



Coordinamento dei  
Comitati di Quartiere  
di Pomezia

 **Fare Verde**  
associazione ambientalista



Pomezia ,17 Giugno 2009

Alla C.A. del Comune di Pomezia  
Uffici : **URBANISTICA**  
*Piazza San Benedetto da Norcia n. 25 PAL. C*  
**PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO**  
**POMEZIA**

**- COMITATO DEL LITORALE DI TORVAJANICA -**

**COORDINAMENTO DEI COMITATI DI  
QUARTIERE DI POMEZIA**

**ASS. FARE VERDE ONLUS**

Osservazioni  
alle  
varianti del P.P.E.  
del Comune di Pomezia

- Campo Ascolano - Torvajonica Alta-

Martin Pescatore -

---

**COMUNICAZIONI a:**

**Coordinamento dei comitati di quartiere Pomezia**  
c/o **FALCO Massimo** Via Francoforte 8 • 00040 Pomezia - Torvajonica  
© [www.torvajonica.it](http://www.torvajonica.it)  
[coordinamentocdq@gmail.com](mailto:coordinamentocdq@gmail.com)  
3316025048 - 3294587700

---

**OSSERVAZIONI ALLE VARIANTI DEI PPE**  
**CAMPO ASCOLANO, TORVAJANICA ALTA, MARTIN PESCATORE.**

**Relazione composta da :**

**12 pagine numerate incluse la presente**  
**Una planimetria esemplificativa**

**Pomezia 17 Giugno 2009**

## CAMPO ASCOLANO

Nell'analisi della relazione Tecnica di Variante al PPE Campo Ascolano si evidenziano le seguenti osservazioni:

### **PPE VIGENTE -**

#### **Nel par. 1.1- L'inquadramento territoriale e lo stato dei luoghi**

-Nel paragrafo in questione appare chiaro che al fine di giustificare lo sviluppo delle costruzioni di edilizia privata ,si dichiarano i terreni in stato d'abbandono e non più utilizzati come area coltivata, attuando uno screditamento forzato del territorio e riducendo di conseguenza il valore del terreno agricolo al fine di favorire l'uso dello stesso per fini edificatori.

- lo sviluppo del piano è stato eseguito senza tener conto della totale situazione territoriale e del contesto ambientale circostante ( mare, macchia mediterranea, dune ecc. ) ,ciò non si ritrova neanche nelle scelte progettuali finali.

#### **Nel par. 1.2- Regime vincolistico - ambientale:**

- nelle osservazioni effettuate dal Comune di Pomezia alla Regione Lazio per i PTPR sono state chieste le declassificazioni del fosso ( rif. pag. 10) denotando la volontà comunale di non salvaguardare il territorio e di perseguire altri fini.

- nelle indicazioni delle norme sono state omesse le leggi regionali 30/74, legge 52/76, e alla legge 49/84 non è dato giusto risalto ( leggi tutela aree ai fini edificatori )

L'area di P.R.G. M2 ( attrezzature di servizio balneare) è menzionata, ma non è spiegata la sua esclusione dal PPE vigente, si riporta solo con nota sull'elaborato grafico tav. 2.

“Il piano è stato approvato con esclusione della zona M2 – B.U.R. Regione Lazio n° 24 30.08.1986.).

#### **Nel par. 1.3- Lo stato della strumentazione urbanistica.**

Tale paragrafo è totalmente manchevole anche delle minime indicazioni della convenzione Bonanni , ad esempio le planimetrie di tale lottizzazione, al fine di comprendere con estrema precisione quali aree risultano oggetto di cessione per la pubblica utilità. E' inoltre necessario capire quali strade risultano private.

Si riscontra inoltre una lacunosa logica per la quale non si comprende, quali sono i valori imposti della Regione Lazio nel vigente P.P.E. , utili alla comprensione delle tabelle poi realizzate. Ad esempio l'indice di fabbricazione territoriale del presente PPE si ritrova solo a pag 27, e non nelle tabelle di calcolo iniziali.

L'indice di fabbricazione territoriale 0,62 mc/mq moltiplicato per la superficie territoriale vigente di mq 717.760 (vet. Tab.1 pag. 14), è 459.366 mc non 516.000, e quindi gli abitanti dovrebbero essere 5742.

#### **Nel par. 1.4- Consistenza edilizia**

Lettura delle tabelle 1, 2, 3 pag. 14

Dall'analisi del passaggio del PPE vigente al riporto sulla cartografia informatizzata si notano le difformità sotto elencate:

La superficie dei servizi previsti da 68.890 mq si riducono a 53.378 mq;

La superficie dei parcheggi previsti del piano particolareggiato vigente è inesistente per poi diventare 5.398 solamente nei piani informatizzati ( tab 2);

La superficie del verde pubblico previsto varia da 62.638 mq a 56.733;

Il numero degli abitanti presenti nella tabella 1 del PPE vigente ( 6.450 ) approvati dalla Regione Lazio così come indica la relazione a pag. 14, sono ridotti nell'informatizzazione (tab 2 ) a 5.704;

I parametri di cubatura prevista per residenza ( 516.000 mc). è 5312 mc per servizi privati (tab 1 ) improvvisamente di riducono nella tab. 2 informatizzata rispettivamente a 451.700 e 4.620 , di contro invece , avviene un aumento di superficie territoriale.

Nella tav. 5 non è indicato l'indice di fabbricazione fondiaria che permette il calcolo della cubatura.

### **Nel par. 1.5- La Dotazione delle Aree Pubbliche ( Secondo D.M. 1444/68).**

Lettura delle tabelle 4 pag. 17

Com'è possibile che con l'aumentare della superficie territoriale, diminuisca la superficie totale degli standard?

La superficie di 888 mq indicata in tabella non è parcheggio pubblico, nella realtà i parcheggi sono privati di pertinenza delle residenze limitrofe, è quindi una superficie da stralciare.

Lo standard a parcheggi 0,95 mq/ab è nettamente inferiore allo standard di legge 2,50 mq/ab.

Inoltre nelle N.T.A ( norme d'attuazione del P.R.G.) art. 4, comma 2 prevede parcheggi in previsione del numero dei bagnanti.

**Già dall'elencazione delle anomalie indicate, si denota l'errato e lacunoso approccio che inficia su tutte le successive proposte di variante.**

## **PPE IN VARIANTE-**

### **Nel par. 2.1- Le motivazioni della variante e la metodologia di lavoro**

Il PPE in variante a nostro avviso non fornisce soluzioni ai problemi attuali del quartiere; si definisce il territorio di Campo Ascolano come prettamente residenziale non più centro turistico balneare; quindi su tale affermazione dovrebbe essere prevista e studiata, un'analisi più armonica e puntuale del territorio prediligendo i bisogni e i servizi di cui necessita la cittadinanza, piuttosto che il solo sviluppo edificatorio.

### **Nel par. 2.3- Il dimensionamento del Piano Particolareggiato Esecutivo**

Si nota che i punti fondamentali del piano sono:

- **La perequazione che il Comune intende attuare con il lottizzante al fine di acquisire le aree pubbliche.**
- **La previsione di spesa relativa al presente PPE in variante.**

Riguardo alla perequazione, si nota che nella tabella a pag 29, il Comune di Pomezia ha concordato con il proprietario un indice di fabbricazione territoriale applicandola su tutte le proprietà ancora in essere. Tale accordo tra il Comune e il privato è stato già oggetto di convenzione nel 1957, dunque il proprietario non ha alcun diritto compensatorio odierno, in quanto ne ha già ampiamente usufruito nella convenzione suddetta.

Conseguentemente si osserva che l'indice di 0,33 mc/mq è fuorviante, in quanto non s'indica, che per l'area oggetto d'edificazione da parte del lottizzante in virtù della perequazione che si vuole attuare, si otterrebbe un indice di cubatura di 2 mc/mq, in netto contrasto con il valore ( 1mc/mq) che gli altri cittadini hanno precedentemente ottenuto.

Tale metodo produrrebbe inoltre un ulteriore e dannosa saturazione dei piccoli lotti ancora liberi all'interno delle edificazioni esistenti, da parte dei cittadini proprietari ( vedere tabella su elaborato grafico 9a e 9b).

Riteniamo invece necessario e doveroso, che s'individuino il valore d'esproprio delle aree pubbliche da cedere. Tale valore è inferiore a quello di un lotto residenziale, in quanto prescinde dalle cubature possibili da realizzare, visto che l'unico lottizzante ha per convenzione e per accordi presi sul P.P.E. vigente, già previsto la cessione delle aree pubbliche. Tale indicazione è valida, anche se non si è ancora verificata l'acquisizione dell'area. Abbiamo peraltro ipotizzato un costo delle aree da espropriare prendendo in esempio i prezzi attuati dal Comune di Roma [Uffici Espropri].

Tale esercizio è stato effettuato prendendo in considerazione aree simili per superficie a standard dell'attuale Piano Particolareggiato Vigente, moltiplicando quindi i 131.528 mq x 30 euro/mq si ritrova una somma pari € **3.945.840,00**.

### **Nel par. 2.4 - La localizzazione e il dimensionamento delle attrezzature e degli spazi pubblici**

Nella presente variante gli elaborati grafici non riportano indicati le localizzazioni vere e proprie dei parcheggi delle scuole, ecc. ed i tempi d'attuazione delle stesse.

Nel Vigente P.P.E. erano distinte le aree a verde, a parcheggi, e servizi pubblici, definita la zonizzazione del piano, nella Variante al P.P.E. addirittura si definisce le aree solamente con il termine aree pubbliche. Si riscontra nuovamente l'incompletezza di dati del P.P.E. vigente e si rimarca ancor di più nel P.P.E. in variante.

Non si possono fare osservazioni con elaborati incompleti.

Non esiste altro strumento attuativo in cui si possono specificare queste indicazioni. Si richiede quindi, che gli elaborati siano corretti ed aggiornati in ragione della legge generale

urbanistica n. 1150 del 1942 ( Capo III, sez. II, art.13-17; integrata al riguardo da alcuni provvedimenti successivi e dalle singole legislazioni regionali).

L'inclusione della zona M2 non può essere attuata indirettamente tramite Piano particolareggiato **Perequativo**, deve seguire l'iter di variante di P.R.G.

La variazione delle superfici dovute all'informatizzazione e l'indice di fabbricazione territoriale da 0,62 a 0,63 mc/mq, non sono automatiche, necessitano anch'esse d'iter in variante di P.R.G alla Regione.

Non riteniamo corretto la richiesta della modifica dell'altezza Max dei fabbricati da 7,00+2,40 in 10,50 ml , in quanto per i lotti residuali, ci sarebbero delle incongruenze con l'edificato esistente.

## **Nel par. 2.5- La previsione sommaria di spesa**

Per quanto riguarda invece la previsione di spesa come si evince dal paragrafo 2.5 e dall'elaborato grafico 10, il Comune ha previsto di realizzare una nuova strada per un costo sommario pari **€ 8.705.950,00** comprensivo d'opere fognarie, illuminazione e rete idrica.

La nuova arteria d'accesso al quartiere dalla strada a margine dell'aeroporto di Pratica di Mare, serve il verde privato, dividendo il rimanente verde pubblico, e serve le nuove aree edificate fino poi a congiungersi con Via Po.

La parte di viabilità che confina parallelamente con l'aeroporto proseguendo verso il centro di Torvajonica, è già inserita in una planimetria adottata dal Comune di Pomezia, non averla indicata, è un errore grave, in quanto si quantificano superfici (aree pubbliche a servizi, mentre, di fatto, sono strade) in modo sbagliato.

## **CONCLUSIONI**

**A seguito di quanto esaminato ed esposto sopra dobbiamo rilevare che:**

**Il “nuovo strumento urbanistico che provveda alla riqualificazione ambientale ed urbanistica di Campo Ascolano” si riassume in una spesa di circa 9 milioni d'euro per la comunità, in cambio della cessione delle aree per realizzare i servizi pubblici ed abbassamento degli standard urbanistici come D.M. 1444/68.**

**La superficie a parcheggio è indicata sotto gli standard minimi, la cessione del verde pubblico ( la maggior parte) è per l'edificazione di nuove abitazioni ed impianto sportivo privato, con l'aumento di 516 ab. La realizzazione di una strada, che così pensata, è necessaria al solo lottizzante, senza aver neanche accennato nella relazione oggetto delle presenti osservazioni ad un piano d'attuazione delle opere pubbliche.**

**Attraverso quanto espresso su tali piani non è assolutamente dichiarato quali tempi e dove i cittadini potranno usufruire dei servizi già manchevoli come una scuola,un asilo,sistemazione mercato e sviluppo delle aree verdi,nonché degli altri servizi primari**

**Le suddette scelte e le loro attuazioni, dimostrano nuovamente la poca programmazione dello sviluppo territoriale, che si vorrebbero inserite in un concetto più vasto che prediliga lo sviluppo culturale e sociale del cittadino con tutto l'hinterland comunale; inoltre denota la poca conoscenza territoriale sia sotto l'aspetto delle specie proprie della zona, macchia mediterranea, dune e mare, sia per l'assetto urbano del quartiere.**

**Alla luce di quanto sopra espresso, è quindi necessaria e auspicabile una completa rivisitazione dei piani presentati, nonché dei progetti allegati per quanto sottolineato da tali osservazioni. E' poi, conseguentemente imprescindibile, un confronto con i cittadini e i comitati di quartiere locali, al fine di descrivere e presentare i nuovi**

**progetti e varianti comprensivi di aggravii economici e di impatto ambientale, che i cittadini subiranno con lo sviluppo delle nuove opere.**

**Per tutte le suddette motivazioni e lo spirito pro attivo che ha sempre contraddistinto la nostra associazione, inseriamo delle brevi proposte che potrebbero essere dei suggerimenti validi al fine di risolvere le problematiche espresse nelle osservazioni e nei piani presentati.**

### **Proposta del Comitato del Litorale al P.P.E. in variante**

Sono due possibili soluzioni che vogliamo indicare a tale proposito:

1. Il Comune potrebbe utilizzare i circa 9 milioni di euro per acquisire direttamente le aree così come in precedenza indicato e con i restanti soldi realizzare i primi servizi, mantenendo il P.P.E. così com'è adesso. Infatti la realizzazione di una strada di 9 milioni di Euro non risolverebbe l'antica mancanza di servizi che affligge il quartiere, tale denaro potrebbe essere destinato per risolvere problemi più urgenti e radicati.
2. Accordarsi con la proprietà in questa modalità:
  - Perequazione dell'area M2 di P.R.G. in area edificabile, previa verifica ed approvazione Regionale
  - Tale perequazione avrà come parametri urbanistici: ZONA B - I.F.F. = 1 mc/mq; H = 2 piani + servizi ( max 7,00+2,40) D= 5 ml dai confini.
  - All' interno di tale perequazione sarà inserita un'area a verde privato con la possibilità di realizzare attrezzature sportive.
  - In cambio il Comune riceve la superficie a standard e delle strade pari 131.588 + 8594= 140.182 mq
  - La realizzazione della nuova viabilità sarà a spese del lottizzante come indicata in planimetria allegata.
  - La previsione di spesa disposta dal Comune sia utilizzata per la costruzione entro 3 anni degli edifici destinati a Servizio: Scuole, Centro Sanitario, Centro Civico, Mercato, Gioco Bambini, Verde di Quartiere.
  - Con l'iscrizione del Comune di Pomezia alla Carta d'Aalborg, si è sancito il passaggio di un nuovo modo di pensare, si chiede pertanto di realizzare tutti gli edifici e le infrastrutture con i principi della sostenibilità: bioarchitettura, bioclimatica, edifici ad impatto zero, sono i concetti di progettazione da utilizzare. Mobilità sostenibile: essendo una località di mare (oltre che residenziale, quindi con duplice funzione) e pianeggiante, sarà obbligatorio incentivare la bici con la realizzazione di piste apposite. Il tributo in termini di consumo di territorio, per il quartiere Campo Ascolano è stato assolto da parecchi anni, ora serve riqualificarlo, per dargli quella qualità di vita che un paese civile merita.

(vedi planimetria allegata)

## TORVAJANICA ALTA

Nell'analisi della relazione Tecnica di Variante al PPE Torvajonica Alta si evidenziano le seguenti osservazioni:

PPE VIGENTE

Cubatura prevista mc 309.600      ab. 3870      Sup. Terr. mq 640.000

PPE VIGENTE INFORMATIZZATO

Cubatura Prevista mc 320.375?      ab.4005      Sup. Terr. mq. 611.893

Come è possibile che al diminuire della Superficie Territoriale aumentano gli abitanti e la cubatura ( tab1,2,3) pag. 13 ,ma diminuiscono solo gli standard? Quali sono gli indici utilizzati?

PPE VARIANTE

+ mc 98.020 mc      + ab 981      Sup. Terr. Mq 611.893

sup standard mq 18,05 (erano mq 35,73) quindi meno servizi , meno verde pubblico, meno parcheggi.

### **Nel par. 1.3 LO STATO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA**

“Tale variante ha classificato il comprensorio come zona di Recupero Urbano, con il fine di dotarla di servizi pubblici e di una viabilità principale, con destinazione urbanistica prevalentemente residenziale e con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 0.8 mc/mq. ; la variante rimanda alla redazione di uno strumento attuativo per la realizzazione di ulteriore edificazione.

Il piano attuativo relativo alla citata variante di PRG, trattandosi più che altro di un Piano di Recupero, detta norme per il completamento del tessuto esistente e propone interventi che hanno lo scopo di razionalizzare l'esistente in considerazione delle prescrizioni del DM 1444/68 e della rete della mobilità.”

Queste righe riprese dalla relazione oggetto di osservazione detta le linee di intervento del P.P.E. Vigente.

Con il P.P.E. di variante è invece diventato un Piano di Lottizzazione , invece di un Piano di Recupero.

Nel preventivo di spesa sommaria , così come già evidenziato nel P.P.E. di Torvajonica Alta, si spendono € 7.033.400 della comunità per portare strade,luce,fognature,ecc al lottizzante in cambio di aree a servizi, per le quali non è definita la data di realizzazione

### **In conclusione :**

Anche per Torvajonica Alta rimangono e si ritrovano le stesse analogie presentate nel P.P.E. di Campo Ascolano, sviluppo di strade e opere annesse a carico del cittadino al fine di produrre costruzioni edili private e aree cementificate che non generano valore per la cittadinanza.

E' necessaria anche in questa istanza una completa rivisitazione del progetto variante di P.P.E. per il quale proponiamo l'attuazione del vigente utilizzando i € 7.033.400 destinati allo sviluppo stradale e alle opere annesse, per l'acquisizione delle aree e per lo sviluppo dei servizi al cittadino.

# MARTIN PESCATORE

Dopo aver studiato attentamente la variante, proposta dal Comune di Pomezia, al piano particolareggiato esecutivo denominato “ Martin Pescatore” approvato con Del. CC n. 100 del 15/09/78 e in variante al PRG del Comune di Pomezia ( approvato con DRG 4246 del 20/11/74) si evincono le successive

## Osservazioni alle seguenti sezioni:

### Rif. Sezione 1 ANALISI DELLO STATO DI FATTO

#### 1.1 L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE E LO STATO DEI LUOGHI

Si evince dalla relazione d'introduzione come il quartiere abbia la caratteristica di essere composto da una tipologia uniforme di abitazioni (ville mono-bifamiliari e case a schiera) costruite su due piani. Si rileva inoltre un'elevata densità edilizia con altrettanta elevata scarsità di presenza di servizi, spazi verdi, spazi pubblici pessima viabilità.

Si evidenzia anche la grande carenza di marciapiedi, attribuita, secondo i tecnici che hanno redatto la relazione, al fatto che la circolazione prevalente all'interno del quartiere è effettuata con automobili. Noi affermiamo con maggiore razionalità suffragata da monitoraggi effettuati di chi vive il territorio, che l'assenza di una corretta programmazione della crescita del quartiere, ha fatto sì che le strade siano state quasi tutte realizzate con corsie stradali molto ridotte, le quali non consentono il parcheggio delle auto ed una circolazione ordinata. I marciapiedi non esistono semplicemente perché non sono stati previsti gli spazi necessari, nè tantomeno sono state realizzate aree di parcheggio equamente distribuite nel quartiere, che potessero evitare la sosta delle auto sulle strade di scorrimento. Oggi è noto come a Martin Pescatore esista una “lotta” per l'accaparramento del posto auto, tanto che alcuni cittadini si riservano aree pubbliche spacciandole per aree private, per cercare di conservare il posto auto in prossimità della propria abitazione.

**OSSERVAZIONE:** Si evince da quanto letto nella relazione stilata dai tecnici del Comune di Pomezia, che il quartiere necessita di aree dedicate a parcheggi e aree verdi situate nell'abitato in maniera distribuita, utilizzando le poche aree rimaste libere da costruzioni.

Evidenziamo che parcheggi ed aree verdi create al di fuori dell'abitato non porterebbero alcun miglioramento ai problemi attuali dei residenti. Quanto asserito è valido anche per le aree verdi attrezzate, utili come punti di socializzazione, come polmoni per la respirabilità dell'aria e come aree ombreggiate nei periodi estivi.

Martin Pescatore non soffre solo le erronee scelte del passato, relative alla mancanza di servizi, ma continua a subire la fallimentare programmazione e la mancata distribuzione degli stessi servizi in maniera disarmonica ed poco equilibrata nel suo territorio. Infatti, non è accettabile che i punti adibiti a servizi siano costruiti concentrandoli tutti in un punto o nelle zone retrostanti o più esterne al quartiere; in tal modo non si farebbe altro che aumentare il traffico veicolare, obbligando così l'impiego dell'automobile oggi unico mezzo usato nella zona, anche per mancanza del trasporto pubblico o di piste ciclabili.

Tutto ciò si pone in conflitto con i principi della sostenibilità ambientale e dei trasporti sostenibili per il quartiere. In sostanza sarebbero solo aree a servizio delle nuove abitazioni in progetto.

Vogliamo poi portare all'evidenza come nella relazione a pag.4 si cita a proposito di aree da proteggere la "vegetazione ripariale lungo il fosso della Crocetta di Campo Selva". Si evidenzia la totale mancanza di riferimento alle zone in cui sono presenti dei pini e un boschetto sulla via Danimarca particella 96 specie Sn che diventa C3 (praticamente gli alberi sono spariti per metà dell'area interessata).

Si fa poi notare come nella relazione viene affermato che il territorio è a "forte la tendenza all'abbandono agricolo" ,mentre è possibile verificare che durante tutto l'anno attorno alle perimetrazioni, esistono colture intensive, un ampio vivaio, piante e due produttori di prato arrotolabile. Successivamente nella stessa pag.4 della relazione si legge "l'utilizzo prevalente dei suoli circostanti è legato all'agricoltura (seminativi)" ,da tale asserzione viene da chiedersi :”Ma allora l’agricoltura c’è o no?” .

## 1.2 IL REGIME VINCOLISTICO - AMBIENTALE

In riferimento al PTPR, il comune di Pomezia ha presentato osservazioni chiedendo la declassificazione per il Fosso della Crocetta, oggetto di PPE, con l'applicazione del comma 3 dell'art. 26 e/o l'art.31 quinquies della L.R. 24/98.

**OSSERVAZIONI:** si evince da quanto relazionato che sono state effettuate le osservazioni dal Comune di Pomezia per il declassamento, ma non si legge l'approvazione da parte della Regione Lazio di quanto richiesto. Si desume perciò che rimane il vincolo previsto dal PTPR. Il voler a tutti i costi declassificare le aree protette per fare spazio alle edificazioni ,vuol dire non voler rispettare le caratteristiche e le tipicità del territorio nonché gli aspetti storici e ambientali. Sarebbe poi auspicabile e ragionevole che lo sviluppo urbanistico previsto nella zona ,mantenesse la coerenza e l'omogeneità catastale limitando l'altezza delle edificazioni a quella esistente. Infatti ,vogliamo ricordare che il quartiere di Martin pescatore è pienamente sviluppato nelle linee di atterraggio dell'aeroporto di Pratica di Mare.

## 1.4 LA CONSISTENZA EDILIZIA

Analizziamo ora i dati illustrati sul PPE vigente e sulla revisione informatizzata fornita dalla società di aerofotogrammetria SARANISTRI. Da una prima analisi visiva si evince come tutti i numeri aumentino rispetto ai dati originali. La superficie territoriale passa dagli originali 633.000 mq ai 677.000 mq ora presi in considerazione. Per tale motivo con l'informatizzazione dei dati vengono aumentati i dati derivati e cioè il numero degli abitanti passano da 5.064 a 5.703 e di conseguenza aumenta la cubatura disponibile nel quartiere, che passa da 405.120 mc. a 456.205 mc con un aumento, solo con il passaggio da cartografie approvate a cartografie nuove informatizzate, di **51.085 mc.**

In base ai calcoli esposti dai tecnici incaricati dal Comune di Pomezia, essendo stati realizzati finora 444.413 mc., corrispondente a 5.555 abitanti ( 80 mc per abitante ), per differenza sarebbe ancora disponibile una cubatura di **11.792 mc.** Corrispondente a circa 147 abitanti in più. Da questi calcoli i tecnici hanno desunto che esiste ancora una potenzialità edificatoria residua in alcuni lotti liberi da costruzioni che il Comune di Pomezia vorrebbe far realizzare eliminando così ogni possibilità di recupero dei danni già realizzati nel passato e non concedendo al quartiere, gli standard indispensabili ad un buon funzionamento dello stesso.

**OSSERVAZIONI -** Nel controllo dei calcoli effettuati si sono riscontrati i seguenti errori :

Il calcolo della cubatura disponibile si ottiene dalla moltiplicazione della superficie territoriale per l'I.F.T. DESUNTO del PRG che equivale 0,64 ( vedi tabella 1 pag. 12 ). Questo calcolo riportato ai dati originali del piano particolareggiato “ Martin Pescatore “ restituisce come risultato una cubatura prevista di 405.120 mc ( 633.000 x 0,64 ). Applicando lo stesso calcolo ai dati desunti dal riporto del piano particolareggiato sulla nuova cartografia informatizzata si ottiene che la nuova superficie di 677.267 mq moltiplicato per l'I.F.T. di 0,64 permette una cubatura di 433.450 mc

prevista contro i 456.205 mc indicati nella tabella 2 stilata dai tecnici del Comune ! Cioè il Comune ha ottenuto così', con un mero errore di calcolo, altri **22.755 mc** in più edificabili !

Proseguendo il calcolo in maniera corretta, occorre dividere la cubatura reale di 433.450 per il parametro 80 abitanti/ha ed otteniamo così' dalla divisione, una potenzialità sul territorio di **5418 abitanti totali**.

Quindi, tirando delle semplici somme aritmetiche e riportando i dati corretti e non quelli calcolati erroneamente dal Comune, rispetto alle previsioni del piano particolareggiato desunto dal sistema informativo, che programmava 5418 abitanti teorici ( e non gli errati 5.703 indicati in tabella ) ed una consistenza di 433.450 mc ( e non gli errati 456.205 indicati in tabella ), dalla differenza di quanto previsto e quanto attuato finora , risultano esserci 5.555 abitanti contro i 5418 previsti e cioè **137 abitanti in più ed una cubatura già realizzata in eccesso di 10963 mc. !!!**

## **1.5 LA DOTAZIONE DELLE AREE PUBBLICHE ( SECONDO D.M. 1444/68 )**

Dalla consultazione dei dati originali del piano, così' come approvato in seguito all'accoglimento delle modifiche introdotte dalla Regione Lazio, erano previsti 128.544 mq di aree destinate a standard ( istruzione, attrezzature di interesse comune, verde pubblico, parcheggi ) pari a 25,38 mq ad abitante.

Dai dati desunti dal riporto del piano particolareggiato su supporto cartografico informatizzato si evince che la quantità di superficie destinata a standard è di 117.514 mq e cioè 20,61 mq. per abitante.

**OSSERVAZIONI** - Anche in questo caso una semplice correzione cartografica effettuata con mezzi informatizzati riduce le dotazioni degli standard di quartiere previsti. All'aumentare della superficie rilevata del quartiere si è fatto corrispondere un abbassamento delle aree destinate a servizi, verde ecc. e cioè gli originali 25,38 mq. di standard, approvati nel vigente PPE ,per cittadino sono stati abbassati a 20,61 mq per persona. In maniera secondo noi impropria, sono stati abbassati gli indici originariamente approvati nel solo passaggio cartografico che dovrebbe invece correggere solo le misure rilevate in maniera informatizzata rispetto a quelle cartografiche originali. Visti i numerosi errori ,pecche e sbagli commessi già solo nella fase di passaggio cartografico ,ci sembra inutile continuare un calcolo basato su errori grossolani che inficiano tutto il progetto di variante. A nostro avviso occorre ricorreggere i passaggi delle cartografie, rispettando gli indici in vigore perché non è legittimo variare a proprio piacimento gli indici per far quadrare i conti in base ad esigenze diverse da quelle dei cittadini.

## **2.2 GLI OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Dalle premesse della relazione tecnica si evince che la finalità principale del PPE di Martin Pescatore è quella di regolare le trasformazioni del territorio sia per quanto riguarda ciò che già è stato realizzato, sia per quanto concerne le aree che ancora hanno possibilità edificatorie o all'interno delle quali, le previsioni dei precedenti strumenti urbanistici non risultano attuate.

**OSSERVAZIONI** – Dai calcoli precedentemente osservati all'interno dell'area attuale del PPE non ci sono più cubature disponibili anzi addirittura è stato costruito più del dovuto. Le aree ancora disponibili, proprio nell'ottica di rimediare una situazione "compressa", devono essere utilizzate per recuperare gli standard previsti e mai realizzati. Proprio dalle criticità presenti in Martin Pescatore si evince la necessità di fornire servizi, parcheggi, aree verdi proprio all'interno del PPE esistente e non in altri luoghi distanti dai luoghi dove esiste l'esigenza.

Tra l'altro,dalla relazione non è chiaro cosa verrà realizzato per sopperire alle attuali carenze di standard pur essendo questa una proposta di piano particolareggiato. Al contrario è molto ben

definito cosa verrà edificato tanto da arrivare a fornire perfino particolari delle tipologie di appartamenti .

Per quanto concerne i calcoli, proprio a causa degli errori precedentemente indicati e ad ulteriori manipolazioni di dati di dubbia conformità nelle tabelle di variante, è impossibile accettare o capire cosa intende fare l'amministrazione con questi PPE in variante. Già solo da un controllo sommario l'indice di Fabbricabilità Territoriale ora viene indicato a 0,67 quando in origine era 0,64 e addirittura l'amministrazione propone di aumentarlo a 0,70. Gli standard che in origine erano di 25,38 mq/abitante nella tabella di pagina 26 diventano 18 mq/ab, insomma non è assolutamente chiaro come possa aumentare il territorio, aumentare le cubature e diminuire gli standard tra l'altro tutti da definire.

## CONCLUSIONI

La relazione del PPE di Martin Pescatore risulta essere caotica e piena di valori numerici modellati impropriamente per esigenze di calcolo non chiare.

Si rettificano le cartografie, si variano i parametri, si effettuano aggiustamenti, aumentano le superfici, aumentano le cubature edificabili, diminuiscono i valori di standard per i servizi ai cittadini tanto che le iniziali superfici dell'attuale PPE ammontanti a 128.544 mq a fronte di una superficie edificabile di 405.120 mc. diminuiscono, dopo aver previsto un nuovo piano di edilizia a 112275 mq. a fronte di una edificazione di 479.697 mc.

L'attuale nucleo abitato non troverebbe alcuna soluzione con questa proposta ai problemi atavici causati da una già pessima gestione del PPE vigente.

Documenti ufficiali approvati con così tante manipolazioni di dati sarebbero discutibili in tutte le sedi istituzionali e destano, allo stato attuale, preoccupazione tra i cittadini che non vedrebbero risolvere alcun problema a fronte di un aumento di ulteriore edilizia inutile. Torvajonica nella sua totalità, è piena di appartamenti inutilizzati ed in stato di degrado che potrebbero essere riqualificati e ristrutturati per recuperare il territorio nel suo complesso.

Allo stato attuale gran parte anche del nuovo edificato è vuoto e quindi non esiste una reale necessità di nuove case.

Per quanto riguarda lo strumento della perequazione, per far fronte alla indisponibilità del Comune di far fronte a spese per espropri di terreni per la realizzazione degli standard non attuati, leggiamo che la previsione di spesa per la realizzazione della variante al PPE di Martin Pescatore ammonta, come si legge dalla relazione, a **Euro 3.012.768** .

**In definitiva oltre a quanto suddetto ,vogliamo sottolineare altre analogie piuttosto dubbie e discutibili riguardo le logiche di sviluppo dei tre piani :**

- 1) nei 3 PPE si prevede un notevole aumento di abitanti senza verificare se le dotazioni di servizi essenziali (acqua, gas, depurazione,rete fognaria) siano sufficienti.**
- 2) in tutti e 3 i PPE si aumenta la cubatura totale e si diminuiscono gli standard previsti dal PRG, il che non si può effettuare senza una variante dello stesso.**
- 3) adottare dei PPE senza un PRG organico crea le cosiddette "varianti francobollo" che impediscono una visione generale del territorio e in diverse occasioni sono state censurate dalla Regione Lazio.**
- 4) Riguardo l'uso della perequazione del quale in più progetti ha intenzione di dotarsi il Comune ,sarebbe doveroso e necessario da parte dello stesso definire e riportare nei piani i valori di mercato delle aree o di quelle che si intende espropriare.**

## **ULTERIORI ASPETTI AMBIENTALI SULLE AREE OGGETTO DELLE VARIANTI AL P.P.E.**

Dopo quanto già detto in precedenza si denota la poca attenzione verso gli aspetti ambientali. Dobbiamo presumere da ciò che non siano stati richiesti ad esperti pareri ambientali di alcun genere.

Ad esempio, la variante al piano particolareggiato “Campo Ascolano”, asserisce che “Sotto il profilo ambientale l’ambito non è caratterizzato da nessun elemento di pregio dal punto di vista paesaggistico poiché non vi sono particolari aree da salvaguardare e valorizzare, ad esclusione della vegetazione ripariale presente lungo il fosso e in via Po.”(pag 4 delle norme).

Tale affermazione, purtroppo, tende a sminuire la valenza paesistica della zona, importante poiché è un esempio interessante di frammento di area agraria, rimasta inalterata negli anni della smisurata espansione edilizia del litorale, posta ai bordi dell’edificato e che nell’ottica europea della convenzione del paesaggio invece può assicurare, qualora regolamentata da precise norme di tutela ed utilizzo, un recupero ed una costante evoluzione anche sotto il profilo ecologico.

La necessità di mantenere inalterata tale area agricola, come anche le sponde dei fossi che lambiscono la zona, è dovuta proprio dal fatto che si è in presenza di territori che potenzialmente possono essere funzionali alla presenza e al passaggio di numerose specie di mammiferi, anfibi e rettili presenti sia nella Tenuta di Castelporziano, sia nell’area del bosco e delle dune del Pigneto.

Quindi siamo alla presenza di potenziali corridoi ecologici sia estesi (zone agrarie) che lineari (corsi d’acqua), che dovrebbero essere valorizzati sotto il profilo ambientale e non declassificati e resi banali con edificazione di ulteriori villini, vero motivo del degrado dell’interno dell’area urbanizzata.

Si evidenzia inoltre la presenza in Via Danimarca a Martin Pescatore di un boschetto protetto di Pinus Pinea , particella 96, che verrebbero in parte abbattuti per far spazio agli edifici e sulla relazione non è fatta alcuna menzione.

Pomezia 17 Giugno 2009

**Coordinamento dei Comitati  
di Quartiere di Pomezia**

**Comitato del Litorale  
di Torvajonica**

**Ass. Fare Verde Onlus  
Pomezia-Torvajonica**

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

CAMPO ASCOLANO



APPROVATO CON DEL. N. 15 DEL 16/04/2015

PROGETTISTA: Ufficio Tecnico, Ing. Giancarlo Codelli, arch. Maria Elena Cella, arch. Alessandro Marzulli, arch. Roberto Sestini, arch. Marco Sestini

DATI		DATI	
PROGETTO	OTTOBRE 2008	PROGETTO	12
PRODOTTORE		SCALA	1:2.000
PRODOTTORE 2			

PLANIMETRIA ESEMPLIFICATIVA

LEGENDA

- Perimetro PPE
- Perimetro di progetto unitario
- Aree per le quali vengono confermate le previsioni del PPE BA
- SUPERFICI PUBBLICHE
- Aree in cessione alla Pubblica Amministrazione
- SUPERFICI PRIVATE
- Identificativo progetti unitari
- Verde Privato con attrezzature sportive
- Aree residenziali
- Corsi d'acqua

Verde Pubblico Ceduto

Parcheggi Art. 4 comma 2 N.T.A. P.R.G.

Strada a cura del lottozzante



N