



Comune di Pomezia
Città metropolitana di Roma

Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG) Documento preliminare di indirizzo Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale di Pomezia n.....del.....201....			Cod.attività 038	
Aree ed immobili di proprietà pubblica, delle università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici, stato degli usi civici			Elaborato RE-A17-02	
Sindaco: <i>Fabio Fucci</i>				
Responsabile unico del procedimento: <i>Renato Curci</i>				
Professionista incaricato: <i>Pietro Bertelli</i> Via Augusto Dulceri, 77/a – 00176 ROMA e-mail: pbertelli@yahoo.com Tel. 06.27.85.82.29			Sostituisce elaborato	
Soggetto Ausiliario: <i>TELOS s.r.l.</i> Via S.Francesco di Sales, 20 – 00165 ROMA			RE-A17-01	
Progettazione e direzione generale: Pietro Bertelli – Giovanni Cafiero				
Consulenti specialisti: Massimo Paolanti (analisi agronomiche e ambientali) Paolo Urbani (aspetti giuridici) Paolo Sarandrea (geologia e criticità ambientali) Francesca Latini (patrimonio culturale) Maurizio Trovatelli (paesaggi urbani)				
Collaboratori: Lucia Pira (coordinamento operativo e cartografico) Dario Damiano Ferrante (analisi urbanistiche) Chiara Giuliani (analisi di connettività ecologica)				
Data 05/08/2016 01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni /DPI-propr.doc				
Rev.	Data	file	Red.	Ver.
1	10/10/2016	038/DPIset/A17_DPI_propr.ott.doc		
0	05/08/2016	01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni	PBE	PBE
Il Sindaco	Il R.U.P.		Il Professionista incaricato	
(Fabio Fucci)	(Renato Curci)		(Pietro Bertelli)	

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

Comune di Pomezia (Città Metropolitana di Roma)

Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG)

Documento preliminare di indirizzo

Aree ed immobili di proprietà pubblica, delle università agrarie, di enti di sviluppo e di altri enti pubblici, stato degli usi civici

Sindaco:

Fabio Fucci

Assessore:

Giuliano Piccotti

Responsabile unico del procedimento:

Renato Curci

Professionista incaricato:

Pietro Bertelli

Soggetto Ausiliario:

TELOS s.r.l.

Progettazione e direzione generale:

Pietro Bertelli – Giovanni Cafiero

Consulenti specialisti:

Francesca Latini (patrimonio culturale)

Massimo Paolanti (analisi agronomiche e ambientali)

Paolo Sarandrea (geologia e criticità ambientali)

Maurizio Trovatelli (paesaggi urbani)

Paolo Urbani (aspetti giuridici)

Collaboratori:

Lucia Pira (coordinamento operativo e cartografico)

Dario Damiano Ferrante (analisi urbanistiche)

Chiara Giuliani (analisi di connettività ecologica)

Roma-Pomezia, 2016

Sommario

PREMESSA	1
1 AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA.....	1
1.1 DEMANIO DELLO STATO	1
1.1.1 ULTERIORI APPROFONDIMENTI	3
1.2 DEMANIO COMUNALE	3
2 STATO DEGLI USI CIVICI	4
3 QUESTIONI APERTE	4

PREMESSA

Il presente documento illustra consistenza ed ubicazione delle aree di proprietà pubbliche rilevate dal quadro conoscitivo del Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG), dall'indagine, svolta nell'ambito della redazione del Documento preliminare di indirizzo (DPI) sui servizi pubblici esistenti al 2016, dal conferimento di beni del demanio dello Stato al comune di Pomezia. Nel territorio comunale non risultano, secondo i dati del PTPG, beni di università agrarie né, come da specifica determinazione del Commissario di governo del comune di Pomezia del 1 marzo 2006, n.18, aree vincolate ad uso civico.

Il documento segnala inoltre alcune questioni aperte, di interesse urbanistico, circa lo stato di alcune aree demaniali e l'attuazione di alcune convenzioni urbanistiche di particolare rilievo per l'equilibrio urbano ed ambientale della città e del suo territorio.

1 AREE ED IMMOBILI DI PROPRIETÀ PUBBLICA

Le indagini compiute dal PTPG riferite alle proprietà pubbliche di estensione superiore ai 10 ettari individuano nel territorio pomertino una estensione complessiva di tali proprietà pari a 676 Ha, tutte di pertinenza del Demanio dello Stato.

1.1 Demanio dello Stato

Tali proprietà corrispondono:

- Ministero della Difesa: aeroporto militare di Pratica di Mare; Polveriera dismessa sita in località Macchiozza;
- Ministero dei Beni culturali: Area archeologica di Lavinium.

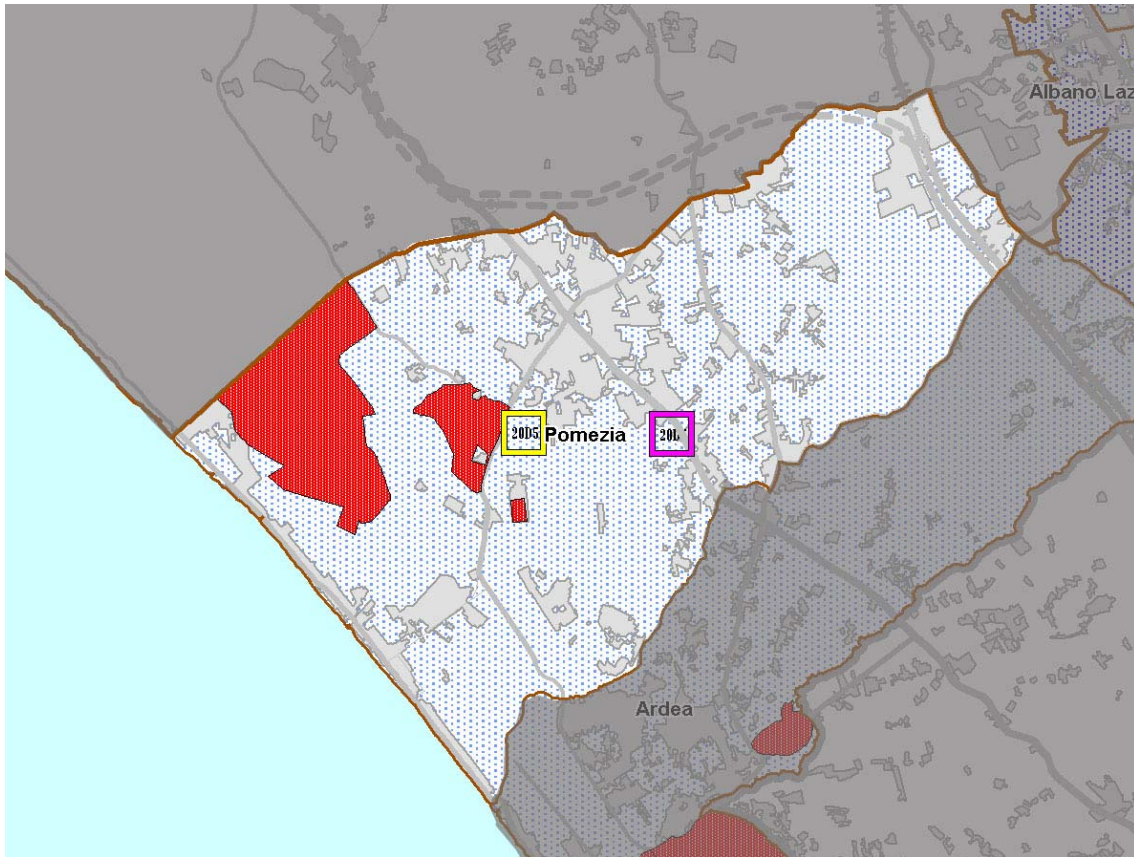
In merito ad altre proprietà demaniali il comune ha avanzato, ai sensi della normativa e delle disposizioni circa i beni demaniali disponibili, all'Agenzia del Demanio nel 2013 la richiesta di passaggio al comune di beni demaniali, in parte già utilizzati dal comune per fini istituzionali (sede comunale e torre civica) e di servizio (una scuola) nonché di altri beni in stato di abbandono tra cui il terreno su cui sorgeva il deposito carburanti P.O.L, lungo via della Vaccareccia, il posto di scarico ferroviario dell'Aeronautica Militare a S. Palomba ed il terreno in località La Macchiozza. Quest'ultimo bene, già adibito a deposito munizioni ed oggi in totale stato di abbandono è tuttavia risultato tra quelli che non possono essere oggetto di trasferimento a titolo non oneroso ai sensi dell'art. 56 del D.L. 69 / 2013 in quanto il bene appartiene al demanio militare in uso al Ministero della Difesa. Lo stesso dicasi per lo scalo di S.Palomba.

Denominazione	Sup.terr. (mq)	Sup.terr. (Ha)
Aeroporto di Pratica di Mare	5.930.059	593,01
Deposito Aeronautica Mil. Macchiozza	107.612	10,76
Ambito di proprietà demaniale afferente all'antica Lavinium	1.617.985	161,80
Totale aree Demanio dello Stato	7.655.656	766
Area ex Dep.carburanti v.Vaccareccia	42.379	4
Totale generale	7.698.035	770

Tabella 1 – Superfici di proprietà pubblica di dimensione superiore a 10 ettari rilevate dal PTPG e aree ex demaniali cedute al Comune

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma



Aree di proprietà pubblica superiori ai 10 Ha



Aree* produttive e di servizio dismesse o in dismissione superiori a 5 Ha



Figura 1 – Localizzazione delle superfici di proprietà pubblica di dimensione superiore a 10 ettari rilevate dal PTPG

1.1.1 Ulteriori approfondimenti

Ad esito di ulteriori ricerche è stato rilevato che:

- 1) l'intera area dell'antica Lavinium – ad eccezione dei siti archeologici della santuario dei XIII Altari e della c.d. Tomba di Enea- risulta essere interamente di proprietà privata;
- 2) il deposito carburanti di via della Vaccareccia, come illustrato nel paragrafo che segue è stato ceduto dal demanio dello Stato al comune di Pomezia.

Pertanto dal dato risultante dal PTPG devono essere stralciate tali superfici per complessivi 165,8 ettari: le proprietà del demanio dello Stato, di dimensione superiore ai 10 ettari nel territorio pometano, escluso il lido del mare come determinato dal Codice della navigazione e dal vigente Piano di Utilizzo degli Arenili, assommano a 604,2 ettari.

1.2 Demanio comunale

Le indagini condotte nell'ambito della elaborazione del DPI hanno inoltre rilevato lo stato di attuazione del PRG vigente rispetto alla dotazione di servizi pubblici al 2016. Il complesso di tali aree ammonta ad una estensione pari a 984.092 mq, di cui mq. 183.792 corrispondenti a parcheggi pubblici (eccetto gli stalli posto lungo la viabilità) e 101.164 mq di aree per l'istruzione, comprensive delle scuole pertinenti al patrimonio immobiliare della Città metropolitana (Istituto d'arte, Scuola Emilio Cavazza, scuole di via Copernico n.1 e n.3, istituto Blaise Pascal). Si specifica tuttavia che tali aree sono tutte utilizzate per servizi e finalità pubbliche ed essendo la dotazione attuale inferiore al minimo di legge pari a mq. 18/abitante, saranno confermate nella loro destinazione d'uso dal DPI.

Aree a servizi (D.M. 1444/1968)	Superficie territoriale (mq)
<i>attrezzature di interesse comune</i>	206.855
<i>istruzione</i>	101.165
<i>parcheggi</i>	183.792
<i>verde , gioco e sport</i>	492.280
Totale	984.092

Tabella 2 – Aree a servizi esistenti al 2016

A tale patrimonio si sommano le aree utilizzate per servizi pubblici non ricompresi nel computo degli standard urbanistici, quali i due cimiteri (Pratica di Mare e cimitero comunale di Pomezia), le aree cedute dal Demanio dello Stato al comune di Pomezia in attuazione del D.L. 69/2013 nonché quelle pervenute al comune in quanto oggetto di sequestro ad organizzazioni criminali, quali il casale di Borgo Santa Rita, destinato da recenti deliberazioni a servizi di interesse sociale e inserito tra gli interventi candidati ai finanziamento statali per il recupero delle periferie delle città metropolitane.

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

N.	N. Scheda	Descrizione	Utilizzo
1	RMB0631	Fabbricati destinati ad ex G.I.L.A. scuola, asilo –Via Pier Crescenzi	Finalità pubblico-istituzionali – Scuola dell’infanzia “Maria Immacolata”
2	RMB0632	Fabbricato destinato a sede Comunale con annessa torre - P.zza Suessa angolo Via Virgilio	Finalità pubblico-istituzionali – Palazzo Comunale
3	RMB0633	Fabbricato destinato a mercato coperto – Via Filippo Re	Finalità pubblico-istituzionali – Sede della Biblioteca Comunale
4	RMB1548	Appartamento in Torvaianica, Via Lisbona n. 6 – Eredità Papale F.	Finalità pubblico-istituzionali
5	RMB1635	Ex Deposito Carburanti P.O.L. Monte D’Oro – Via vaccareccia n. 19	Finalità pubblico-sociali

Tabella 3 - Beni del demanio dello Stato trasferiti al comune di Pomezia a titolo non oneroso

Fonte: deliberazione del C.C. di Pomezia n.58 del 13 novembre 2014

Tra questi ultimi, confermando per gli altri beni gli usi in atto al momento del passaggio al demanio comunale, particolare rilievo assume la disponibilità dell’ex deposito carburanti P.O.L, terreno non edificato e di significative dimensioni (42.379 mq di superficie territoriale).

2 STATO DEGLI USI CIVICI

Rispetto agli usi civici nel 2002, ai sensi della legge regionale 59/95, il comune di Pomezia ha incaricato l’arch. Roberto Magnani di compiere un’indagine conoscitiva sullo stato degli usi civici nel territorio comunale. Da tale indagine è emerso che nel territorio comunale di Pomezia non si registrava la presenza di aree vincolate ad uso civico ad eccezione dei terreni di proprietà della Società SICIT. Tali terreni, siti nel Piano di lottizzazione 10 “Colli di Enea” all’epoca risultavano dichiarati “non gravati da usi civici con sentenza commissariale n. 229 del 12 marzo 2002” contro la quale, al 2003 pendeva un ricorso, presentato dal comune di Pomezia nel 1999, presso la Corte d’Appello di Roma. Quest’ultima, con sentenza depositata il 19 settembre 2003 confermava l’inesistenza di sui civici interessanti le aree della società SICIT.

Date queste premesse con Deliberazione del commissario straordinario n. 18 del 1 marzo 2006 ha deliberato che “il territorio del comune di Pomezia dev’essere ritenuto non gravato da usi civici”.

3 QUESTIONI APERTE

Nel campo delle proprietà pubbliche si registrano due importanti questioni aperte in merito all’acquisizione di aree per servizi pubblici o finalità pubbliche.

La prima riguarda l’acquisizione al demanio comunale della Sughereta di Pomezia, unica area boscata di rilevanti dimensioni nel territorio comunale, che con L.R. 12 agosto 2016 è stata inserita nel novero delle riserve naturali regionali, prossima al tessuto urbano ed in posizione tale da costituire snodo ed attrattore del sistema di aree verdi formato dal Parco Selva dei Pini –

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

acquisito al demanio comunale in anni recenti - e dai parchi in corso di realizzazione lungo il fosso della Crocetta.

La seconda il completamento dell'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici nel piano di lottizzazione di Campo Ascolano.

Nel primo caso, malgrado le convenzioni urbanistiche del 2007 per la realizzazione dei piani particolareggiati P12, P13 e P14 stabilissero la cessione gratuita al Comune di ben 151.935 mq non è stato possibile perfezionare tali convenzioni per inadempienze dei proprietari, facendo sì che la Sughereta, la cui importanza ambientale e paesaggistica è stata riconosciuta dalla regione Lazio con Deliberazione n. 29 del 6 ottobre 1997 e dalla recentissima istituzione della riserva naturale omonima ancora non appartenga al demanio comunale.

Nel secondo caso è in corso di revisione il piano attuativo dell'area di Campo Ascolano in maniera tale da perfezionare la cessione al comune delle aree destinate a servizi pubblici.

Per quanto riguarda il deposito militare dismesso della Macchiozza, date le caratteristiche plano altimetriche dell'area, la posizione rispetto al territorio comunale, si ritiene che tale area debba essere ricompresa nella strategia generale di recupero, anche ad usi diversi da quello originario, delle numerose aree dismesse censite nell'ambito delle analisi urbane e territoriali del DPI, ovvero quale elemento del patrimonio comunale da utilizzare per operazioni perequative. Ovviamente tali operazioni dovranno essere precedute dalle procedure di smilitarizzazione dell'area e conseguente passaggio dal patrimonio indisponibile dello Stato a quello disponibile ai sensi dell'art. 828 del Codice Civile.