona F3 (Verde pubblico attrezzato per lo sport ed il tempo libero) e parte a sede stradale, chiedono di poter utilizzare almeno i 2/3 della superficie per realizzare le proprie abitazioni.

Parere

La proposta è condivisibile, fatta salva la superficie da lasciare per la viabilità prevista dalla variante.

95. Simoni Angelo + altri

Osservazione presentata all'A.C. e da questa non accolta. Gli osservanti, proprietari di una zona per una superficie complessiva di mq 31.696 in zona Agricola E sottozona E1, chiedono che la stessa assuma la destinazione residenziale di zona B o, in subordine, di zona C sottozona C14.

Parere

Le aree in questione ricadono per la maggiore estensione all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato denominato "Fosso Patatone". L'osservazione è accoglibile per la parte fuori vincolo.

96. Rosini Carlo + altri

Gli osservanti sono proprietari di aree che la variante classifica come zone di espansione C – comparto C10, da attuarsi con P.U.A. Gli stessi chiedono che l'area in questione, tenuto conto della presenza di manufatti già realizzati, assuma la destinazione di zona B sottozona B4 come un'area adiacente.

Parere

La zona risulta compromessa da fabbricati esistenti e dotata di opere di urbanizzazione. La richiesta risulta condivisibile.

97. Mondial Bowling Ciampino S.r.l.

L'osservante è proprietario di un'area che la variante destina a zona G – sottozona G3 (Servizi privati di uso pubblico). L'intervento proposto nell'osservazione costituisce una delle proposte contenute nel PRUSST adottato dall'A.C..

I parametri edificatori e le condizioni attuative sono già contenute nella specifica normativa prevista per tale zona (Art. 40 delle N.T.A.).

Parere

Il contenuto dell'osservazione è stato accolto dall'Amministrazione Comunale ed oggetto di uno degli interventi PRUSST all'esame di questa Regione. Si rinvia alle decisioni che verranno prese in sede di Conferenze di Servizi avviate per la definizione dei programmi PRUSST approvati ai sensi del D.M.LL.PP. n. 1169 dell'8/10/1998.

98. Veco Costruzioni – Amm.re Unico Giuliani Vennarino

L'osservante, proprietario di un'area che la Variante destina parte a zona F2 (Parchi e Giardini Pubblici), parte a zona B e parte a Parcheggio Pubblico, chiede che la stessa assuma la destinazione di zona B3, con la cessione gratuita della parte destinata a parcheggio.

Parere

La Variante ripropone un vincolo preordinato all'esproprio a più di venticinque anni dalla prima imposizione reiterando di fatto un vincolo senza porre alcuna motivazione a sostegno dell'interesse generale. Rilevato che la proprietà peraltro propone la cessione gratuita di parte dell'area per il parcheggio pubblico, il contenuto della richiesta si ritiene ammissibile.

99. Prov. Romane Sacro Cuore di Gesù

L'osservante chiede la ridefinizione del tracciato viario proponendo lo spostamento per un tratto della viabilità

Parere

L'osservazione si ritiene condivisibile.

L'A.C. valuterà l'effettiva fattibilità tecnica della proposta di deviazione del tratto di viabilità in questione.

100. Deli Pasquale + altri

Gli osservanti, proprietari di un lotto di mq 5.000, all'interno di una zona B2, con destinazione F4 (servizi pubblici per realizzare le attrezzature generali a scala urbana e le attrezzature di quartiere), chiedono che almeno 4/5 del lotto assumano la destinazione B2 come quelle dell'intorno. Tenuto conto che tale vincolo risulta reiterato nella variante in esame senza che l'A.C. abbia mai provveduto alla attuazione destinazione a servizi, cedendo al comune 1/5, pari a 1.000 mq, della superficie per la realizzazione di una strada che consenta l'accesso ai lotti retrostanti e metta in comunicazione la viabilità esistente.

Parere

L'osservazione risulta urbanisticamente condivisibile.

L'A.C. valuterà, in relazione alla verifica del soddisfacimento, comunque, dello standard complessivo, l'opportunità di realizzare la strada ed eventuali parcheggi a servizio pubblico.

101. Reale Iole

L'osservazione già esaminata. (Vedi osservazione n°22).

102. Berardi Donato + altri

L'osservazione già esaminata. (Vedi osservazione n°54)

103. Guercini Daniele

L'osservante proprietario di un'area con destinazione D3 (Industriale), a ridosso e a destra di una attività produttiva (fratelli Spada), confinante sulla sinistra con la zona B3, chiede, considerato che la destinazione produttiva sembrerebbe finalizzata e così di fatto ad esclusivo servizio della struttura produttiva esistente, che per lo meno una modesta parte della proprietà, per una larghezza di mt 50, possa essere accorpata alla zona B3 stralciandola dalla zona D3, al fine di consentire la realizzazione di un modesto intervento residenziale.

Parere

La proposta si ritiene condivisibile, tenuto conto che comunque l'eventuale ampliamento dell'attività produttiva è sottoposta al rispetto dei distacchi dai confini, non consentendo comunque l'utilizzazione di tale terreno.

104. Palmiero Giovanni + altri

Gli osservanti sono proprietari di alcuni lotti con attuale destinazione a zona F (servizi generali) sottozona F6 (servizi pubblici). Con la variante le stesse aree hanno assunto la destinazione di zona F3 (verde pubblico attrezzato). Chiedono che vengano svincolati dalla destinazione pubblica rendendoli edificabili.

Parere

L'osservazione è priva di riferimenti grafici e cartografici tali da consentire l'esatta ubicazione delle aree. Pertanto non esaminabile.

105. Fiaschetti Vincenza e Valeria + altri

Gli osservanti sono proprietari di alcune aree su cui è esistente un'abitazione, con destinazione B3 (parchi e giardini pubblici) e interessata da una nuova viabilità pubblica, lamentano la modesta superficie assegnata per la zona B che non consentirebbe nemmeno di regolarizzare le rampe d'accesso ai garage esistenti. Chiedono un modesto ampliamento della zona B3, fermo restando la cessione gratuita al Comune sulla superficie per la viabilità prevista.

Parere

In relazione al modesto ampliamento della zona B3, l'osservazione urbanisticamente si ritiene condivisibile.

106. Borsani Ercole + altri

Gli osservanti, sono proprietari di un'area per una superficie di mq 23.142 con originaria destinazione parte viabilità F6, e parte BS3. La variante classifica tali zone G4 (aree libere di notevole dimensione con destinazione mista residenziale pari al 7% e al 93% non

residenziale). Gli osservanti chiedono che l'intera proprietà enucleabile autonomamente dall'intero contesto della zona G venga restituita a zona C7 che prevede un'utilizzazione mista ma con percentuali diverse (50% residenziale e 50% non residenziale) ed indice di edificabilità territoriale 0,75 mc/mq.

Gli osservanti, in relazione alla presenza di aree con destinazione terziaria nelle immediate vicinanze, ritengono che urbanisticamente sia più equilibrata una utilizzazione che preveda invece una prevalenza residenziale rispetto al commerciale, già previsto in maniera preponderante, tenuto conto che il modesto incremento abitativo non altera il dimensionamento complessivo della Variante.

Parere

Le motivazioni risultano urbanisticamente condivisibili fermo restando che l'intervento normato dall'Art. 31 verrà preceduto da un P.U.A. e convenzionato con l'obbligo della cessione di aree pubbliche secondo quanto previsto nella Tab. C allegata alle N.T.A.. L'A.C. verificherà l'incidenza dell'incremento abitativo in relazione agli standard presenti e previsti.

107. Policastri Michela

L'osservante per conto della società GRAL s.r.l. è proprietaria di un terreno che la variante destina a zona F (sottozona F3) - Aree a verde pubblico attrezzate per lo sport ed il tempo libero. La società che intende realizzare una struttura Sanitaria Assistenziale chiede la zona G (con i parametri della zona G1).

Parere

L'area per una parte ricade nella fascia di rispetto del corso d'acqua vincolato "Fosso dell'acqua Mariana", la restante area è fuori dal vincolo. E' presente una viabilità a servizio della stessa. La richiesta si ritiene condivisibile per la parte fuori vincolo.

108. Comune di Ciampino

L'A.C. chiede che l'indice d'utilizzazione fondiaria della zona F4 passi da 0,40 mq/mq a 1,20 mq/mq. Tale richiesta, in relazione alla destinazione pubblica e ai servizi della zona F4 è motivata dalla necessità di una migliore utilizzazione delle strutture pubbliche.

Parere

La richiesta si ritiene condivisibile. Trattandosi di aree per opere pubbliche che necessitano in alcuni casi di una maggiore possibilità edificatoria.

109. Olmi Orlando e Fulgenti Cesira

(osservazione già esaminata n. 5)

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, IN SEDE DI CONTRODEDUZIONI VALUTERÀ L'OPPORTUNITÀ DI PROVVEDERE CONSEGUENTEMENTE ALLE INDICAZIONI REGIONALI, ESPRIMENDO IL PROPRIO E MOTIVATO PARERE IN MERITO.

MODIFICA ALLE N.T.A.

Per quanto riguarda le norme tecniche attuative della variante generale in esame, queste appaiono correttamente elaborate e tali da consentire una esatta attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel Piano stesso.

Alcune di queste norme non risultano comunque conformi alle recenti legislazioni nazionali e regionali, al riguardo i seguenti articoli sono così modificati.

Art. 13

A pag. 13, dopo ultimo capoverso inserire un ultimo periodo riferito ai P.U.A.:
L'A.C. trascorsi tre anni dall'approvazione della variante senza che da parte dei privati sia stato presentato il P.U.A. potrà adottare l'intervento sostitutivo previsto dagli artt. 22 e 23 della L. 1150/42.

Art. 27

Sistema di distribuzione dei carburanti

L'intero articolo è ablatato e sostituito con:

"Per la disciplina nel sistema di distribuzione dei carburanti e al fine di migliorare le viabilità veicolare all'interno delle aree residenziali si applicano le norme previste dalla L.R. n. 8 del 02/04/2001 e s.m.i."

Art.31

Zone di espansione C – zone inedificate o parzialmente edificate Art. 2 D.L. 1444/68

L'articolo in questione nella normativa di carattere generale, prevede che i comprensori delle zone "C" debbono essere attuati con Piani Particolareggiati o Piani di lottizzazione convenzionati.

All'interno delle singole sottozone, per alcune di queste, la specifica normativa prevede il P.U.A. di iniziativa pubblica, per altri il P.U.A. di iniziativa privata.

Al riguardo, si propone che per le sottozone C3 - C4 - C6 - C6A - C7 - C8 - C9 - C10 - C11 - C12 - C13 - C14 - C15 - C16 - C17 - C18 - C19 - C20 l'attuazione possa avvenire con P.U.A. di iniziativa pubblica o privata.

Art. 32

Zone D – Industria, artigianato o ad essi assimilati – Art. 5 D.M. 1444/68

A pag. 54 delle N.T.A., prima della sottozona D1, dopo le parole "Le aree pubbliche" aggiungere "o di uso pubblico come previsto dall'Art. 5 comma 1) per le attività industriali, e dal comma 2 per gli insediamenti produttivi".

Art. 33

Zone agricole – Norme generali

L'intero testo fino alla pag. 69, con esclusione delle zone E3 – Verde privato, è ablatato e sostituito con:

"Nelle zone agricole trova applicazione la legge Regionale n. 38/9 come modificata dalla L.R. n. 8/2003".

In sede di controdeduzione l'Amministrazione Comunale provvederà ad adeguare il testo normativo.

Art. 40

Attrezzature per servizi privati di uso pubblico e zone per servizi pubblici

A pag. 65 della relazione, modificare la A4 in G3 per errore di battitura.

A pag. 80 dopo il primo capoverso aggiungere la seguente frase:

"La zona si attua con concessione diretta".

Per consentire una più facile attuazione negli interventi, al quarto capoverso di pag. 80 si propone la seguente modifica:

"Per i comprensori di tipo G, di dimensioni superiore a 20.000 mq il P.U.A. redatto per l'intero comprensorio potrà prevedere un'attuazione per sub-comprensori di superficie non inferiore a 10.000 mq organicamente e... omissis ... al comprensorio stesso".

A pag. 84 – La sottozona G3 – al secondo rigo, dopo le parole: "... PUA di iniziativa" inserire le parole "pubblica o privata con PLC ...".

A pag. 85 – Le sottozone G4 - al quarto rigo, dopo le parole "... PUA di iniziativa" inserire le parole "pubblica o privata ...".

A pag. 85 – Le sottozone G5 - al terzo rigo, dopo le parole "... PUA di iniziativa" inserire le parole "pubblica o privata ...".

A pag. 86 – Le sottozone G6 - al terzo rigo, dopo le parole "... PUA di iniziativa" inserire le parole "pubblica o privata ...".

A pag. 87 – Le sottozone G4 - al quarto rigo, dopo le parole "... PUA di iniziativa" inserire le parole "pubblica o privata ...".

Art. 41

Vincoli presenti nel territorio di Ciampino

A pag. 91, dopo le parole "Vincolo L. 431/85 – legge Galasso, così come rettificata, modificata e/o sostituita dal D.Lgs. 490/9", aggiungere la seguente frase: "Per la protezione dei corsi d'acqua si applica quanto previsto dall'Art. 7 della L.R. n. 24/98".

Dopo le parole "Sorgenti – vincolo di salvaguardia risorse idriche" aggiungere la frase "Le zone di rispetto sono disciplinate dal D.P.R. 236/1988 ed utilizzazione ed in particolare dall'Art. 6 che limita le attività ei suoli e con riferimento al contenuto ella D.G.R.L. n. 5817 del 14/12/99 per le sorgenti destinate al consumo umano".

Dopo l'Art. 41 aggiungere il seguente ulteriore articolo:

Art. 42

Aree di Demanio e private gravate da usi civici

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti";
- b) "le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni";

- c) "le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate";
- d) "le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'Art. 32 della stessa legge 1766/27".;
- e) "le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute";
- f) "le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27".
"Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927".
"Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986".
"Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'Art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni".
"Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'Art. 7 della Legge n.1766 del 16.06.1927, ovvero Art. 4 della Legge Regionale n. 1 del 03.01.1986".
"Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza".

Art. 43

Godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

"Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono state eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L.104/92 e del D.P.R. 503/86".

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

PARERE

che la Variante Generale al Comune di Ciampino, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 02.04.1998, integrata con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 17.07.1998, sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le integrazioni di cui ai precedenti Considerato, da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'Art. 3 della Legge 06.08.1967, n. 765.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il vice presidente del C.R.p.T.
BIANCO



REGIONE LAZIO

Allegato B

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

VOTO N. 101/3

Seduta del 27.10.2005

OGGETTO: Comune di Ciampino (RM) – Variante generale al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 27 luglio 2005
Controdeduzioni comunale al Voto regionale n. 86/3 del 25.02.2005

IL COMITATO

Sentita la Commissione relatrice che ha predisposto l'istruttoria.

Vista la nota n. 137576 del 16.08.2005 con la quale l'A.C. ha trasmesso alla Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, per la predisposizione della relativa istruttoria la deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 27.07.2005, avente per oggetto *"Preso d'atto e adozione controdeduzioni delle modifiche introdotte dal Comitato Regionale per il Territorio con nota n. 86/3 del 25.02.2005, alla Variante generale adottata con deliberazione consigliare n. 37/98 e n. 66/98"*.

PREMESSO

Con la citata deliberazione, l'A.C. di Ciampino, nel controdedurre alle modifiche introdotte dalla Regione con il Voto n. 86/3 del 25.02.2005 si è così pronunciata:

(...)

- 1) *Accogliere il voto regionale con l'eccezione di quanto appresso esplicitamente specificato.*
- 2) *Accogliere le modifiche alle N.T.A., contenute nei pareri resi dai Dipartimenti Regionali e dagli Enti di cui in premessa, secondo le modalità indicate nel voto del CRpT.*
- 3) *Accogliere l'indicazione del voto del CRpT. per la quale "tutte le aree con originaria destinazione agricola, per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolati e che nella Variante vengono classificate come zone C14 C17 C20 C9 C6a C10 G1 e C2 per una modestissima parte, devono essere stralciate e riclassificate come zone Agricole in quanto in contrasto con le previsioni dell'art. 7 della L.R. 24/1998.*
- 4) *Accogliere l'indicazione del voto del CRpT, per lo stesso motivo di cui sopra, di stralciare dalle osservazioni già accolte con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 14.06.2000 e ricondotte all'originaria destinazione agricola, le seguenti 19 osservazioni per la parte ricadente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolati:*

N.	prot.	data	Richiedente	
8	26.993	21/10/98	ROSI PIETRO ed Altri	Parte
13	27.998	29/10/98	RANCHELLA EMANUELE ed Altri	Parte
22	28.442	03/11/98	MOSCHINI ANDREA ed Altri	Parte
38	29.357	11/11/98	ROSI MARIA LUISA	Parte
93	30.162	18/11/98	VERDINI CATIA ed Altri	Parte
121	30.486	19/11/98	COSTANTINI LOLA ed Altri	Parte
160	30.623	21/11/98	GRAL S.r.l.	Parte
166	30.637	21/11/98	CAPOGNA GINA ed Altri	Parte
168	30.639	21/11/98	POSSANZINI SELIO Ed Altri	Parte
192	30.698	21/11/98	VENTURINI DEA	
204	30.793	23/11/98	AGUS OTTAVIO ed Altri	Parte
205	30.794	23/11/98	LOMAZZO EGIDIO ed Altri	Parte
208	30.798	23/11/98	IORI GIUSEPPE ed Altri	Parte
218	30.812	23/11/98	BELLINI GABRIELLA	Parte
302	31.066	24/11/98	SINIBALDI TERESA	
306	31.078	24/11/98	VIZZACCARO DANIELA ed Altri	Parte
323	31.206	24/11/98	LUCARELLI AUGUSTO	
334	3.295	03/02/99	PASIGLI DANIELA	Parte
362	16.256	07/06/00	PULSONI FRANCO ed Altri	Parte

- 5) *Dare atto che l'Amministrazione, conformemente al voto del Comitato Regionale per il Territorio n. 86/3, procederà in attuazione dei punti 1 e 2 dell'articolo 31 quinquies della L.R. 24/1998 relativamente alle aree ricedenti nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua vincolati denominati "Marrana dell'Acqua Mariana" e "Fosso di Valle Pantanucci" ed in applicazione della L.R. 28/80.*
- 6) *Dare atto che le aree comprese nella fascia di metri 50 lungo i corsi d'acqua all'interno delle varianti speciali da redigere non avranno alcun indice edificatorio.*
- 7) *Accogliere quanto dedotto nel voto regionale relativamente alla trasformazione in zona agricola dell'area individuata nella Variante come PEEP – zona C2 in località Via dell'Ospedaletto.*
- 8) *Dare atto che con successiva deliberazione l'Amministrazione Comunale provvederà alla individuazione di nuove aree, atte a soddisfare le esigenze abitative in ambito PEEP previste per legge.*

- 9) Confermare per la sottozona C5 a confine con il Comune di Roma l'indice territoriale come da Piano di Zona adottato con atto di C.C. n. 21 del 05.04.2004 e trasmesso in Regione per il parere di Legge (l.T. 1,00 mc./mq.).
- 10) Respingere la proposta per l'area comprendente il complesso del Sacro Cuore di Gesù denominata "ex IGDO" del CRpT di introdurre le prescrizioni descritte in premessa in quanto attualmente il vincolo ex L. 42/2004 non sussiste.
- (...)

Relativamente alle complessive n. 109 osservazioni presentate alla Regione, riportate nel Voto del C.R.p.T., esaminate dal Consiglio Comunale di Ciampino, contenute nella Deliberazione Consiliare, e, a seguito degli emendamenti accolti e valutati successivamente, la stessa Amministrazione si così pronunciata:

- Sono state accolte n. 24 osservazioni secondo le indicazioni e prescrizioni del C.R.p.T. in quanto le stesse sono state valutate compatibili con i criteri di formazione della Variante generale al P.R.G..

Oss. n.	Prot. n.	Data	Ditta
3	37559	03.03.2004	Masi Anna Maria ed Altri
10	Uff. T.S.	18.07.2001	De Marzi Michele
12	34189	26.02.2004	Sinibaldi Teresa
24	10847	25.08.2000	Quagliata Giuseppe ed altri
25	10557	29.08.2000	Quagliata Giuseppe ed altri
27	7369/A	20.10.2000	Esposito Marco
28	7356/A	20.10.2000	Cerroni Maria
29	7355/A	20.10.2000	Cerroni Tullio
30	7352/A	20.10.2000	Paniccia Franco
31	7354/A	20.10.2000	Fierro Giuseppe
33	8354/A	13.11.2000	Natalucci Elvezia
39	2849	13.02.2001	Natalucci Elvezia vedi oss. n. 33
40	SP 1800	20.04.2001	Forze Politiche Alleanza Nazionale – F.I.
43	14194	27.06.2001	Galardo Giancarlo e Franco
45	16411	19.07.2001	De Marzi Michele
55	164269	05.12.2001	Don Edoardo Limiti Parr. S.G.Battista
56	4261	25.02.2002	Veri Domenico per conto di Don Limiti vedi oss. n. 55
63	9529	02.05.2002	Zoffoli anna

Oss. n.	Prot. n.	Data	Ditta
75	27022	10.12.2002	Sinibaldi Teresa
76	27023	10.12.2002	Sinibaldi Teresa
86	158773	21.10.2003	Palmiero Giovanni ed altri
94	49633	24.03.2004	Giovanetti Elisabetta ed altri
107	14054	01.02.2005	(*) Soc. GRAL s.r.l.
108	12245	28.01.2005	Comune di Ciampino

(*) accolta a seguito dell'emendamento approvato dal C.C.

- Sono state parzialmente accolte n. 19 osservazioni con limiti e prescrizioni specificate nella determinazione già citata.

Oss. n.	Prot. n.	Data	Ditta
5	37993	04/03/2004	Olmi Orlando ed altri
6	37866	04/03/2004	Bernabei Luciano
7	38605	05/03/2004	Provincia (Sacro Cuore di Gesù) Ist.S.Pass.di S.Paolo
8	39313	08/03/2004	Bellini Tiziana ed altri
11	30111	19/02/2004	Spizzichini Ugo ed altri
15	3087	17/12/1998	Soc. API P.A.
22	11217	21/09/2000	Reali Iole
35	31875	23/02/2004	Arioli Sante e Luigi
53	162209	09/11/2001	Le Mucchi Cesare
54	163558	26/11/2001	Berardi Donato ed altri
62	9329	29/04/2002	(*) Soc. Selve Vecchie
73	24183	07/11/2002	Spizzichini Adele ed altri
93		15/03/2004	Napoletano Biagio
96	57747	07/04/2004	Rosini Carlo ed altri
98	84317	25/05/2004	Veco Costruzioni – Amm.re unico Giuliani Vennarino
99	222663	23/12/2004	(Prov. Romane Sacro Cuore di Gesù) Marrelli Salvina

Oss. n.	Prot. n.	Data	Ditta
101	5761	18/01/2005	Reali Iole in Gemma
102	5767	18/01/2005	Berardi donato, Valentini Filomena, Salvatori Angelo, Berardi Marisa
109	16348	03/02/2005	Olmi Orlando e Fulgenti Cesira

(*) accolta a seguito dell'emendamento approvato dal C.C.

- Sono state respinte n. 15 osservazioni contrariamente alla proposta regionale favorevole in quanto l'A.C., esaminato il contenuto, non le ha ritenute compatibili con i criteri di formazione della Variante generale al P.R.G. e/o con previsioni di opere pubbliche già in itinere.

Oss. n.	Prot. n.	Data	Ditta
1	12048	07/06/2001	Lanni Claudio
2	36254	02/03/2004	Bettella Giuliana
23	6712/A	02/10/2000	Settimi Bernardino ed altri
49	18685	10/08/2001	Pisani Giorgio, Marcello, Maria Carla
50	161824	07/11/2004	Fabriani Giuseppe e Santina Colagrossi
79	40029	14/03/2003	Pierantonelli Gianfranco
81	70609	14/05/2003	Pettinari Catia ed altri
84	150538	07/10/2003	Marino Michele Arch.
87	184752	03/12/2003	Sarao Pasquale(Soc. Foster)
89	3349	12/01/2004	Fioravanti Walter e Settimi Bernardino
95	49631	24/03/2004	Simoni Angela ed altri
100	117541	14/07/2004	Deli Pasquale, Deli Edmondo, Deli Vincenzo, Deli Lidia, Ciambotta Cristiano
103	213412	03/12/2004	Quercini Anacleto
105	13450	31/01/2005	Fiaschetti Vincenza e Valeria, De Angelis Matricoli Antonina
106	13452	31/01/2005	Borsani ercole, Natalucci Rita, Natalucci Elvezia, Natalucci Elvezio, Natalucci Annamaria e Natalucci Tarcisia Vanda

- L'A.C. ha inoltre confermato il non accoglimento di n. 51 osservazioni.

La citata deliberazione del Consiglio Comunale così conclude:

(...)

13) *Stabilire che:*

- a) *L'attività edilizia dei privati sulle aree interessate all'accoglimento delle osservazioni, anche parziale, i cui proprietari hanno proposto cessioni di aree e/o esecuzione di lavori in favore della collettività, sarà subordinata alla effettiva e preventiva formalizzazione e definizione degli impegni assunti;*
 - b) *La individuazione delle aree da cedere e la cessione delle stesse al Comune dovranno essere, comunque, effettuate nei modi e nei tempi stabiliti, insindacabilmente, dall'Amministrazione comunale, ferme restando le ulteriori procedure attuative, ove previste;*
 - c) *Le cessioni delle aree dovranno avvenire a titolo gratuito.*
- 14) *Dare atto che per quanto riguarda la graficizzazione sulle tavole di piano delle osservazioni accolte, parzialmente accolte e con prescrizioni, nel caso di non corrispondenza con gli elaborati grafici della Variante prevale il parere espresso dall'A.C. o dalla Regione sulle osservazioni stesse.*
- 15) *Provvedere alla trasmissione alla Regione Lazio, per la definitiva approvazione della Variante generale al P.R.G. del presente atto.*

CONSIDERAZIONI

L'A.C. di Ciampino, con la citata deliberazione consigliare n. 47/05, ha formulato le proprie controdeduzioni in merito, rappresentando di condividere solo parzialmente le proposte riportate nel voto regionale.

La condivisione del voto è contenuta nei richiamati punti 2); 3); 4); 5); 6); 7); 9) mentre al punto 10) l'A.C. di Ciampino non concordando per il Sacro Cuore di Gesù – ex IGDO – quanto contenuto nel voto, si è così pronunciata:

(...)

Respingere la proposta per l'area comprendente il complesso del Sacro Cuore di Gesù, denominata "ex IGDO", del C.R.p.T. di introdurre le prescrizioni descritte in premessa in quanto attualmente il vincolo ex L. 42/2004, non sussiste.

(...)

Relativamente a questo aspetto, si richiama la nota del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, avente per oggetto "Area comprendente il complesso monumentale del Sacro Cuore di Gesù, nel Comune di Ciampino" del 31.01.2005 prot. n. 506/A, le cui prescrizioni sono state riportate nel voto regionale.

Con nota del 14.04.2005 prot. n. 3580/B, successiva al voto, la Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio sopra citata ha trasmesso alla propria Direzione Regionale ed a questo Dipartimento la proposta di tutela sull'ambito territoriale in questione (*cf.*) "...che si ritiene debba essere dichiarato di notevole interesse pubblico."

A tutt'oggi non risulta essere intervenuta la "dichiarazione di notevole interesse pubblico" a seguito della conclusione del procedimento di definizione del vincolo di natura paesistica da attuarsi con le modalità stabilite dall'art. 136 e seguenti del D.lgv. n. 42/04.

Il Comitato, assunto il valore culturale del complesso architettonico e riconoscendone il valore di quinta urbana, prescrive all'Amministrazione Comunale di rispettare, in fase di progettazione, il contenuto delle note del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il paesaggio n. 506/A del 31.01.2005 e n. 3580/B del 14.04.2005.

Si prende atto infine della decisione comunale di accogliere parzialmente n. 19 osservazioni e di non accogliere n. 15 osservazioni per le quali il C.R.p.T. aveva dato una valutazione favorevole.

L'A.C. provvederà ad adeguare le previsioni urbanistiche contenute nella variante alle decisioni contenute nel voto regionale n. 86/3 del 25.02.2005 e come sopra.

In relazione a quanto precede, questo Comitato è del

PARERE

che la Variante Generale del Comune di Ciampino (Rm), adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 02.04.1998 delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 17.07.1998, sia meritevole di approvazione, con le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nel Voto n. 86/3 del 25.02.2005 integrate con quanto sopra riportato.

Il segretario del C.R.p.T.
ZOPPINI

Il Presidente del C.R.p.T.
RAVALDINI

Direttore responsabile: AGOSTINO COINU

LIBRERIE CONCESSIONARIE PRESSO LE QUALI È IN VENDITA

IL BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

ROMA e provincia:

● **CARTOLIBRERIA F.A.C. DI PSAILA G.**

Via delle Sette Chiese n. 154-6-8, tel. 06/5134705

● **LIBRERIA DE MIRANDA**

Viale Giulio Cesare n. 51-e/f/g - Tel. 06/3213303

● **LIBRERIA DELLO STATO**

Piazza Verdi n. 10, tel. 06/85081

● **LIBRERIA GODEL S.r.l.**

Via Poli n. 46, tel. 06/6798716

● **LIBRERIA CARACUZZO MARIO - ALBANO LAZIALE**

Corso Matteotti n. 201, tel. 06/9320073

● **LIBRERIA PUNTO SCUOLA - COLLEFERRO**

Via Consolare Latina n. 41/b - Tel. 06/9781512

● **LIBRERIA LA FORESTA DI SHERWOOD - CERVETERI**

Via S. Angelo n. 27 - Tel. 06/9943518

ALTRE PROVINCE:

FROSINONE e provincia

- **LIBRERIA EDICOLA CARINCI**
Piazza Madonna della Neve s.n.c. - Tel. 0775/270161

LATINA e provincia

- **LIBRERIA LINEA UFFICIO S.a.s.**
Via Umberto I n. 58/60 - Tel. 0773/692826
- **LIBRERIA STUDIO 39 - FORMIA**
Via E. Filiberto n. 39 - Tel. 0771/23065

VITERBO

- **LIBRERIA AERRE S.a.s.**
di Bernardino Massi e C.
Via E. Fermi s.n.c. - Tel. 0761/305956
Palazzo Uffici Finanziari

ABBONAMENTI ANNO 2006

I - BOLLETTINO UFFICIALE IN FORMA CARTACEA

Il prezzo di vendita in abbonamento ed a fascicoli separati del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio sono determinati nel modo seguente:

- | | | |
|----|---|---------|
| A) | abbonamento ai fascicoli della parte I e II compresi i supplementi <u>ordinari</u> : | |
| | - annuale | € 92,96 |
| | - semestrale | € 56,81 |
| B) | abbonamento ai fascicoli della parte III: | |
| | - annuale | € 36,15 |
| | - semestrale | € 25,82 |
| C) | - prezzo di vendita di un fascicolo della parte I e II | € 1,03 |
| | - prezzo di vendita di un fascicolo della parte III | € 1,03 |
| | - supplementi ordinari per la vendita a fascicoli separati | € 2,06 |
| | - supplementi straordinari per la vendita fascicoli, ogni sedici pagine o frazione | € 0,77 |
| D) | I prezzi di vendita in abbonamento ed a fascicoli separati per l'estero, nonché quelli pubblicati in anni precedenti, sono raddoppiati. | |
| E) | Il prezzo dell'abbonamento deve essere corrisposto <u>esclusivamente</u> a mezzo c/c postale n. 42759001 intestato alla Regione Lazio - Bollettino Ufficiale e specificare il tipo di abbonamento (Parte I e II - Parte III). | |
| F) | Termini per l'abbonamento: | |
| | - annuale entro il 10 ottobre dell'anno precedente a quello interessato. | |
| | a) 1° semestre entro il 10 ottobre dell'anno precedente a quello interessato; | |
| | b) 2° semestre entro il 10 aprile dell'anno in corso. | |

Si precisa che i termini per l'abbonamento vanno **tassativamente rispettati** in quanto lo stesso verrà attivato a seguito di inoltro dell'accredito postale, **dell'Ente Poste Italiane S.p.A.**, onde evitare conseguenti disservizi.

Gli Enti aventi diritto alla copia omaggio del BUR (vedi L.R. n. 4/1996) dovranno inoltrare apposita richiesta a Regione Lazio - Ufficio BUR - Via C. Colombo, 212 - 00147 Roma.

La Direzione del Bollettino Ufficiale declina ogni responsabilità derivante da disguidi e/o ritardi postali.

2 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO IN VIA TELEMATICA

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

INSERZIONI

Modalità da osservare per la richiesta della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale:

- a) il testo delle inserzioni deve essere redatto su carta intestata in duplice copia, di cui una con marca da bollo da € 14,62 ad esclusione delle esenzioni autorizzate, la firma deve essere leggibile; (N.B.: il testo deve essere redatto con carattere n. 12, non superando n. 25 righe e rispettando i margini della carta uso bollo).
- b) il testo deve essere preceduto dall'oggetto;
- c) deve pervenire all'Ufficio Bollettino Ufficiale almeno quindici giorni prima (esclusi sabato, domenica e tutti i giorni festivi) della data di pubblicazione del fascicolo nel quale si chiede l'inserzione;
- d) deve essere accompagnato dall'attestazione in originale comprovante l'avvenuto versamento, comprensivo di IVA, effettuato esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio Bollettino Ufficiale;
- e) deve essere indicata la partita IVA o, se mancante, il numero di codice fiscale dell'ente richiedente la pubblicazione.

Tariffe:

Il costo dell'inserzione è fissato in € 3,10 (comprensivo di IVA) per ogni rigo o frazione di rigo dattiloscritto. Qualora manchi uno dei presupposti elencati l'inserzione non sarà pubblicata.

Prezzo € 2,06