



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	
Il patrimonio edilizio esistente				
Sindaco: <i>Fabio Fucci</i>			Elaborato	
Responsabile unico del procedimento: <i>Renato Curci</i>			<i>RE-A3-02</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 TELOS s.r.l. Via S.Francesco di Sales, 20 – 00165 ROMA			<i>RE-A3-01</i>	
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)				
Data 04/08/2016 01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni\DPI-abitazioni.doc				
Rev.	Data	file	Red.	Ver.
1	31/10/2016	038/DPIset/A3_DPI-abotazioni-ott.doc	PBE	PBE
0	04/08/2016	01_Pomezia\01_coordinamento\DPI_Relazioni\DPI-abitazioni.doc	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

Il patrimonio edilizio esistente

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

1	NOTA INTRODUTTIVA.....	1
2	IL PATRIMONIO ABITATIVO.....	1
2.1	GLI INCREMENTI DEL PATRIMONIO ABITATIVO SUCCESSIVI AL 2011	4
3	L'ABUSIVISMO EDILIZIO	5
4	CONSIDERAZIONI.....	7

1 NOTA INTRODUTTIVA

Le indagini svolte si sono basate sui dati rilevati ai censimenti. Tali dati, seppur aggiornati al 2011, consentono di disporre di un a batteria di indicatori utile a determinare le possibili situazioni di disagio abitativo. Si ritiene tuttavia che, nelle fasi successive al compimento del processo di formazione del Documento Preliminare di Indirizzo (DPI), sia possibile aggiornare il dato sulle abitazioni con il dato, relativo alle singole classi catastali delle unità immobiliari iscritte al catasto all'interno del territorio comunale.

Per quanto attiene le dimensioni dell'abusivismo edilizio, che ha soddisfatto una larga fetta della domanda abitativi mono-bifamiliare, in questa sede si farà riferimento ai dati relativi ai dichiarati nei singoli piani di recupero dei nuclei abusivi. Un più puntuale definizione del fenomeno potrà essere sviluppata nelle fasi di perfezionamento del DPI, in stretta collaborazione con gli uffici comunali, attraverso l'accesso alla banca dati regionale riservata alle pubbliche amministrazioni.

2 IL PATRIMONIO ABITATIVO

Come noto il patrimonio abitativo del territorio comunale presenta due caratteristiche peculiari del territorio pometino: è in larghissima parte successivo agli Anni Cinquanta, presenta una notevole dotazione di abitazioni turistiche. A queste considerazioni di ordine generale se ne aggiungono altre, rilevate in misura preponderante dalle indagini sul campo, quali la diffusione dell'abitazione mono-bifamiliare, la presenza di immobili di rilevanti dimensioni esclusivamente nei quartieri di iniziativa pubblica localizzati in corrispondenza delle zone sudoccidentali del capoluogo; la presenza di numerosi nuclei residenziali di impianto abusivo, riconosciuti dalla panificazione attuativa.

Anno	Abitazioni			
	Totale abitazioni	occupate	vuote	% abitazioni vuote
1971	9.400	4.677	4.723	50,2
1981	19.091	8.348	10.743	56,3
1991	23.013	12.076	10.937	47,5
2001	26.254	15.937	10.173	38,7
2011	34.373	22.937	11.436	33,3

Tabella 1 - Abitazioni i censimenti 1971, 1981,1991, 2001, 2011

Fonte: elaborazione su dati ISTAT

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

Osservando i dati comunali relativi al patrimonio abitativo, dal 1971 ad oggi emergono.

- L'enorme crescita del patrimonio abitativo dal 1971 ad oggi, caratterizzata da ritmi particolarmente sostenuti nei decenni 1971-1981 e 2001-2011;
- la progressiva riduzione della componente di abitazioni non occupate, presumibilmente utilizzate per uso turistico, rispetto al totale dello stock abitativo; riduzione in valori relativi ma non in valori assoluti in poiché dalle 4.723 abitazioni non occupate registrate al 1971 si giunge alle 11.436 abitazioni non occupate registrate dal censimento 2011;
- la relazione tra incremento della popolazione residente e la riduzione della quota percentuale di abitazioni non occupate a partire dal 1991 rispetto al totale del patrimonio abitativo

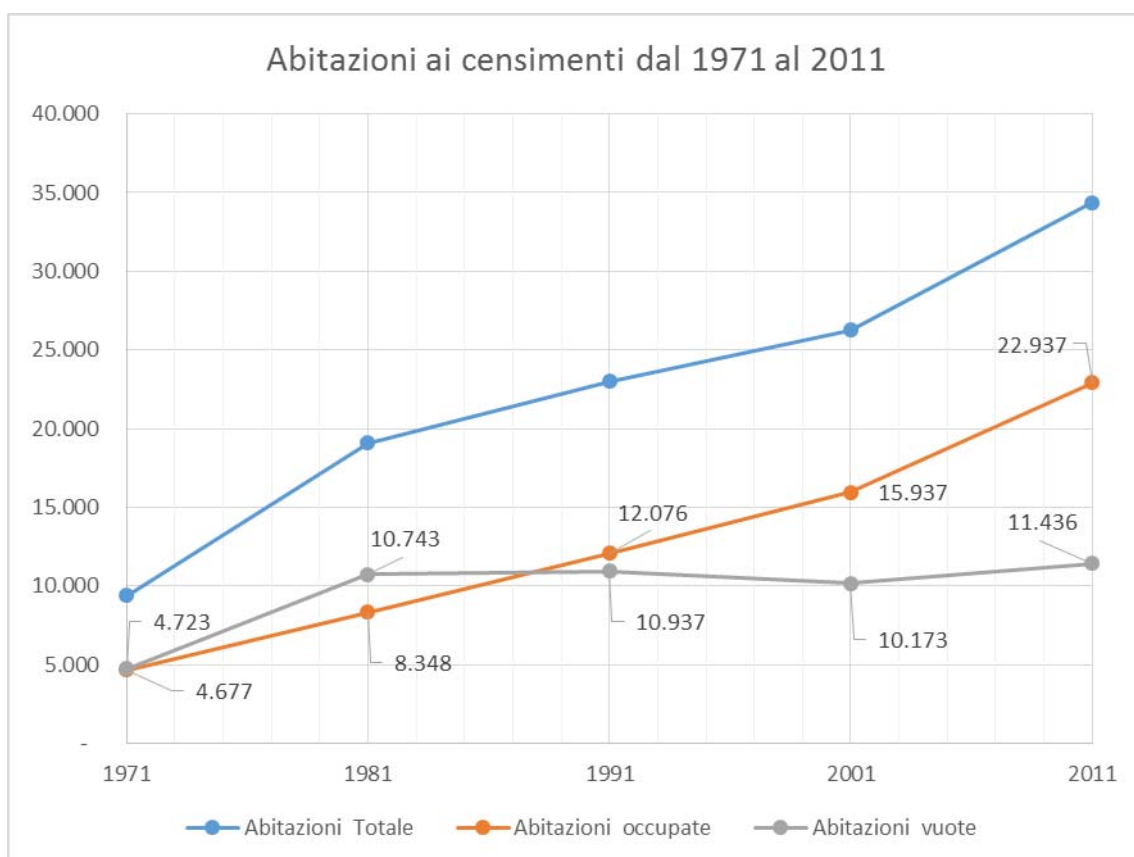


Figura 1 - Patrimonio abitativo: composizione e variazioni dal 1971 al 2011

Ulteriori elementi emersi dalle indagini sono:

- L'indicatore famiglie/abitazione non segnala fenomeni di disagio sociale in merito alla coabitazione tra più famiglie, anche se si nota una variazione in positivo tra 2011 e 2001, probabilmente da attribuirsi alle convivenze tra genitori anziani;

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

- L'incidenza delle abitazioni in proprietà leggermente più elevata a Pomezia (74,8%) che nel Lazio (72,6%) e nel resto d'Italia (72,5%); per tale dato si registra a livello comunale il passaggio da una quota del 65,5% al 1991 al 69,7% registrato al 2001; sempre in riferimento alla quota di abitazioni in proprietà tale quota è rappresentata a Pomezia centro da valori compresi tra il 68,6% ed il 72,9% ed in misura compresa tra il 77% e l'89,2% nel resto del territorio comunale;
- Una superficie media delle abitazioni occupate (84,7 mq) inferiore rispetto a quella media regionale (94,1 mq) e nazionale (99,3 mq).

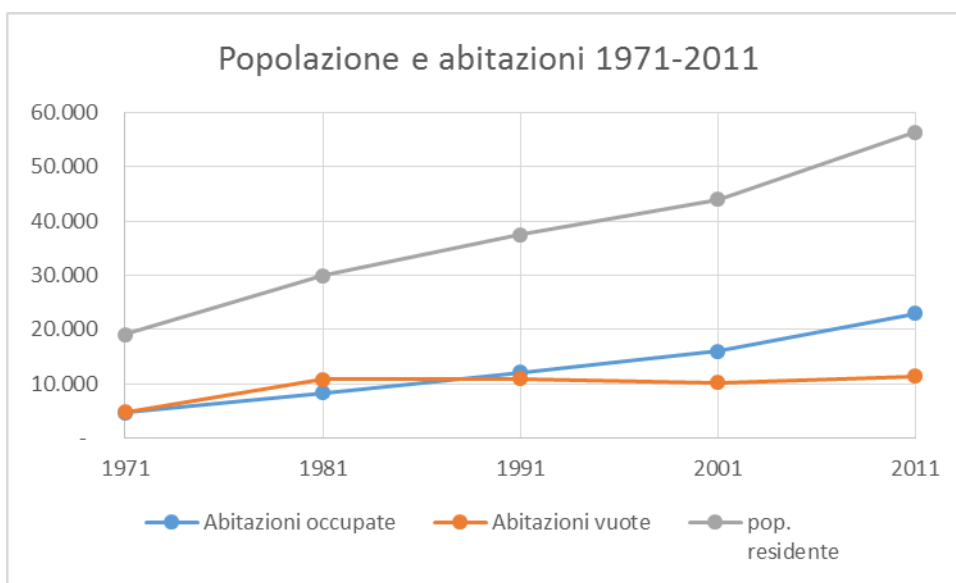


Figura 2 - Popolazione e abitazioni ai censimenti (1971-2011)

Anno	Abitazioni		Famiglie	Fam./ abit.occ.
	Totale	occupate		
1971	9.400	4.677	5.011	1,07
1981	19.091	8.348	8.686	1,04
1991	23.013	12.076	12.090	1,00
2001	26.254	15.937	16.011	1,00
2011	34.373	22.937	27.108	1,18

Tabella 2 - Abitazioni occupate e famiglie: 1971-2011

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

Le informazioni desumibili dai dati ISTAT non segnalano quindi particolari criticità rispetto al patrimonio abitativo. Tuttavia le indagini sul campo hanno rilevato fenomeni diffusi di degrado del patrimonio edilizio, in massima parte ascrivibile al novero delle abitazioni non occupate, specie sul litorale.

2.1 Gli incrementi del patrimonio abitativo successivi al 2011

Negli anni successivi al censimento del 2011 il patrimonio abitativo ha registrato significativi incrementi principalmente dovuti all'attuazione, incorso di completamento nel 2016, dei piani di lottizzazione in località Casale della Crocetta –Selva Piana numero P12, P13 e P14 per complessivi 521.134 mc di edificazione residenziale di differenti tipologie edilizie. Stimando una dimensione media per alloggi paria 300 mc., l'insieme di tali realizzazioni ha comportato un incremento dell'offerta abitativa stimabile in circa 1.700 nuovi alloggi.

3 L'ABUSIVISMO EDILIZIO

Per quanto riguarda l'abusivismo edilizio, tale fenomeno sul territorio pometino ha assunto dimensioni di valenza territoriale, tali da stimare che nei diversi nuclei esistenti, interessati da piani di recupero approvati e ad oggi decaduti, sul territorio comunale abitino circa 5.000 abitanti, ovvero una quota vicina al 8% dei residenti al 2016. Al fenomeno si sono sovrapposti nel tempo episodi di minori dimensioni, spesso bloccati sul nascere, ma per i quali non si è provveduto al conseguente ripristino dello stato dei luoghi.

In merito alla dislocazione geografica dei nuclei residenziali di impianto abusivo essi sono prevalentemente collocati nelle zone a sud del capoluogo, tra le aree agricole della bonifica retrostante il litorale ed il corso del rio Torto, che segna il confine comunale con Ardea. Altre aree di minori dimensioni sono collocate nelle zone L (industriali) del PRG del 1974, con conseguente conflittualità tra attività produttive presenti e fenomeni di sovrapposizione dei diversi tipi di traffico veicolare.

Denomin.	Stato di fatto					Stato di diritto
	ST (mq)	SF (mq) aree edificate	vol.esist resid. (mc)	vol.esist. NR (mc)	Vol. totale (mc)	
3 - PDR Vicerè	50.350	20.960	8.300	2.050	10.350	D.G.R. 137 DEL 27/02/2004
4 - PDR via del Mare	23.100	13.450	9.766	3.329	13.095	D.C.C. N. 54 DEL 28/04/1994
5 - PDR via Naro	180.675	127.540	131.967	38.860	170.827	D.C.C. N. 30DEL 11/03/1994
6 - PDR Campobello	127.725	79.835	49.724	24.074	73.798	D.C.C N. 31 DEL 11/03/1994
8 - PDR Campo Jemini	480.782	183.682	109.500		109.500	D.G.R. 125 DEL 27/02/2004
PDR Castagnetta	375.154	135.596	106.845		106.845	D.C.C. n. 29 del 20/07/1995; DGR 124 27/02/2005
TOTALE	1.237.786	561.063	416.102	68.313	484.415	

Tabella 3 - Piani di recupero di insediamenti abusivi - Stato di fatto

Alle abitazioni ricomprese nei piani di recupero che hanno concluso l'iter approvativo si sommano quelle incluse nei piani di recupero adottati, interessanti l'iter approvativo.

Dalla somma dei dati relativi allo stato di fatto dei piani di recupero dei nuclei abusivi, approvati e ad oggi decaduti, si evincono le dimensioni territoriali del fenomeno interessanti oltre 1.200.000 mq. ovvero 120 ettari, di territorio comunale.

COMUNE DI POMEZIA

Città Metropolitana di Roma

A tale complesso di piani oggi decaduti si aggiungono i piani di recupero per i nuclei abusivi adottati nel febbraio 2005 dal Consiglio comunale di Pomezia ma che non hanno completato il loro iter. Tali Piani, che interessano una superficie territoriale pari a 220.229 mq sono i seguenti:

- Piano di recupero La Macchiozza;
- Piano di recupero Martin Pescatore Basso;
- Piano di recupero via dei Ciliegi;
- Piano di recupero San Pancrazio;
- Piano di recupero Tre Cannelle.

In tale complesso di aree la documentazione allegata ai piani indicava in 652 gli abitanti insediati, prevedendo di conseguire una capacità insediativa complessiva pari a 1.101 abitanti ed una dotazione di standard tale da superare le condizioni di pressoché totale mancanza di servizi preesistenti. Il soddisfacimento del fabbisogno di standard sarebbe avvenuto, esclusivamente attraverso meccanismi perequativi previa cessione gratuita al comune di quota parte delle aree per servizi individuate dal piano attuativo compensata da una modesta capacità edificatoria utilizzabile sulla porzione di aree non oggetto di cessione.

Denominazione	Stato di fatto				
	ST (mq)	SF (mq) aree edificate	vol.esist resid. (mc)	Vol. totale (mc)	Abitanti insediati
La Macchiozza	90.110	53.110	26.208	26.208	328
Martin Pescatore Basso	107.370				
V.dei Ciliegi	19.000	17.200	8.400	8.400	94
San Pancrazio	49.889	29.228	18.447	18.447	230
Tre Cannelle	59.134				
Totale	218.133	99.538	53.055	53.055	652

Tabella 4 - Piani di recupero di insediamenti abusivi adottati nel 2005 - stato di fatto

Tuttavia la dimensione del fenomeno non si limita, almeno rispetto alle condizioni di bassa qualità insediativa ed urbanistica, alle aree sopradescritte: ad esse si sommano le aree che il PRG del 1974 classifica “Zone E - ristrutturazione urbanistica” corrispondenti a quelle parti del territorio dove sono state realizzate lottizzazioni “in corso di approvazione ma senza autorizzazione”, dove gli interventi realizzati sono caratterizzati da elevata frammentazione, in maniera altamente disorganica, con indici fondiari elevati. Per tali aree del territorio comunale (corrispondenti ai siti di Martin Pescatore) il PRG del 1974 prescrive il ricorso a “piani particolareggiati di ristrutturazione” il cui obiettivo è la riqualificazione di tali zone attraverso al riorganizzazione delle rete viaria e la dotazione di spazi e servizi pubblici. Il primo piano particolareggiato esecutivo per il recupero di tale area, relativo ad un’estensione di oltre 677.000 mq di superficie territoriale venne approvato dal consiglio comunale di Pomezia nel 1978.

4 CONSIDERAZIONI

La geografia dell'abitare a Pomezia ha caratteri molto definiti. Il capoluogo si caratterizza per una trama edilizia compatta nel nucleo centrale, anche se non molto densa; immediatamente a sudovest sorgono i quartieri della città pubblica, con densità più elevate ma con un impianto urbano più ricco di spazi aperti e di servizi pubblici.

L'insediamento litoraneo di Torvaianica invece si caratterizza per la pressoché totale assenza di spazi pubblici e per un impianto urbanistico improntato alla massimizzazione della edificabilità dei singoli lotti di proprietà privata; dal punto di vista dello stato di conservazione del patrimonio edilizio non mancano casi di palese fatiscenza ed abbandono, anche in corrispondenza di aree con vocazione turistica.

Le rimanenti porzioni edificate, ad uso prevalentemente residenziale, del territorio (ad eccezione del piccolo nucleo di S.Procula) sono costituite da nuclei di impianto abusivo, oggetto di specifici piani attuativi di recupero in gran parte disattesi e spesso già decaduti. .

Di particolare rilievo, soprattutto per il peso che assume nella dispersione insediativa, nel consumo di suoli agricoli, è poi l'edificazione, ancorché consentita dalla legislazione vigente, in zona agricola di edifici monofamiliari. Dagli studi compiuti tale fenomeno investe circa 350 ettari del territorio comunale, dando luogo a insediamenti lineari disposti lungo la viabilità extraurbana secondaria.