



Protocollo RC n. 17012/06

Deliberazione n. 116

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

Anno 2007

VERBALE N. 54

Seduta Pubblica del 18 giugno 2007

Presidenza: CORATTI

L'anno duemilasette, il giorno di lunedì diciotto del mese di giugno, alle ore 16, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, previa trasmissione degli avvisi per le ore 16 dello stesso giorno, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi avvisi.

Partecipa alla seduta il sottoscritto Vice Segretario Generale, dott. Massimo SCIORILLI.

Assume la presidenza dell'Assemblea il Presidente del Consiglio Comunale Mirko CORATTI, il quale dichiara aperta la seduta.

(O M I S S I S)

Alla ripresa dei lavori – sono le ore 16,25 – il Presidente dispone che si proceda al secondo appello.

Eseguito l'appello, il Presidente comunica che sono presenti i sottoriportati n. 38 Consiglieri:

Alemanno Giovanni, Argentin Ileana, Azuni Maria Gemma, Baldi Michele, Battaglia Giuseppe, Bellucci Attilio, Bordoni Davide, Casciani Gilberto, Cavallari Enrico, Cirinnà Monica, Coratti Mirko, D'Avach Aldo, De Lillo Fabio, Di Cesare Luigi, Fayer Carlo Antonio, Ferrari Alfredo, Figurelli Franco, Galloro Nicola, Gasperini Dino, Ghera Fabrizio, Giulioli Roberto, Guidi Federico, Malcotti Luca, Marchi Sergio, Micci Flavia, Nobile Fabio, Pelonzi Antongiulio, Piva Amedeo, Policastro Maurizio, Pomarici Marco, Quadrana Gianluca, Quarzo Giovanni, Rastelli Roberto, Sabbatani Schiuma Fabio, Smedile Francesco, Spera Adriana, Stampete Nicola e Zambelli Gianfranco.

Assenti l'on. Sindaco Walter Veltroni e i seguenti Consiglieri:

Bonessio Ferdinando, Carli Anna Maria, Carrazza Paolo, Ciarla Mario, Cochi Alessandro, De Bosi Mauro, De Luca Pasquale, Galeota Saverio, Gramazio Luca, Marroni Umberto, Marsilio Marco, Masini Paolo, Mei Mario, Nanni Dario, Panecaldo Fabrizio, Patanè Eugenio, Piccolo Samuele, Piso Vincenzo, Rossin Dario, Saccone Antonio, Valeriani Massimiliano e Visconti Marco.

Il PRESIDENTE constata che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi e comunica che i Consiglieri Carli, Marroni, Masini e Rossin hanno giustificato la propria assenza.

Nomina poi, ai sensi dell'art. 18 comma 2 del Regolamento, per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Fayer in sostituzione temporanea del Segretario Saccone.

Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, i Consiglieri Aggiunti Godoy Sanchez Madisson Bladimir, Kuzyk Tetyana, Okeadu Victor Emeka e Salvador Romulo Sabio.

Partecipano altresì alla seduta, ai sensi dell'art. 46 del Regolamento, gli Assessori Morassut Roberto e Touadi Jean Leonard.

(O M I S S I S)

A questo punto risulta presente il Consigliere Segretario Saccone.

(O M I S S I S)

A questo punto il Presidente nomina per l'espletamento delle funzioni di Consigliere Segretario il Consigliere Fayer in sostituzione del Consigliere Saccone.

(O M I S S I S)

Il PRESIDENTE pone quindi in votazione, con procedimento elettronico, la 184ª proposta nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

184ª Proposta (Dec. G.C. del 13 settembre 2006 n. 155)

Programma degli interventi ritenuti ammissibili, sotto il profilo urbanistico, al patto territoriale di Ostia-Fiumicino. Presa d'atto degli esiti dei lavori del gruppo interdipartimentale.

Premesso che la Regione Lazio – nel quadro legislativo definito dall'art. 2, comma 203 della legge n. 662/96, dalle delibere del CIPE del 21 marzo 1997, 10 maggio 1995, 20 novembre 1995, 12 luglio 1996, dal D.L. n. 415/92 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 466/92, dal D.M. n. 527/95, dalla legge n. 109/94, dall'art. 13 della legge n. 81/93, dal programma comunitario in materia di “Disciplina degli aiuti di Stato alle imprese nei quartieri urbani svantaggiati” pubblicata sulla GUCE del 14 maggio 1997 – con L.R. n. 14/98 e successive modificazioni, ha promosso la realizzazione del Patto Territoriale “Ostia-Fiumicino” che interessa tutta l'area della XIII Circoscrizione (ora Municipio) e il Comune di Fiumicino, avente come primario e specifico obiettivo la valorizzazione di un'area turistica, culturale ed archeologica di rilevanza internazionale, lo sviluppo del territorio ad essa collegato e, in particolare, delle imprese già esistenti o di nuova costituzione operanti nel settore turistico, alberghiero, commerciale, dei servizi alla persona e sociali, della valorizzazione ambientale, culturale e artigianale, nonché il risanamento di un territorio caratterizzato da condizioni di degrado e da un elevato livello di disoccupazione;

Che l'1 febbraio 2000 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa, afferente il solo Patto Territoriale di Ostia, tra la Regione Lazio, il Comune di Roma (allora rappresentato dal Presidente della XIII Circoscrizione), la Sovrintendenza agli Scavi Archeologici di Ostia, le Associazioni Datoriali, le Organizzazioni Sindacali, gli Istituti di Credito, che individua come idea forza “lo sviluppo di un polo di attrazione integrato, con valenze culturali, ambientali, turistiche ed archeologiche di livello mediterraneo”;

Che, a seguito dell'approvazione della deliberazione G.R. n. 2554 del 19 dicembre 2000, la Regione Lazio e la XIII Circoscrizione (ora Municipio) hanno provveduto alla

pubblicazione di un avviso pubblico per la manifestazione d'interesse da parte delle imprese al Patto Territoriale di Ostia-Fiumicino;

Che il Tavolo di Concertazione del 3 agosto 2001 ha reso pubbliche e classificato secondo tipologia n. 163 proposte di iniziative imprenditoriali da parte delle imprese che hanno partecipato all'avviso pubblico;

Che con deliberazione Giunta Comunale n. 444 del 9 agosto 2001 concernente "modifiche ed integrazioni al Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi del Comune di Roma – deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 13 gennaio 1998 e successive modificazioni e integrazioni" si provvedeva ad attribuire le competenze relative ai Patti Territoriali al VI Dipartimento "Politiche della programmazione e pianificazione del territorio – Roma-Capitale";

Che, pertanto, a far data dal 12 febbraio 2002, la Regione Lazio, tramite l'Agenzia Sviluppo Lazio, ha provveduto ad inviare al Dipartimento VI n. 162 copie delle proposte di intervento private presentate nonché a comunicare il ritiro di n. 1 proposta, perché il Comune di Roma provvedesse a verificarne, sotto il profilo urbanistico, l'ammissibilità al Patto Territoriale di Ostia;

Che successivamente, la Giunta Comunale, con propria memoria del 2 aprile 2002 – nel rilevare che le attuali condizioni insediative di Ostia e della direttrice verso il mare versano in condizioni insoddisfacenti a fronte di rilevanti potenzialità da un punto di vista strategico, – ha indicato le politiche urbane da attivarsi per lo sviluppo e il riordino del territorio di Ostia – XIII Municipio, la metodologia da seguire secondo linee e livelli interrelati e ha individuato la necessità di procedere alla deliberazione del programma degli interventi ammessi al Patto Territoriale "Ostia-Fiumicino", del suo dimensionamento finanziario e procedurale e delle opere pubbliche (mutuate dal P.R.G.) necessarie a supportare le trasformazioni previste da finanziarsi in parte dal Comune di Roma e in parte a valere sulla legge regionale n. 1/2001 concernente "Norme per la valorizzazione e lo sviluppo del Litorale romano" al fine di sottoscrivere con la Regione il documento finale del Patto Territoriale;

Che conseguentemente, con D.D. n. 16 del 2 luglio 2002, la U.O. n. 10 "Promozione Territoriale" del Dipartimento VI, ha provveduto alla costituzione di un gruppo di lavoro interdipartimentale, finalizzato alla definizione del sistema di interventi privati da ammettere al Patto Territoriale di Ostia e delle eventuali conseguenti esigenze di variazione degli strumenti urbanistici, così come previsto dalla stessa memoria di Giunta Comunale sopracitata;

Che il gruppo di lavoro, in attuazione dei compiti affidati, ha provveduto, in questa prima fase, alla valutazione della sostenibilità urbanistica delle proposte di intervento e alla formulazione delle condizioni di ammissibilità delle stesse in base alle quali saranno formati i progetti urbanistici definitivi;

Che il gruppo di lavoro ha concluso i suoi lavori il 9 settembre 2003 dopo n. 29 sedute complessive;

Che, sull'operato complessivo del gruppo di lavoro il Dirigente della U.O. n. 10 del Dipartimento VI, responsabile dello stesso, ha predisposto apposita relazione, di cui all'allegato "A", parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, contenente le elaborazioni dell'istruttoria effettuata dal gruppo stesso suddivisa per:

- profilo proposte di intervento suddivise per settori;
- profilo criteri urbanistici;
- approfondimenti tecnici afferenti il campo di competenza dei singoli Dipartimenti rappresentati nel gruppo di lavoro;

Che gli esiti dei lavori del gruppo interdipartimentale sono raccolti nell'allegato "B" parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Che inoltre gli allegati “A e B” individuano i criteri e le modalità con cui il gruppo di lavoro interdipartimentale insediato dovrà sovrintendere alla formazione dei progetti urbanistici definitivi dei singoli interventi e delle eventuali varianti che si rendessero necessarie;

Che l’insieme delle proposte selezionate sarà trasmesso alla Regione Lazio per il successivo iter di attuazione del Patto Territoriale;

Atteso che in data 11 luglio 2006 il Dirigente della U.O. n. 10 “Promozione Territoriale” del Dipartimento VI, quale responsabile del Servizio, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “Ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del T.U. delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Dirigente

F.to: V. Crisostomi”;

Che sul testo originario della proposta in esame è stata svolta, da parte del Segretario Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, ai sensi dell’art. 97, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Vista la deliberazione CIPE 21 marzo 1997;

Vista la L.R. n. 14/98;

Vista la legge n. 241/90;

Atteso che la proposta, in data 14 settembre 2006, è stata trasmessa, ai sensi dell’art. 6 del Regolamento del Decentramento Amministrativo, al Municipio XIII per l’espressione del parere da parte del relativo Consiglio entro il termine di 30 giorni;

Che dal Municipio non è pervenuto alcun parere;

Che la Commissione VII, in data 5 aprile 2007, ha espresso parere favorevole all’ulteriore iter della proposta, mentre dalle Commissioni Consiliari II e III non è pervenuto alcun parere;

Visto il parere favorevole del Dirigente responsabile del Servizio, espresso, ai sensi dell’art. 49 del T.U.E.L., in ordine agli emendamenti approvati;

IL CONSIGLIO COMUNALE

delibera:

- a) di approvare il programma degli interventi ritenuti ammissibili al Patto Territoriale di Ostia-Fiaticino conformi o comportanti variazioni e/o deroghe agli strumenti urbanistici, prendendo atto degli esiti dei lavori del gruppo interdipartimentale di cui agli allegati “A” e “B”, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, unitamente gli elaborati grafici (tavole da 1 a 11) aventi mero valore ricognitivo della localizzazione degli interventi.

L’ammissibilità al Patto delle proposte individuate non costituisce alcun titolo urbanistico. Tale ammissibilità potrà essere revocata qualora non siano rispettate le condizioni sia generali che specifiche contenute nell’allegato “B”, senza nulla a pretendere da parte dei proponenti gli interventi;

- b) di approvare i criteri, le modalità di valutazione e gli indirizzi del gruppo interdipartimentale di cui agli allegati “A e B”, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione, in base ai quali si dovrà procedere alla formazione dei progetti urbanistici definitivi dei singoli interventi e delle eventuali variazioni e/o deroghe urbanistico-edilizie che si rendessero necessarie, al fine di pervenire alla

conformazione del programma definitivo degli interventi che costituiscono il Patto Territoriale di Ostia-Fiumicino.

Le varianti e le deroghe agli strumenti urbanistici necessarie per l'attuazione degli interventi, saranno oggetto di provvedimenti successivi all'Accordo di Programma-Quadro di cui alla seguente lettera c);

- c) di conferire mandato al Sindaco per la sottoscrizione "dell'accordo tra i soggetti pubblici coinvolti nell'attuazione del Patto Territoriale di Ostia" (lettera c del comma 203, dell'art. 2 della legge n. 662/96: Accordo di Programma quadro).

L'Amministrazione Comunale si impegna altresì a dare piena attuazione alla legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i. e a tutte le altre norme di semplificazione ed accelerazione procedurali come da delibera CIPE del 21 marzo 1997, recepita nel Protocollo d'Intesa dell'1 febbraio 2000.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
U.O. n. 10
PROMOZIONE TERRITORIALE

ALLEGATO "A"

**PATTO TERRITORIALE
"OSTIA – FIUMICINO"**

Area XIII Municipio del Comune di Roma

RELAZIONE

**del Responsabile del Gruppo di lavoro Interdipartimentale
per la valutazione dell'ammissibilità urbanistica delle proposte di intervento**

SOMMARIO

1. Caratteri dello strumento e impatto sulle politiche dell'Amministrazione Comunale
2. Quadro territoriale urbanistico di riferimento e metodologia di lavoro
3. La domanda di sviluppo della periferia.
4. La distribuzione geografica delle domande
5. Lo spessore economico delle iniziative imprenditoriali
6. Gli aspetti di sostenibilità ambientale e il rapporto con gli strumenti per l'esercizio della tutela
7. Gli impatti legati alla mobilità ed il sostegno al quadro infrastrutturale
8. L'orizzonte del nuovo Piano Regolatore
9. I criteri di valutazione della sostenibilità urbanistica
10. I risultati quantitativi e l'impatto urbanistico del Patto

1. CARATTERI DELLO STRUMENTO E IMPATTO SULLE POLITICHE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

“Il Patto Territoriale, che è l'espressione del partenariato sociale, è l'accordo tra soggetti precisamente individuati ed abilitati a divenire sottoscrittori ⁽¹⁾ per l'attuazione di un programma di interventi nei settori dell'industria, agro-industria, servizi, turismo ed in quello dell'apparato infrastrutturale, tra loro integrati.

Il Patto Territoriale deve essere caratterizzato da obiettivi di promozione dello sviluppo locale in ambito sub-regionale compatibili con uno sviluppo ecosostenibile”

I Patti Territoriali hanno origine nel lontano 1994 come risposta alla chiusura dell'intervento straordinario nelle aree ex Casmez a cura del CNEL che li ha inventati e promossi come metodo per percepire le richieste di un dato territorio e convertirle in un fattore di coesione sociale locale.

La positiva esperienza è stata valutata con attenzione dalla Commissione europea che, a seguito dei Consigli Europei di Firenze e Dublino (1996), ha definito sui medesimi principi un programma comunitario che ha comportato assistenza tecnica a 80 Patti, di cui 10 italiani.

La legge 662/96 “Misure di razionalizzazione della finanza pubblica” ridefinisce la disciplina degli istituti di programmazione negoziata, modificando anche la nozione di Patto Territoriale, riconosce un ruolo centrale al CIPE confermandogli importanti poteri finanziari e regolamentari. Con la delibera CIPE del 9.07.1998 venivano finanziati i Patti già approvati e consentito a quelli non conclusi di concludere l'iter con bando riservato ed accedere ai finanziamenti ad esaurimento di tale tipologia di Patti.

La disciplina dei Patti (deliberazione CIPE del 21.03.1997) in formazione anche alla luce della legge 59/97 assegna un ruolo significativo alle Regioni richiamando espressamente l'art. 1 comma 2, l'art. 3 comma 1 lett. c, l'art. 4 commi 3 e 4 lett. c e prevede che, nel caso in cui la Regione sia firmataria del Patto Territoriale, debba inserire il Patto tra le azioni e le iniziative attuative dei programmi regionali, compresi quelli di rilevanza comunitaria.

Quindi si può sostenere che nel corso dell'ultimo decennio si è sviluppata una nuova impostazione delle politiche territoriali fondata sull'ipotesi che la propensione degli attori locali all'azione coordinata e l'esistenza di un organico tessuto di rapporti istituzionali possano costituire un fattore importante per innescare dinamiche di crescita di lungo periodo. La “governance” territoriale acquisisce dunque una importanza rilevante nei processi di sviluppo economico.

L'attuale esperienza dei Patti Territoriali si realizza in questo nuovo contesto.

(1) Soggetti promotori, Enti Locali, altri soggetti pubblici, rappresentanze locali delle categorie imprenditoriali e dei lavoratori interessate, soggetti privati, la Regione nel cui territorio ricadono gli interventi, banche finanziarie regionali, consorzi di garanzia collettiva fidi, consorzi di sviluppo industriale operanti nel territorio oggetto del patto.

Questi gli elementi caratteristici, o componenti basilari, del processo di progettazione:

- L'ampia condivisione degli obiettivi. Il Patto, infatti, è l'esito di un confronto tra tutti i soggetti locali interessati allo sviluppo dell'area considerata;
- Finalizzazione del progetto ad uno sviluppo territoriale non semplicemente economico, ma con obiettivi di crescita occupazionale;
- L'integrazione, ovvero il fatto che le iniziative imprenditoriali e infrastrutturali vengono progettate in modo integrato nell'ambito di una strategia di sviluppo condivisa. Il Patto diviene un unico processo di pianificazione che individua una regia unitaria responsabile della fase di attuazione;
- Dimostrazione della sostenibilità dell'iniziativa in tempi definiti.

Il Patto Territoriale di Ostia, promosso dalla Regione Lazio con L.R. 14 del 18 maggio 1998, ha l'obiettivo di valorizzare, attraverso la raccolta di proposte finanziarie delle forze sociali ed economiche, un'area turistica, culturale ed archeologica di rilevanza internazionale.

In particolare, con il Protocollo d'Intesa dell'1.02.2000 ed il bando pubblico dell'1.02.2001, si propone l'obiettivo di avviare e realizzare un programma di sviluppo, che attivi le possibili sinergie per la crescita del territorio, facendo leva su una serie di sistemi:

- Turistico;
- Ambientale;
- Infrastrutture di servizio;
- Piccole e Medie Imprese;
- Agricolo;
- Sociale,
- Storico-culturale;
- Formativo e della ricerca.

Il Patto Territoriale si deve quindi sovrapporre e verificare alla luce delle politiche di sviluppo intraprese dall'Amministrazione Comunale.

Nelle priorità fissate dall'Amministrazione Comunale per il prossimo futuro c'è quella di trasformare Roma in una città uniforme a qualità urbana diffusa, attraverso un graduale processo di decentramento e delocalizzazione di servizi strategici e funzioni gestionali ai Municipi.

Tale obiettivo può essere perseguito, anche attraverso il potenziamento delle capacità d'intervento e di pianificazione degli attori istituzionali locali nel campo del recupero e dell'utilizzo

razionale del patrimonio, degli spazi pubblici e della modernizzazione infrastrutturale alla luce delle esigenze e delle vocazioni locali.

L'azione nel complesso è tesa a favorire l'implementazione di nuove iniziative per il decongestionamento del centro cittadino dalle funzioni cosiddette pregiate e per la creazione di "nuove centralità urbane" (città policentrica) che contribuiscano a riqualificare il contesto urbano periferico e ad armonizzare lo sviluppo cittadino.

Il potenziamento e la diversificazione del tessuto produttivo romano rappresentano le priorità per uno sviluppo coerente dell'area metropolitana romana. In questo senso, è necessario operare congiuntamente a favore di azioni che prevedano il coinvolgimento di attori diversi per la definizione dei percorsi più adeguati alle vocazioni territoriali ed alle caratteristiche del tessuto imprenditoriale.

In questa direzione le finalità e gli obiettivi del " Patto territoriale di Ostia" impattano positivamente le politiche dell'Amministrazione riferite ai processi di accumulazione e di sviluppo economico locale, all'incentivazione delle azioni collettive, alle sinergie socio-istituzionali, al cambiamento dei contesti locali.

2. QUADRO TERRITORIALE URBANISTICO DI RIFERIMENTO E METODOLOGIA DI LAVORO

Quadro territoriale urbanistico di riferimento

Il XIII Municipio, rispetto alle altre aree cittadine, si caratterizza per la sua collocazione e conformazione geografica che hanno determinato e agevolato lo sviluppo di “diversità”.

La distanza da Roma, infatti, ha fatto sì che Ostia, come altre aree adiacenti, abbia assunto le caratteristiche di una città a se stante con relative periferie e frazioni.

I fattori economici che hanno contribuito ad influenzare lo sviluppo “peculiare” possono essere identificati, innanzitutto, con la vicinanza con l’aeroporto internazionale “Leonardo da Vinci”, fonte importantissima a livello occupazionale, che ha rappresentato per decenni una realtà economica verso cui rivolgersi, ma anche una sorgente per la nascita di numerose piccole e medie imprese di indotto con opportunità lavorative peraltro diversificate.

Altro fattore fondamentale è stato l’assestamento della vocazione turistica del Lido di Roma.

In questo ultimo decennio, infatti, è stata adottata una politica di sviluppo delle attività turistiche, soprattutto sul Lungomare di Ostia e Fiumicino, con sostanziosi potenziamenti strutturali, che hanno contribuito allo sviluppo occupazionale, soprattutto giovanile.

La dimostrazione dell’ulteriore sviluppo, sia economico che sociale, di Ostia è rappresentata dall’apertura del “Porto di Roma” nel 2001 che ha l’obiettivo di sviluppare gli scambi tra il nuovo polo commerciale e le realtà del porto di Civitavecchia e l’aeroporto di Fiumicino.

Ultima, ma solo in ordine di tempo, è la realtà produttiva rappresentata da “Cineland”, città del cinema, che, sorta su un vecchio impianto industriale in disuso, ha sedimentato la propria importanza e il proprio successo, contribuendo a migliorare l’immagine di Ostia quale città balneare.

Consolidata, poi, è la realtà turistica della zona archeologica di Ostia Antica, comprensorio tra i più grandi del mondo, che ogni anno, ed ormai da tantissimo tempo, attira migliaia di visitatori di varia provenienza.

Siti archeologici quali la cosiddetta “ Villa di Plinio” e il porto d’età imperiale stimolano l’attenzione e l’interesse sia di un pubblico medio che di studenti motivati a conoscere meglio e a salvaguardare il patrimonio artistico. L’immediata fruibilità, grazie anche alle operazioni di restauro dei monumenti di cui sopra, è un sicuro elemento di valorizzazione del territorio stesso.

Ostia, però, presenta i caratteri di una duplice identità: sia centro balneare per la fruizione del tempo libero metropolitano, sia quartiere urbano periferico, i cui rapporti non sono risolti e le cui potenzialità non sono utilizzate pienamente.

Infatti, come centro balneare dotato di semplici servizi per il periodico utilizzo dell'arenile, è privo di un sistema di attrezzature di supporto complementari di spicco. Inoltre, si manifesta uno scarso utilizzo e valorizzazione della significativa presenza di beni culturali (Scavi di Ostia Antica) ed ambientali (valle e foce del Tevere). Come quartiere urbano periferico non gode di attrezzature e servizi di qualità urbana e di un centro città in rapporto con il suo lungomare.

Tale situazione è regolamentata, sotto il profilo urbanistico, da una pluralità di strumenti e di iniziative, in fase di avvio o avviate quali:

- Programma di riqualificazione urbana di Ostia Ponente;
- Programma di recupero urbano di Acilia,
- Bando dei nuclei spontanei non perimetrati,
- Nuovo P.R.G.;
- Piano Gestione della Riserva Statale del Litorale;
- P.U.A. (Piano Utilizzazione Arenile);
- Piano utilizzo zone costiere N;
- Piano di assetto idrogeologico;
- Bando per toponimi relativi ai nuclei non perimetrati.

Tale quadro, già di per sé complesso, è stato ulteriormente completato dalla domanda di trasformazioni urbane, legate ad iniziative imprenditoriali, il “ Patto territoriale di Ostia”, che attraversano tutti gli strumenti urbanistici citati, che interessano il territorio tra il Raccordo Anulare ed il mare, tra il Tevere e la Tenuta Presidenziale.

In particolare, per le iniziative di intervento sulle aree di proprietà comunale, per la realizzazione di infrastrutture ed opere di interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale ha già espresso l'intenzione di dotarsi di una Società di Trasformazione Urbana (S.T.U.), il cui obiettivo sarà la promozione di tutti gli interventi sostenibili del Litorale di Ostia ed il riequilibrio territoriale con i sistemi territoriali dell'entroterra, in conformità con le previsioni urbanistiche di P.R.G. e nel rispetto delle vocazioni ambientali e archeologiche del quadrante.

Metodologia di lavoro

In una situazione così complessa il metodo del gruppo di progettazione è stato di tipo iterativo.

Da una prima lettura solo di tipo qualitativo delle iniziative si è potuto ricostruire un profilo imprenditoriale delle forze economiche presenti sul territorio. Il peso relativo di ciascuno dei settori

economici sul totale delle domande del Patto è significativo delle aspettative di sviluppo dell'imprenditoria locale e della volontà di candidarsi quale parte attiva dello sviluppo.

Successivamente, in attesa che l'Agenzia Sviluppo Lazio inviasse copia completa di ciascuna delle proposte, è stato svolto un esame degli addensamenti geografici delle domande, delle loro modalità di collocazione, rispetto alla situazione territoriale preesistente e alle definizioni di primi criteri orientativi di valutazione urbanistica dell'ammissibilità.

Infine, con un procedimento iterativo è stata esaminata ciascuna delle proposte rispetto agli studi urbanistici e di tutela (PRG vigente, c.d. Variante delle Certezze, eventuali piani attuativi di zona L e O, PTP2, Piano Gestione della Riserva Statale del Litorale) valutando ogni volta l'equilibrio reciproco tra le proposte presentate e la reale possibilità per l'Amministrazione Comunale di sostenere una variante urbanistica e concluderla positivamente, sempre tenendo presente che "Il patto territoriale deve essere caratterizzato da obiettivi di promozione dello sviluppo locale in ambito subregionale compatibili con uno sviluppo ecosostenibile".

Contemporaneamente ciascuno dei componenti del gruppo di progettazione, per quanto del Dipartimento di competenza, ha apportato il proprio contributo alla formazione di un giudizio complessivo di sostenibilità confluito poi nell'estratto dei verbali del gruppo di lavoro.

3. LA DOMANDA DI SVILUPPO DELLA PERIFERIA

Con i patti territoriali si sono poste le condizioni, prefigurate dalla norma regionale, per poter liberare energie private ai fini dello sviluppo. Nel territorio del XIII Municipio, in risposta al bando per la manifestazione d'interesse, sono stati presentati 162 progetti di piccola o media imprenditoria, per i quali nell'immediato futuro si dovrà verificare la fattibilità di finanziamento.

Di questi interventi, quasi un terzo riguardano attività ricettive o relative al tempo libero, allo sport o ad esso assimilabile e un sesto circa riguarda richieste per attività produttive e/o artigianali; questi estremi possono essere i punti di riferimento di cosa esprime la proposta dei patti, nel suo bilancio generale, e con essa la vocazione di questo territorio, almeno nella volontà di parte dell'imprenditoria locale.

E' del tutto evidente la rilevanza degli stabilimenti balneari e degli alberghi, per un totale di n. 64/162, pari al 39,51% delle proposte di intervento complessive, ben distribuiti al loro interno (34+30) segno di una domanda di ricettivo e tempo libero da soddisfare.

Se si integra il dato con le domande di agriturismo (8) e per attività sportive (8) si arriva ad un peso di 80/162, pari al 49,38% di interventi orientati a soddisfare la domanda di turismo e tempo libero.

Segue poi il raggruppamento di centri commerciali (grandi attività di estese superfici e volumetrie) ed altre attività commerciali (espositivo e piccolo artigianato) indicative del mercato locale legato alla popolazione insediata, costituito da 29 interventi (10+19) pari al 17,90% del totale.

Si configurano poi due ulteriori raggruppamenti assolutamente equivalenti. Il primo è costituito dalle attività artigianali e produttive di 21 interventi (10+11) pari al 12,96% del totale. Il secondo riguarda il sistema dei servizi (scuole, servizi ed altro) di 31 interventi (6+14+11) pari al 19,14% del totale.

Ciò appare indicativo da una parte di un peso ridotto della produzione tradizionale rispetto all'industria del tempo libero, dall'altra della lenta ma costante espansione dei servizi alla popolazione insediata.

Un profilo di aspirazioni quindi fortemente orientato all'industria del tempo libero ma che non sottovaluta il mercato locale sostenuto dalla popolazione presente pari a 192.661 abitanti.

Sotto il profilo delle cubature richieste il dato risulta molto più squilibrato e significativo del reale spessore delle proposte imprenditoriali (spesso scarso) rispetto alle aspettative di trasformazione immobiliare (spesso elevata).

PATTO TERRITORIALE OSTIA FIUMICINO
SINTESI DEI PARERI - Scheda riassuntiva

Tipologia di intervento	Totale Interventi	totale interventi ammessi (SI)	totale interventi ammessi con riserva (C.R.)	Totale interventi non ammessi (NO)	Totale interventi stralciati dal Patto	volumetrie nuove mc.	volumetrie di recupero mc.
Stabilimenti balneari e servizi accessori (A) + altri interventi (B/n.9-B/n.27-l/5)	34	0	0	34	0	0	0
Bar, Ristoranti Alberghi, Villaggi Turistici, Camping (B) -interventi (B/9-B/27)	30	1	8	19	2	64.325	5.596
Agriturismo (C)	8	0	6	2	0	33.493	29.651
Centri Commerciali (D1)	10	0	5	4	1	195.259	66.110
Altre attività commerciali (D2)	19	2	10	7	0	39.376	31.422
Attività produttive (E) - intervento E/2	11	2	8	1	0	48.403	4.444 (1)
Cantieristica navale (F) +altri interventi (E/2-L/1,6,7,11)	10	6	1	3	0	234.232 (1)	124.343 (1)
Centri sportivi e altre attività (G)	8	0	2	6	0	8.601	4.498
Scuole e centri di formazione (H)	6	0	2	3	1	6.632	2.418
Servizi alla persona e Servizi Sociali (I) - intervento I/5	14	0	4	10	0	2.287	5.896
Altro (L) - interventi (L/1-L/6-L/7-L/11)	11	0	6	3	2	30.251	124.405
Infrastrutture (M)	1	0	0	1	0	0	0
TOTALE	162	11	52	93	6	662.859	398.783

(1) Alcune volumetrie differiscono da quelle delle tabelle sinottiche perché sono riferite alla riclassificazione di parte degli interventi operata all'interno delle tipologie dal gruppo di lavoro.

Le volumetrie riportate in tabella sono da ritenersi indicative e saranno definite nelle successive fasi procedurali.

4. LA DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA DELLE DOMANDE

Tutti gli interventi pubblici in attuazione e futuri sono stati registrati e georeferenziati, attraverso un sistema GIS di immagini satellitari, nell'Atlante delle Periferie, un modello di rappresentazione ed individuazione degli interventi preciso ed estremamente realistico che permette di cogliere l'elevata strutturazione del territorio municipale: per piani attuativi, programmi complessi ed interventi puntuali.

Confrontando la dislocazione degli interventi programmati, previsti nel piano triennale delle opere pubbliche dell'Amministrazione, e riportati sull'immagine satellitare del territorio del XIII Municipio, con gli interventi relativi al "Patto territoriale", si evidenziano 3 macro aree nelle quali si addensano gli interventi proposti.

MACRO AREA n. 1

Nell'area di Ostia centro si evidenzia una elevata compresenza di proposte private relative, in generale, ad attività commerciali e produttive che si innestano su una maglia di interventi pubblici quali i PUP, alcuni PVQ, interventi di edilizia sociale (centri polivalenti, centri anziani, centri sociali, ecc.) ed interventi fognari e viari.

MACRO AREA n. 2

Alle spalle di Ostia, nella fascia dell'entroterra della Riserva del Litorale Romano, posta tra il fiume a nord e la Tenuta di Castelporziano a sud, si collocano molte attività legate all'agriturismo e al turismo genericamente inteso, inoltre si evidenziano interventi che si collocano a nord sulla foce del Tevere relativi ad attività nautiche. Altri sono posti a cuscinetto tra le aree non perimetrate "toponimi oggetto di recupero urbanistico" ed i varchi agricoli ancora esistenti tra l'urbanizzazione e la Riserva del Litorale: nella stragrande maggioranza, si pongono spesso in conflitto con i luoghi, aree libere che già oggi subiscono la pressione antropica dell'edificato di Stagni di Ostia di Lingua Aurora e di Infernetto Ponte Olivella.

Questa parte di territorio, genericamente individuato come entroterra di Ostia, vive di un equilibrio delicato e a volte instabile (incendio della Pineta di Castelfusano estate 2000) e pertanto qualunque intervento che si propone è stato profondamente analizzato.

MACRO AREA n. 3

L'edificato di Ostia Antica, della Longarina, le zone perimetrate di Stagni di Ostia, di Via Pernier, Saline e dell'Infernetto-Macchione, determinano una compattezza urbanistica nella quale si

inseriranno la restante parte degli interventi proposti, che si innestano su una realtà già sottoposta a forte trasformazione urbanistica e strutturale per la quale nuovi interventi possono facilitare l'attuazione delle previsioni artigianali di alcuni piani attuativi, come quelli posti lungo la Via del Mare.

Sulla base di queste prime osservazioni il gruppo di progettazione ha sviluppato un'analisi delle caratteristiche localizzative per ciascuna tipologia di intervento nella quale si definiscono anche primi criteri orientativi sulla sostenibilità urbanistica delle proposte.

Si sottolinea che questo primo lavoro ricognitivo è stato effettuato sulla base della documentazione, all'epoca disponibile, consistente in una tavola di localizzazione degli interventi e di schede descrittive, riferite alla tavola citata.

A – Stabilimenti balneari e servizi accessori

Si è avviato il lavoro richiamando la pianificazione generale paesistica ed urbanistica, relativamente alla fascia degli arenili, per valutare le proposte presentate, sottolineando la carenza degli strumenti urbanistici attuativi quali il progetto di utilizzazione delle zone "N" costiere.

Nonostante ciò sono state analizzate le caratteristiche delle proposte così come è stato possibile desumerle dalle schede e dalla localizzazione trasmesse dalla Regione.

Sono state riscontrate alcune costanti delle proposte riguardanti l'ampliamento degli spazi per la ristorazione, piscine e palestre con incrementi dell'utilizzo delle superfici degli arenili e quindi delle cubature. Tutte le proposte si presentano caratterizzate dalla volontà di offrire un insieme completo di attrezzature stagionali/annuali che si esaurisce all'interno della singola concessione demaniale, senza alcuna forma di coordinamento o integrazione fra funzioni e servizi.

Non è possibile desumere dalla documentazione in possesso la congruenza tra gli interventi ed il volume degli investimenti previsti.

B - Ristoranti, Alberghi, Villaggi Turistici e Camping

Un primo raggruppamento geografico riguarda posizioni interstiziali nell'edificato dell'entroterra che non risulta particolarmente vocato ad alberghi per distanza dagli obiettivi turistici, per scarsa accessibilità, per un intorno edificato monofunzionale residenziale (es. Infernetto, Castelporziano,). Alcune localizzazioni degli interventi, appartenenti a questo raggruppamento, necessitano della verifica con la strumentazione attuativa delle zone "O" (Longarina, Saline) e delle relative destinazioni pubbliche, altre necessitano della verifica delle aree pubbliche nell'ambito di lottizzazioni convenzionate (Casalpalocco, Axa).

Un secondo insieme riguarda le aree di proprietà comunale per le quali le ipotesi di uso della fascia litoranea costiera sono da riportare ad uno strumento attuativo dell'Amministrazione anche attraverso la formazione di una eventuale STU.

Per quanto riguarda le proposte di campeggio situate all'interno della Riserva del Litorale, alcune, con accurate istruttorie del progetto, possono essere rese coerenti con gli indirizzi di tutela e fruizione presenti nel Piano di Gestione della Riserva. Altri interventi nella parte di ponente della Riserva (Via del Mare, Tevere) risultano in completo contrasto con i livelli di tutela espressi dal Piano di Gestione.

Tutti gli interventi proposti sulle aree di bordo della Riserva vanno a compromettere i varchi agricoli lasciati liberi dai piani per garantire una situazione di parco ed opportune discontinuità tra i vari toponimi non perimetrati, oggetto di bando per il completamento e pertanto risultano scarsamente compatibili con l'assetto complessivo prefigurato nei piani.

C – Agriturismi

Gli otto progetti presentati insistono tutti sull'ambito C della Riserva del Litorale con indirizzo di tutela del paesaggio agricolo e per i quale sono consentiti livelli di funzione per turismo naturalistico.

Uno non risulta assolutamente ammissibile poiché modifica sensibilmente il carico urbanistico e contrasta con gli obiettivi della Riserva, tre presentano un aumento delle cubature non ammesso in nessun caso dalle norme del P.R.G. e della Riserva.

I restanti quattro progetti, che recuperano fabbricati preesistenti, sembrano compatibili con gli obiettivi della Riserva e le norme di tutela.

In particolare sembra interessante, fatta salva la verifica sui singoli progetti, la proposta di recupero organico e contestuale di 12 casali che potrà essere integrata con "interventi di riqualificazione del paesaggio rurale".

D1 – Centri Commerciali; D2 – Altre attività commerciali

Nell'esaminare gli interventi si individuano le seguenti caratteristiche e si propongono le seguenti linee di intervento:

Raggruppamento D1: Centri Commerciali

- Gli interventi ricadenti negli spazi interstiziali di tessuti residenziali, prevalentemente di Zona "O" e non perimetrati, destinati spesso dai P.P. a servizi pubblici o già Zona "N" di P.R.G., vanno ritenuti, in via di principio, incompatibili.

- Gli interventi con parziale cambio d'uso, per la vendita dei prodotti artigianali dell'azienda già insediata e in produzione, in zone a destinazione produttiva di PRG, sembrano sostenibili, previa una verifica sull'assetto della viabilità esistente e programmata.
- Sembrano sostenibili gli interventi che per accessibilità, per destinazione non agricola di PRG vigente e per contesto organizzativo delle aree circostanti, consentono l'uso commerciale. Vanno eventualmente ridimensionati alla luce dei nuovi indirizzi urbanistici della c.d. Variante delle Certezze.

In generale per tutti gli interventi è necessaria una verifica preliminare di coerenza con le linee di intervento applicate per i PRU ex art. 2 ed art. 11 sulle regole di ammissibilità degli interventi.

Gli interventi di grande rilevanza sull'assetto urbanistico, quali ad esempio la "Centralità di Madonnetta" sono da governare completamente durante le fasi di attuazione del PRG, senza demandare a strumenti straordinari specialistici, come il Patto Territoriale, la loro attuazione.

Raggruppamento D2: Altre attività commerciali

- Alcuni interventi appaiono irrilevanti dal punto di vista urbanistico, ma direttamente oggetto di concessione edilizia o autorizzazione commerciale.
- Alcuni interventi riguardano attività fortemente inquinanti ed a rischio ambientale per le quali il Dipartimento X ha sottoscritto un accordo di programma per la rilocalizzazione e allocazione e che sono quindi da verificare alla luce del sopracitato accordo.
- Alcuni interventi si addensano in aggregati produttivi di origine spontanea, adiacenti al p.p. 11L, che sono stati valutati e ricondotti a regolamentazione urbanistica come nucleo artigianale nell'ambito del p.p. n. 40 "Saline", al quale gli interventi proposti dovranno attenersi. Due di essi, esterni al p.p. n. 40, riguardano attività nocive e non possono quindi consolidare la propria presenza.
- Per alcuni interventi di dimensioni contenute e cambio d'uso nel tessuto urbano di Ostia, l'indirizzo è quello di completare i tessuti, fermo restando gli indici di piano ed il rispetto dei regolamenti edilizi e degli standard.
- Per tutti gli interventi in Zona "H" si ritiene opportuno applicare le linee di intervento ed il medesimo trattamento applicato per i PRU ex art. 11 ed ex art. 2.

E – Attività Produttive; F- Cantieristica Navale; L- Altro

Raggruppamento E: Attività produttive

Si rileva un addensamento all'interno o sui bordi del P.P. 11L Acilia con ricorrente richiesta di cambio d'uso di parte dell'attività produttiva a commerciale per la vendita dei propri prodotti.

Previa verifica sui gradi di libertà delle n.t.a. del P.P. 11L e sulle modalità per l'introduzione di una norma specifica per consentire tale cambio d'uso, si ritiene utile assecondare tale tendenza di ammodernamento delle attività produttive.

Invece le richieste di riconversione delle attività produttive in ambito urbano sono spesso incompatibili con le norme e lo stato di fatto e se ne propone la rilocalizzazione nelle aree libere del P.P. 11L.

Raggruppamento F: Cantieristica navale

Tutte le proposte, riconducibili ad attività produttive, specialmente di cantieristica navale, sono tutte concentrate lungo la golena in prossimità della foce del Tevere, nell'ambito del cosiddetto "Idroscalo".

Per qualsiasi valutazione definitiva è necessaria una verifica preliminare con l'ARDIS e con l'Autorità di Bacino del Tevere in relazione alle esigenze di sistemazione idraulica della foce e del PST, fermo restando che si tratta di un artigianato industriale consentito dal P.R.G.

E' da escludersi invece totalmente qualunque altra iniziativa volta all'urbanizzazione del resto della foce del Tevere.

Raggruppamento L: Altro

Sono casistiche assai disparate da ricondurre a categorie già esaminate: alberghi, commerciale, ecc.

G – Centri Sportivi ed Altre Attività; H – Scuole e Centri di Formazione; I – Servizi alla Persona e Servizi Sociali

Raggruppamento G: Centri sportivi ed altre attività

Alcuni interventi si localizzano nella pineta di Procoio e contrastano fortemente con i principi informativi di regolamentazione delle attività della Riserva. Le proposte di intervento, ricadenti nell'area centrale di Ostia e sul Lungomare, presentano evidenti incompatibilità con i

programmi dell'Amministrazione (quali, ad esempio, la STU). Altri interventi ricadenti nelle zone "O" o in zone già convenzionate (Casalpalocco) comportano modifiche sulle dotazioni pubbliche della strumentazione attuativa non assentibili.

Raggruppamento H: Scuole e centri di formazione

Gli interventi risultano localizzati casualmente o in interstizi liberi di zone già convenzionate, o all'interno di toponimi da assoggettare a recupero, o all'interno di zone "O" o in zone agricole limitrofe agli abitati. I criteri di localizzazione di tali attività risultano quindi difficilmente riconducibili ad un modello organizzativo, ma legati implicitamente solo alla possibilità di completamento di lotti interclusi o agricoli.

Raggruppamento I: Servizi alla persona e servizi sociali

I pensionati per anziani, prevalenti in tale tipologia di attività, concentrati nei tessuti residenziali, sembrano compatibili, a meno di verifiche di dettaglio e attente valutazioni, con la pianificazione in itinere dei nuclei non perimetrati.

Alcuni interventi di grandi dimensioni, o nella Riserva, sono evidentemente operazioni completamente slegate dal contesto territoriale e pertanto difficilmente sostenibili.

5. LO SPESSORE ECONOMICO DELLE INIZIATIVE IMPRENDITORIALI

Le iniziative proposte avrebbero dovuto essere valutate in base a criteri relativi alla costituzione, alle dimensioni ed al settore produttivo dell'impresa, all'ubicazione dell'investimento, al capitale proprio investito nell'iniziativa proposta per verificarne:

- *Coerenza ed integrazione dell'iniziativa* con gli specifici obiettivi di sviluppo locale perseguiti dal Patto Territoriale;
- *Legami funzionali diretti dell'investimento imprenditoriale con gli interventi infrastrutturali* proposti nel Patto;
- *Indice di profitto dell'iniziativa proposta;*
- *Indice di attivazione occupazionale per unità di investimento attivato dall'iniziativa proposta*, calcolato in base al rapporto tra numero complessivo di occupati aggiuntivi a regime ed ammontare totale degli investimenti produttivi.

La significativa articolazione e consistenza degli investimenti e la molteplicità dei processi di valorizzazione delle risorse locali promossi implicavano, pertanto, un'attenta valutazione della sostenibilità economica e finanziaria dei progetti. Ciò a partire da numerosi fattori, non ultimo la compresenza di vincoli di recupero, salvaguardia e tutela ambientale e obiettivi di sviluppo economico.

L'analisi del "*Business plan*", per questo, avrebbe dovuto facilitare il compito, evidenziando compiutamente le caratteristiche del programma in modo di consentirne la valutazione della validità tecnico-economico-finanziaria e l'idoneità al conseguimento degli obiettivi.

La assoluta mancanza del piano strategico aziendale in alcuni progetti, l'insufficiente presenza dei necessari elementi di analisi in altri, non hanno permesso una valutazione omogenea riguardo a:

- Il programma di investimenti, sia sotto l'aspetto tecnico che produttivo;
- Le ragioni che giustificano la realizzazione;
- Il ciclo tecnologico delle produzioni effettuate e/o previste;
- Le reali capacità del mercato di offrire adeguati sbocchi alle produzioni ipotizzate;
- Le tematiche ambientali.

Nel quadro della reale valutazione delle iniziative e negli ambienti economici in cui l'esperienza si è svolta, emerge la difficoltà di un utilizzo efficace dello strumento del Patto

Territoriale, non generato da forme di autorganizzazione locale e con il rischio concreto, come molti dei Patti più recenti, di essere “istituzionalizzato”.

Un punto importante riguarda, infatti, la costituzione e il funzionamento effettivo del partenariato locale: la distribuzione statistica e geografica delle domande segnala come gli accordi tra i soggetti locali siano spesso soltanto atti formali tra attori che non hanno la volontà reale di condividere percorsi comuni di sviluppo, ma intendano cogliere singole occasioni.

Alcune volte i progetti presentati non sembrano essere il frutto di una scelta strategica: sembra prevalere l'orientamento alla mera costruzione di elenchi di progetti, al posto di una pianificazione selettiva ed integrata che privilegi alcune filiere per costruire un preciso profilo di sviluppo economico.

E' bene poi ricordare come la riscontrata impossibilità di valutazione complessiva del progetto di Patto possa portare a ritardi nella realizzazione degli interventi: l'istruttoria delle singole iniziative avrebbe dovuto privilegiare tanto il profilo urbanistico quanto le questioni relative all'affidabilità finanziaria dei soggetti proponenti (anche se il verificarsi di alcuni casi di fallimento intervenuti a breve dalla conclusione delle istruttorie solleva qualche perplessità), nonché gli aspetti relativi alla fattibilità degli interventi.

E' possibile quindi ipotizzare una prima serie di problematiche che potranno riguardare l'emergere, in sede di realizzazione degli interventi, di ostacoli attuativi, che non erano stati previsti durante la progettazione, derivanti sia dalle carenze nella fase di concertazione iniziale, sia dal mancato rispetto degli impegni assunti.

E' possibile prevedere, ad esempio, l'emergere di casi di indisponibilità del sito o degli immobili.

Ipotizzabili, altresì, sono le richieste di modifiche progettuali che hanno origine da variazioni del mercato di riferimento intervenute tra la fase di progettazione e quella di realizzazione.

Quanto più l'intervallo di tempo sarà prolungato, tanto più alto potrà essere il numero di rinunce ufficiali specialmente per le iniziative non ancora avviate.

6. GLI ASPETTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E IL RAPPORTO CON GLI STRUMENTI PER L'ESERCIZIO DELLA TUTELA

1. – Il quadro ambientale

Il Patto territoriale di Ostia si pone in un contesto particolarmente complesso e sensibile sotto il profilo ambientale.

Infatti nel territorio del XIII Municipio sono localizzati circa il 40% dei beni ambientali presenti nel territorio romano; da ciò la tutela integrale che riguarda circa 7.000 ettari di territorio costituiti dalle pinete e dalle foreste costiere dell'areale mediterraneo (Capocotta – Castelporziano – Castelfusano – Procoio – Acquarossa) e l'istituzione nel 1996 della Riserva Naturale del Litorale Romano che comprende una superficie di 8.200 ettari. La restante parte del territorio ha anch'essa un insieme di valori ambientali residui ed una stretta interrelazione con i due comprensori sopra ricordati, anche come funzione di fasce ed aree di parco.

L'intero patrimonio paesistico ambientale è stato salvaguardato dalla pianificazione paesistica con il Piano Territoriale Paesistico 2 che, con la sua normativa comprende sia l'intero centro urbano di Ostia (sia nella sua parte storica che in quella di più recente espansione) sia vaste zone dell'entroterra, come le fasce di territorio contigue a Castelporziano e Castelfusano, dove l'urbanizzazione è ammessa con specifiche norme di salvaguardia ambientale sia, ad esempio, le fasce laterali alla Via Cristoforo Colombo, dove la pianificazione paesistica norma l'inedificabilità assoluta, sia l'insieme delle fasce di rispetto dei canali di bonifica.

A questo insieme di vincoli e norme di salvaguardia ambientale e paesistica che si sono succeduti, sommati e sovrapposti fin dagli anni '50, ha corrisposto, in particolare nell'ultimo decennio, un forte sviluppo del sistema insediativo, come risultato del processo di decentramento da Roma, favorito dalla ricchezza dei beni ambientali che costituiscono una forte attrattiva per l'insediamento residenziale in termini di qualità territoriale, e costituiscono una potenzialità di sviluppo economico principalmente legato alle attività turistico-ricreative insediate e sviluppabili. Ha inoltre favorito il processo di urbanizzazione la presenza, nel territorio del Municipio XIII e in quelli circostanti, di infrastrutture a scala interregionale come l'aeroporto di Fiumicino, la piattaforma logistica, la Nuova Fiera di Roma.

Qualità del territorio e pressione insediativa hanno portato, caso unico nel territorio del Comune di Roma, alla applicazione di tutti quegli strumenti pianificatori innovativi (Programmi di Riqualificazione Urbana, Programma di Recupero Urbano, Contratti di Quartiere, fino all'indirizzo per la costituzione di una Società per la Trasformazione Urbana) che negli ultimi anni si sono resi

disponibili e che sono stati compresi e ricoordinati prima tra di loro e poi nel Nuovo Piano Regolatore Generale.

Infatti, in questo quadro complesso e sensibile, la pianificazione ha costantemente cercato un equilibrio tra il sistema insediativo e il sistema ambientale.

Il Patto Territoriale di Ostia e Fiumicino si è inserito in questo quadro come un elemento non coordinato che è sembrato essere avulso e indifferente non solo ai processi pianificatori ed attuativi in corso, ma allo stesso sistema dei vincoli ambientali e paesistici che grava il territorio ed hanno costituito uno dei cardini dei processi pianificatori ed attuativi sopra ricordati.

Infatti, se è pur vero che lo strumento del Patto Territoriale è finalizzato allo sviluppo economico ed occupazionale del territorio, sembra anche logico ed opportuno che tale strumento non contrasti con il sistema della pianificazione urbanistica e soprattutto con il sistema della pianificazione ambientale e paesistica notoriamente sovraordinata.

2 – Un’analisi complessiva sotto il profilo ambientale delle proposte d’intervento

L’esame complessivo delle proposte contenute nel Patto Territoriale di Ostia, indica da un verso la potenzialità del litorale romano che può divenire un elemento centrale per lo sviluppo socio-economico dell’intera area metropolitana; dall’altro però fa temere il verificarsi di contraddizioni con altri indirizzi e strumenti, espressione di strategie politiche, ambientali ed urbanistiche, che l’Amministrazione Comunale si è data o sta formando.

Le proposte che riguardano aree comprese nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano – il cui piano di gestione e di assetto è attualmente all’approvazione del Consiglio Comunale – e le proposte che coinvolgono gli arenili e le zone a verde, di proprietà pubblica nella prima fascia entroterra di Ostia Levante, hanno sollecitato una particolare attenzione.

Infatti, per quanto riguarda le proposte inserite nell’ambito della Riserva del Litorale, alcune appaiono in contrasto con le finalità della tutela ed il piano di gestione; altre, per essere accolte, comporterebbero modifiche al piano di gestione, ormai assestato e, come già ricordato, in via di approvazione.

In particolare, la proposta riguardante la zona dell’Idroscalo, volta a proporre nuovi ulteriori insediamenti, appare del tutto inammissibile, anche alla luce delle recenti prescrizioni date dall’Autorità di Bacino del Fiume Tevere e dall’Agenzia Regionale per la Difesa del Suolo.

Altre proposte, riguardanti gli arenili e la fascia costiera, sembrano sostanzialmente contrastare con gli indirizzi dell’Amministrazione Comunale che, accolti nella promozione della S.T.U. del Litorale di Ostia (Del. C.C.53/02), indicano la necessità di un riassetto di tali zone e di

un loro riequilibrio con la struttura urbana ed ambientale, anche considerando le esigenze di ricettività turistica, ma non una loro trasformazione a fini meramente edificatori.

In questo quadro una notevole quantità di interventi si è localizzata nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano; nel particolare si tratta di 28 proposte di intervento così ripartite nelle diverse tipologie:

- n. 7 bar, ristoranti, alberghi, villaggi turistici e camping;
- n. 7 agriturismi;
- n. 1 attività commerciali;
- n. 5 centri sportivi;
- n. 8 altre tipologie d'intervento;

Come è già evidente dalla sola elencazione delle tipologie, in molti casi si tratta di proposte d'intervento che il gruppo di lavoro ha ritenuto incompatibili con le finalità della Riserva, con le norme del Piano di Gestione della Riserva del Litorale in corso di approvazione e quindi inammissibili; per quelle ritenute ammissibili o ammissibili con riserva, il gruppo di lavoro ha fatto esplicito rimando al parere obbligatorio e vincolante della Commissione di Riserva.

Si pone una questione rilevante, legata alla sovrapposizione di procedure: da una parte i processi decisionali del Patto Territoriale e, dall'altro, le procedure autorizzative degli interventi ricadenti nella Riserva, nella attuale fase transitoria, in carenza di un Piano di Gestione approvato.

I risultati del gruppo di lavoro verranno portati al Tavolo di Concertazione del Patto che determinerà la condivisione dei soggetti invitati circa la configurazione finale di Patto, accogliendo in termini di sostenibilità territoriale le conclusioni del Comune di Roma; ciò fatti comunque salvi i procedimenti autorizzativi di legge dei singoli progetti, presupponendo che gli interventi definiti come ammissibili rispondano di massima, ai requisiti di approvabilità in tema urbanistico, edilizio e vincolistico che verranno espressi in successive conferenze dei servizi.

D'altra parte le norme attualmente in vigore per gli interventi ricadenti nella Riserva prevedono l'approvazione del progetto da parte dell'ente gestore, ossia il Comune di Roma e, per esso, il Dipartimento X. Questo istruisce i progetti e li invia per il parere vincolante alla Commissione di Riserva che, essendo organo collegiale, non partecipa a conferenze di servizi ma si esprime per il tramite dell'Ente gestore stesso.

Pertanto vista tale situazione, il Dipartimento X ritiene necessario inserire nel verbale finale del gruppo di lavoro la seguente specificazione:

“I pareri resi dal rappresentante del Dipartimento X nel gruppo di lavoro per la valutazione delle proposte ricadenti nella Riserva Naturale Statale del Litorale Romano hanno valore di parere preventivo e non autorizzativo.

Resta inteso che ai fini della procedura autorizzativa prevista dal decreto Ministero dell'Ambiente del 29 marzo 1996 art. 9., i progetti delle proposte ammesse, saranno comunque inviati al Dipartimento X, quale Ente Gestore della Riserva, per il successivo formale iter istruttorio e l'invio alla Commissione di Riserva per il parere vincolante di tale organo.”

7. GLI IMPATTI LEGATI ALLA MOBILITA' ED IL SOSTEGNO AL QUADRO INFRASTRUTTURALE

Lo scenario di riferimento per le infrastrutture della mobilità deve necessariamente considerare un ambito più ampio del territorio del XIII° Municipio descrivendo l'assetto attuale delle reti viarie e dei servizi di trasporto pubblico di un ambito coincidente con la zona a sud ovest della città, compresa tra il GRA e i centri abitati di Ostia e Fiumicino e il litorale romano più prossimo.

Infatti le trasformazioni in corso e le previsioni di nuovi insediamenti in questo ambito determinano una domanda di trasporto, sia pubblico che privato, la cui risposta, in termini di offerta di mobilità, delinea una riorganizzazione delle reti che coinvolge l'intero territorio appena definito.

Considerando in modo schematico questo territorio possiamo definire all'interno tre ambiti distinti di insediamento che determinano la domanda di mobilità: il polo EUR — Magliana, il sistema Fiumicino — Ponte Galeria, il XIII Municipio.

Limitatamente agli interventi non residenziali, nel primo e nel terzo prevalgono insediamenti di tipo direzionale, mentre nel secondo interventi di tipo fieristico/espositivo, commerciale e di trattamento delle merci.

Il territorio del XIII° Municipio è inoltre interessato da interventi residenziali sia di nuova costruzione (Malafede, Mezzocammino) sia di recupero urbano (Acilia, Ostia Antica, Infernetto) a cui vanno assicurati adeguati collegamenti alle reti del trasporto.

Strutture portanti di questo territorio sono le strade che in modo radiale si diramano da Roma: la via del Mare, la via Ostiense, la via Cristoforo Colombo, e la SS148 Pontina. Completa la rete il GRA come elemento portante di distribuzione dei flussi.

La maglia viaria è integrata dalla viabilità locale, con funzioni d'adduzione alla rete portante e di collegamento tra i nuclei urbani sparsi sul territorio. Tra le altre, via della Scafa che, dall'originaria funzione di comunicazione tra i centri urbani di Fiumicino e Ostia, presenta oggi caratteristiche decisamente più urbane per l'attraversamento di numerosi nuclei abitati e per la presenza di numerose intersezioni semaforizzate che ne riducono sensibilmente la capacità.

Questa, peraltro, è la situazione comune a tutta la rete principale di questo settore che, nata con caratteristiche di collegamento extraurbano, vede oggi notevolmente mutato il proprio ruolo.

A questa condizione non sfugge peraltro la linea ferroviaria in concessione Roma - Ostia Lido, unico collegamento pubblico di un'urbanizzazione pressoché continua.

Gli insediamenti di Acilia, Dragona, Casal Palocco e Infernetto soffrono della mancanza di un collegamento valido con la zona acroportuale e di Piana del Solc. In assenza di attraversamenti intermedi del Tevere, le uniche alternative disponibili per raggiungere tali zone rimangono la via del Mare in direzione Roma, per proseguire tramite GRA e il raccordo autostradale o in direzione Fiumicino, con l'impegno di via della Scafa.

In questo quadro generale, e soprattutto nella prospettiva degli interventi programmati, le richieste di inserimento ammesse nel Patto Territoriale del XIII° Municipio nel loro complesso, per la loro dimensione e diffusione, non sembra comportino un incremento dell'insediamento urbano tale da determinare un aumento apprezzabile dei flussi sulle reti del trasporto.

Inoltre particolare attenzione è stata data alla non interferenza tra le iniziative proposte e i programmi di sviluppo previsti nel territorio in questione.

A questo proposito le indicazioni principali derivano dal nuovo Piano Regolatore recentemente approvato, che naturalmente recepisce e riassume le varie programmazioni di settore, e il PGTU del XIII° Municipio che, pur non essendo ancora definitivamente approvato, ha carattere di indirizzo già attuale.

Come noto il PGTU è uno strumento di regolazione del traffico urbano per lo più ad *infrastrutture invariate* e quindi determina l'uso degli spazi urbani destinati alla mobilità. Nel PGTU del XIII° Municipio sono considerati prevalentemente interventi in favore della mobilità pedonale, prevedendo nel periodo estivo la realizzazione di aree pedonali nelle piazze prospicienti il lungomare del centro di Ostia Lido, e un potenziamento del trasporto pubblico, sia su ferro che su gomma, prevalentemente a servizio delle spiagge e l'istituzione di nuove linee su gomma ad elevata frequenza.

Nelle previsioni del Nuovo Piano Regolatore per le infrastrutture per la mobilità assumono carattere di priorità e preminenza i seguenti interventi:

Per il trasporto pubblico:

1. La trasformazione della linea ferroviaria concessa in metropolitana;
2. La realizzazione del Corridoio per il trasporto pubblico tra la centralità Acilia e l'Aeroporto di Fiumicino;
3. La realizzazione della Bretella ferroviaria ovest.

Per il trasporto privato, trascurando per ora interventi sulla rete viaria locale, hanno carattere di preminenza:

4. La ristrutturazione della via Ostiense e di via del Mare;
5. Il collegamento viario corrispondente al Corridoio per il trasporto pubblico Acilia – Aeroporto;
6. La prevista bretella autostradale di completamento del corridoio “tirrenico sud”.

Sulla linea ferroviaria Roma Lido il servizio viene effettuato con materiale rotabile di tipo metropolitano tradizionale con una frequenza di passaggio nell'ora di riferimento di 12 minuti in direzione Roma e 15 minuti in direzione Lido. Con una potenzialità quindi di 5mila passeggeri per ora in direzione Roma e 4mila nella direzione opposta. La trasformazione in vera e propria metropolitana è possibile attraverso l'instradamento delle vetture sulla metropolitana B, di cui è già stata verificata la fattibilità tra le fermate Garbatella e S.Paolo.

La trasformazione in metropolitana consentirebbe di aumentare il numero delle fermate realizzandone di nuove che nelle previsioni sono: Tevere sud (nodo di scambio pubblico privato di livello metropolitano), Giardini di Roma (Malafede), Acilia Sud, Dragona (nodo di scambio di livello metropolitano), Stagni, Meccanica Romana.

In relazione alla trasformazione della Roma Lido in metropolitana è inoltre la possibilità di potenziare la connessione Roma Ostia e di realizzare un adeguato nodo di corrispondenza per servire le esigenze stagionali del litorale attraverso un idoneo servizio di trasporto navetta.

Negli studi di settore relativi alla direttrice Magliana Portuense, è stata individuata la necessità – opportunità di un collegamento tra i due ambiti territoriali a destra e sinistra del Tevere, affiancato al corridoio per il trasporto pubblico già previsto dal Nuovo Piano Regolatore, attraverso una diramazione della linea B all'altezza di Dragona e con terminale all'aeroporto di Fiumicino.

La realizzazione del Corridoio per il trasporto pubblico tra la centralità Acilia e l'Aeroporto di Fiumicino costituisce il passaggio intermedio tra le due sponde del Tevere collegando, con un nuovo ponte sul Tevere in località Dragona, la nuova centralità di Acilia Madonnetta con i nuovi insediamenti industriali ed espositivi di Piana del Sole e Ponte di Leva.

Il passaggio attraverso il "corridoio plurimodale" costituito dalla via Ostiense – via del Mare costituisce, per difficoltà tecnica ed importanza strategica, un tema progettuale di notevole interesse a cui mantenere lo spazio e l'agio necessari.

La realizzazione della Bretella ferroviaria ovest, prevista dall'Accordo Quadro per il Nodo ferroviario di Roma sottoscritto l'8.3.2000, prevede un apposito studio di fattibilità da parte di FS S.p.a. che, oltre a recepire le indicazioni di settore a livello europeo e nazionale relative all'integrazione delle rete TEN (Trans European Net) e aumentare l'integrazione del trasporto merci tra le piattaforme logistiche di Santa Palomba, di Fiumicino e Cargo City, ha tra i vari effetti anche quello di realizzare una "litoranea regionale" in grado di collegare l'area di Pomezia con Roma centro e con il polo Ostia - Fiumicino scambiando con la Roma Lido-Metro B, costituendo una valida alternativa al trasporto stradale sulla Pontina ormai satura.

La ristrutturazione della via Ostiense e di via del Mare è da tempo nei programmi dell'Amministrazione Comunale anche, se non soprattutto, per motivi di sicurezza e un progetto in tal senso è già allo studio.

A questo proposito è da rilevare come la contiguità delle due strade con la linea Roma Lido determini nei fatti un corridoio plurimodale di straordinaria importanza e notevoli potenzialità di sviluppo già nei programmi in essere e da trattare in modo unitario.

Questa necessità è già stata segnalata nel Nuovo Piano Regolatore che prescrive la necessità della redazione di un Progetto Urbano con l'intento di prefigurare strategie integrate di programmazione e progettazione urbanistica per l'adeguamento di queste direttrici e di riqualificazione /trasformazione degli spazi urbani immediatamente circostanti.

Questa è una prospettiva che interessa direttamente alcune delle proposte di inserimento nel Patto Territoriale più prossime a queste infrastrutture che dovranno, di conseguenza, non compromettere le condizioni di agibilità per un'azione di riqualificazione.

8 L'ORIZZONTE DEL NUOVO PIANO REGOLATORE

Il nuovo Piano Regolatore sul territorio del XIII Municipio riprende molte indicazioni emerse nell'attività di promozione dei programmi complessi (il Programma di Riqualficazione Urbana di Ostia Ponente (PRiU) e il Programma di Recupero Urbano di Acilia (PRU) e le completa con la registrazione del sistema dei parchi (in particolare la Riserva Statale del Litorale) e con la più generale lettura per tessuti degli insediamenti.

1. Nel nucleo di Ostia è individuato un tessuto della *città storica*, al cui interno è definito un “*ambito di valorizzazione*” (D1) finalizzato a riqualificare il fronte-mare nel rispetto delle regole insediative e dei caratteri architettonici, attraverso un ridefinizione degli spazi aperti, una nuova sistemazione dell'arenile, una migliore fruizione pedonale, un incremento delle attrezzature e delle attività ricettive.
2. In prossimità della stazione di Ostia Lido Centro, sul sedime della “stazione vecchia”, è localizzato un *nodo di scambio*, la cui realizzazione rientra nella proposta di Società di Trasformazione Urbana deliberata dal Consiglio Comunale con Del. 53 del 30.04.02.
3. Nella città consolidata di Ostia (cioè nei tessuti esistenti che non sono inseriti nella città storica) e sui suoi bordi sono confermati diversi interventi pubblici e privati inseriti nel PRiU *Ostia Ponente*, nell'Accordo di Programma del *Porto Turistico* e nel Piano di Zona di Edilizia Residenziale Pubblica *Borghetto dei Pescatori*. Questi diversi interventi definiscono un sistema di spazi pubblici o di uso pubblico che generalmente riqualifica i margini del quartiere rispetto alla Riserva Statale del Litorale, mentre in alcuni casi penetra nel sistema insediativo attraverso i “corridoi ambientali” preesistenti.
4. Tra il nucleo di Ostia e il Tevere è confermato un grande parco pubblico, su aree in gran parte acquisite nell'ambito del PRiU (pinete dell'acqua rossa) o sistemate nell'ambito dell'AdP (Oasi Faunistica LIPU); in questo ambito si conferma la previsione della demolizione del Borghetto dell'Idroscalo. Nello stesso ambito, lungo il Tevere in prossimità della foce, è tuttavia ammessa la permanenza dei capannoni produttivi e la loro riqualificazione con un programma integrato.
5. Tra il nucleo di Ostia e il *sistema Acilia*, e sui lati nordovest, sudovest e sudest del *sistema* stesso, il PRG registra la presenza del Parco della Riserva Statale del Litorale, rinviando al Piano d'Assetto la regolamentazione degli usi e delle trasformazioni urbanistiche.
6. Tra i due nuclei di *Saline* e *Dragona*, intorno alla via del Mare, è confermato l'insediamento produttivo del PIP 11L di *Acilia*, per le cui modalità di attuazione il piano rinvia allo strumento esecutivo già approvato.

7. All'interno del *sistema Acilia*, su un'area libera di 100 ettari, è individuata la centralità metropolitana di *Acilia-Madonna*, per un peso di 257.832 mq di SUL (corrispondenti a circa 825.000 mc), con funzioni commerciali, di servizio e turistico-ricettive in un rapporto compreso tra il 60 e l'80% del totale.
8. Per il collegamento della nuova centralità *Acilia-Madonna* - e del più vasto ambito di Acilia - con la polarità definita dalla nuova Fiera di Roma e da *Commercity* nel Comune di Fiumicino, il nuovo PRG prevede un nuovo ponte ed un asse stradale tra i due nuclei di *Dragona e Saline*.
9. Sui diversi tessuti che costituiscono l'entroterra del XIII Municipio:
 - sono classificati come *città consolidata* i piani di zona e le convenzioni urbanistiche già attuati e decaduti;
 - sono confermati gli effetti urbanistici della pianificazione attuativa ancora operante (piani particolareggiati delle zone O) con la classificazione dei tessuti interessati come "*ambiti a pianificazione particolareggiata definita*" della *città della trasformazione*;
 - sono individuati diversi "*ambiti di trasformazione ordinaria*" della *città della trasformazione*;
 - sono acquisiti alla *città da ristrutturare* gli interventi pubblici e privati del PRU di Acilia;
 - sono individuati, sempre nella *città da ristrutturare*, i "nuclei di edificazione ex abusiva da recuperare", su cui l'Amministrazione Comunale ha promosso con bando l'autorecupero dei consorzi di proprietari;
 - sono infine individuati diversi ambiti per "*programmi integrati*" della *città da ristrutturare* sui tessuti prevalentemente residenziali più degradati (Vitinia, Casette Pater, Madonna, Ostia Antica).

Il modello di assetto ora descritto, che coniuga recupero e riordino dell'esistente con le grandi dorsali urbane per il trasporto pubblico e privato e con le centralità per lo sviluppo futuro della città, deve svolgere una funzione di telaio di riferimento per le proposte di intervento presentate al Patto, al fine di sfruttare tutte le possibili sinergie delle iniziative imprenditoriali, non solo alla luce dell'esistente ma anche alla luce dei fattori moltiplicativi per lo sviluppo posti per i prossimi anni dal nuovo PRG.

9. I CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITA' URBANISTICA

L'insieme delle argomentazioni sinora svolte ed elaborate, contemporaneamente all'esame dei singoli progetti nelle sedute di lavoro, ha consentito di costruire, come momento di sintesi del lavoro svolto, un sistema di criteri di valutazione che consenta non solo di escludere le proposte non sostenibili sotto il profilo urbanistico, ma soprattutto di guidare verso la formazione di un quadro organico di interventi le proposte ammesse.

Si riassumono qui schematicamente i criteri urbanistici applicati nell'esaminare le proposte di intervento e gli indirizzi per la progettazione, spesso precisati nell'estratto del verbale del gruppo di lavoro.

LE PROPOSTE RICADENTI IN AREE CON DESTINAZIONE AGRICOLA, SIA FUORI CHE DENTRO LA RISERVA:

1. Non concedere assolutamente alcuna variante per nuove edificazioni in agricolo ma contenere gli interventi ai soli cambi d'uso ed eventuali varianti normative;
2. Dove possibile, applicare il criterio estensivo contenuto nelle norme della Riserva Statale del Litorale che consentono nei casali non solo l'agriturismo, come regolamentato dalla L.R.L. n. 36/97, ma anche il "Turismo naturalistico", fermo restando che non sono consentiti aumenti di volumetria.
3. Per lotti minori di 10 ha (lotto minimo H di c.d. Variante delle Certezze) gli interventi sono stati orientati verso la composizione di un progetto unitario, esteso all'intero compendio "H" in modo da non lasciare relitti non progettati e non utilizzati a fini agricoli;
4. Non compromettere compendi unitari con un'unica destinazione di PRG, con interventi puntiformi, spesso difformi, con conseguente alternarsi di micro-zone di PRG senza alcun modello organizzativo di riferimento.

GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI ACILIA:

1. Consentire la vendita dei propri prodotti industriali con parziale cambio d'uso a commerciale, regolamentando le dimensioni ed i rapporti tra commerciale e produttivo. Va studiata una revisione della convenzione originaria secondo cui il commerciale non era consentito.
2. Guidare le proposte ricadenti nel nucleo per artigianato di Saline verso l'attuazione del comparto già progettato nel Piano particolareggiato n. 40 "Saline" approvato.

LE PROPOSTE NELLA RISERVA STATALE DEL LITORALE che ricadono parte nella fascia C (tutela del paesaggio agrario e sviluppo di attività agricole compatibili) e parte nella fascia B (tutela orientata alla fruizione naturalistica):

1. Per la Zona C agricola si ritiene di non concedere assolutamente alcuna variante per nuove edificazioni in agricolo o aumenti di volumetria, ma contenere gli interventi ai soli cambi d'uso ed eventuali varianti normative. Dove possibile, sono state date indicazioni per applicare il criterio estensivo contenuto nelle norme della Riserva Statale del Litorale che consentono nei casali non solo l'agriturismo, come regolamentato dalla L.R.L. n. 36/97 ma anche il "Turismo Naturalistico", sempre senza aumenti di volumetria;
2. Per la Zona B, ed in particolare per la zona delle pinete e tutela vegetazionale, si ritiene indispensabile la esclusione di attività invasive (Luna Park o impianti sportivi con vasti campi a terra , es. campi da calcio) e autorizzazioni per la ristrutturazione di campeggi, coerenti con le indicazioni del piano della Riserva.

Gli interventi per attrezzature sportive e/o equestri sarebbero interessanti ma non consentiti dalle norme della Riserva.

LE PROPOSTE RICADENTI NELLA FASCIA MISTA DI ZONE AGRICOLE INTERCALATE DA TOPONIMI AL BORDO DELLA RISERVA:

E' necessario salvaguardare al massimo i varchi agricoli tra i nuclei non perimetrati, oggetto di bando per la pianificazione, per evitare sia lo "sbordamento" dei piani dei nuclei nelle aree agricole, sia la completa edificazione della fascia compresa tra la Via del Mare, la Riserva, la Cristoforo Colombo, l'Infernetto, Casalpalocco e Stagni.

LE PROPOSTE RICADENTI NELLE ZONE "O", che sono già all'origine fortemente guidate dai p.p. approvati (Saline, Infernetto, via Mellano-Grotta Porcina, Via Pernier-Longarina...):

In genere, quindi, si è proceduto a consentire, ove necessario, cambi d'uso per un arricchimento funzionale e completamento dei nuclei, tenendo però ben presenti le esigenze di utilità pubblica relative alle necessità di contenere l'edificazione, nella misura in cui consente la dotazione completa di standard, e di non compromettere (anzi se possibile farsi cedere) le aree per dotazioni di verde previste nei singoli p.p. di recupero di zone "O".

LE PROPOSTE RICADENTI NELLE ZONE CONVENZIONATE che caratterizzano l'entroterra di Ostia:

1. Non è possibile consentire il riutilizzo a fini edificatori di aree destinate a verde/agricolo, fasce di rispetto e comunque libere a qualunque titolo nell'ambito delle convenzioni stipulate e realizzate come, ad. esempio, Casalpalocco ed Axa;

2. Nelle zone interstiziali intercluse tra perimetri di convenzioni stipulate ed attuate, che presentano nel PRG ancora una destinazione agricola, in cui l'agricoltura è ormai difficilmente praticabile e dove spesso ricadono singole proposte disorganiche, è richiesta l'elaborazione di un piano unitario di intervento con dimensioni e funzioni il più vicino possibile al nuovo Piano Regolatore, come anticipazione dello stesso.

LE PROPOSTE RICADENTI LUNGO L'ARENILE:

Si è in attesa della definizione del P.U.A. che regola le tariffe e le modalità delle concessioni demaniali e che comunque non potrebbe supplire completamente allo strumento urbanistico attuativo relativo alla zona N. In assenza quindi di regolamentazione e solo alla luce di un indirizzo dell'Amministrazione di contenere la spinta all'edificazione sull'arenile, l'orientamento è di dover respingere tutte le proposte per l'elevato carico urbanistico, l'impatto paesistico e la disorganica localizzazione di servizi.

Sia nelle aree libere retrostanti il lungomare che nelle aree libere centrali della Stazione Vecchia, tutti gli interventi su aree comunali e demaniali sono stati esclusi al fine di consentire la programmazione dell'Amministrazione attraverso la STU.

Al fine di rendere chiari anche geograficamente la ricaduta degli interventi proposti sul territorio e il regime urbanistico e delle tutele relativo alle aree interessate, si è inteso allegare, come documentazione a corredo, i seguenti elaborati grafici:

1. Inquadramento territoriale su base aereofotogrammetrica;
2. Piano Regolatore Generale: *Approv. D.P.R. del 16.12.1965*;
3. Piano Regolatore generale e successive varianti: *aggiornamento al 1983*;
4. c.d. "Variante delle Certezze": *Adoz. Delib. C.C. n. 92/97*;
5. c.d. "Variante di Salvaguardia" – Controdeduzioni: *Approv. Delib. R.L. n. 426 del 15.04.02*;
6. c.d. "Variante verde e servizi": *Approv. Delib. R.L. n. 596/02*;
7. Nuovo Piano Regolatore Generale: *Adoz. Delib. C. C. n. 33 del 19-20/3/2003*;
8. Carta Storica Archeologica del Suburbio e dell'Agro Romano: *Approv. Delib. C.C. n. 959 del 18/03/85*;
9. Riserva Naturale Statale del Litorale Romano – Piano di Gestione;
10. P.T.P. Ambito Territoriale n. 2- Vincoli paesaggistici ex Lege 431/85;
11. P.T.P. Ambito Territoriale n. 2 - Classificazione delle aree e dei beni ai fini della tutela.

10. I RISULTATI QUANTITATIVI E L'IMPATTO URBANISTICO DEL PATTO

Il risultato finale del processo di valutazione vede su 162 proposte, 11 proposte ammesse, 52 proposte ammesse con riserva, 6 proposte stralciate dal Patto e 93 proposte non ammesse a proseguire l'iter del patto territoriale in quanto, sotto il profilo urbanistico, gli interventi non risultano sostenibili.

Le proposte ammesse con riserva dovranno essere modificate secondo le indicazioni contenute nell'estratto del verbale dei lavori del gruppo di progettazione o secondo le indicazioni derivanti dagli emendamenti approvati. In molti casi tali indicazioni affermano le regole del progetto anche ai fini della redazione della eventuale variante; in altri casi le condizioni poste portano a riconfigurare completamente la proposta urbanistica legata all'idea guida dell'imprenditore, al fine di riuscire a consentire l'adeguamento agli strumenti urbanistici.

Analizzando la distribuzione per settore è di tutta evidenza come sussista un rapporto di proporzionalità inversa tra la numerosità delle domande presentate e il numero delle domande ammesse, significativo di due aspetti contrastanti.

“L'effervescenza” di domande è indicativa dei settori trainanti e della maggior pressione imprenditoriale; ma questa, probabilmente attratta dalle aspettative di finanziamenti e di maggior profitti, non sembra correttamente rapportata agli strumenti di pianificazione del territorio ed ai loro gradi di elasticità reali. Non è un caso che proprio i ristoranti e gli alberghi siano risultati quelli con maggiori esclusioni (21/30 tra esclusi e stralciati pari al 70%) assieme ai servizi alla persona (10/14 pari al 71,43%) e ai centri commerciali (5/10 tra esclusi e stralciati pari al 50%).

Il rapporto tra domande presentate ed ammesse è più equilibrato invece nei settori di attività più tradizionali: piccolo commercio ed espositivo (12/19 pari al 63,16%), artigianale e produttivo (10/11 pari al 90,91%) cantieristica navale (7/10, pari al 70%).

Tabella di dimensionamento

La tabella di dimensionamento complessivo del patto analizza le condizioni attuali delle aree interessate dalle proposte, ed in particolare evidenzia:

- La superficie del lotto d'intervento;
- La destinazione d'uso di eventuali edifici preesistenti;
- La consistenza delle volumetrie eventualmente presenti;

- La destinazione di PRG vigente;
- L'eventuale strumento attuativo e la relativa destinazione urbanistica

Dalla settima alla quattordicesima colonna della tabella, si prendono in esame alcune caratteristiche salienti delle proposte di intervento ed in particolare:

- Il tipo di intervento prospettato, che viene classificato in tre categorie principali (ampliamento, ristrutturazione di edifici esistenti, nuova costruzione);
- La superficie e la volumetria complessiva prevista da ciascuna proposta di intervento;
- La volumetria complessiva prevista da ciascuna proposta d'intervento risultata ammissibile;
- La volumetria relativa al solo recupero/ristrutturazione dell'esistente, prevista da ciascuna proposta risultata ammissibile;
- La volumetria relativa alla sola nuova edificazione, prevista da ciascuna proposta risultata ammissibile;
- L'incremento del numero di occupati e l'ammontare dell'investimento previsto dalle singole proposte d'intervento, così come riportato nel documento del Tavolo di Concertazione del 3 agosto 2001, senza alcuna elaborazione aggiuntiva da parte del gruppo di lavoro.

Le volumetrie riportate in tabella, relative alle proposte ammesse, sono quelle richieste dai privati e non quelle effettivamente realizzabili. Fanno eccezione le proposte emendate dal C.C. per le quali sono state orientativamente conteggiate le volumetrie consentite. Infatti l'esatta quantificazione dei volumi assentibili e quindi edificabili avverrà solo a seguito di più puntuali ed approfondite verifiche, che saranno effettuate sui progetti urbanistici definitivi.

Va inoltre fatto presente che tutti i dati (sia quantitativi che qualitativi) riportati nelle tabelle sono da considerarsi indicativi, poiché ricavati dagli elaborati progettuali di massima prodotti in questa prima fase procedimentale dai privati, elaborati molto spesso incompleti, carenti di importanti elementi di valutazione, approssimativi, talvolta anche errati o privi di necessarie attestazioni.

I progetti definitivi dovranno ovviamente colmare tali lacune, pertanto solo nelle successive fasi procedimentali verranno definiti i dati qualiquantitativi.

Tabella di sintesi

La tabella di sintesi è stata anch'essa organizzata e divisa per tipologie funzionali e riporta i dati sintetici raggruppati in tre blocchi: attività/tipologie funzionali (prima colonna della tabella), dati relativi allo stato di fatto (superfici interessate dai progetti e volumetrie esistenti –seconda e terza colonna) e dati relativi alle proposte di intervento (superficie e volumetria complessiva previste per ciascuna attività, volumetria complessiva prevista dalle proposte di intervento risultate

ammissibili all'interno di ciascuna attività, volumetria relativa al solo recupero/ristrutturazione dell'esistente prevista dalle proposte risultate ammissibili all'interno di ciascuna attività, volumetria relativa alla sola nuova edificazione prevista dalle proposte risultate ammissibili all'interno di ciascuna attività, incremento del numero di occupati e ammontare complessivo degli investimenti previsti per ciascuna attività – dalla quarta alla decima colonna della tabella).

L'attività che presenta la più estesa superficie interessata dagli interventi è quella "agrituristica" con circa 216 ettari; quella altresì che conta le maggiori quantità, in termini volumetrici, di preesistenze è la tipologia "Altro", con circa 128.000 mc.

La maggior consistenza, sempre in termini volumetrici, è rappresentata dalle proposte ricadenti nella tipologia "Centri Commerciali", che somma a circa 1.990.000 mc.

L'attività che ha conseguito la maggior volumetria relativa alle proposte risultate ammissibili è la "Cantieristica" con circa 355.000 mc; e sempre relativamente alle proposte risultate ammissibili, l'attività che ha conseguito, con circa 124.000 mc, la più grande volumetria da recuperare/ristrutturare è quella afferente la Tipologia "Altro"

La tipologia che rappresenta, con circa 233.000 mc, la più rilevante quota di nuova edificazione, relativa alle proposte risultate ammissibili, è ancora quella della "Cantieristica".

Per quanto attiene infine le quantità complessive, la superficie totale interessata dal Patto Territoriale è di circa 840 ettari, le volumetrie preesistenti sono in tutto circa 630.000 mc, le proposte di intervento assommano complessivamente a circa 5.560.000 mc, con una previsione di n. 7.777 nuovi occupati ed un investimento totale di circa 1.400.000.000 Euro.

Le proposte risultate ammissibili assommano a circa 1.061.000 mc, di cui mc 398.000 circa di recupero/ristrutturazione dell'esistente e mc 663.000 circa di nuova edificazione.

Per concludere va specificato che, come per le tabelle di dimensionamento, le volumetrie relative alle proposte risultate ammesse, sono quelle richieste dai privati o ulteriormente emendate e non quelle effettivamente realizzabili e che tutti i dati riportati sono da considerarsi indicativi.

Sotto il profilo geografico si può notare che sono risultate ammesse più numerose le iniziative che complessivamente danno luogo ad operazioni di completamento dell'area centrale e dell'urbanizzazione consolidata di Ostia (prevalentemente zona D), operazioni di attuazione delle zone "O" con eventuali adeguamenti delle destinazioni d'uso, operazioni di completamento ed adeguamento delle zone produttive e miglioramento dei cantieri navali, operazioni di riqualificazione e riuso dei casali agricoli e di uso e completamento di lotti con destinazione agricola interclusi nell'abitato o tra la Riserva e l'abitato.

Il profilo finale è quindi quello di un sistema di iniziative di ammodernamento/adeguamento e riqualificazione dei settori produttivi tradizionali in lenta ma costante crescita legata ad un modello

organizzativo territoriale di completamento/riordino/riqualificazione dell'urbanizzato esistente. Un modello quindi essenzialmente conservativo e di piccola imprenditoria legata alla domanda locale della popolazione insediata.

Tale profilo, identificato dopo un lungo lavoro di selezione, riconduce alla natura e ai contenuti originari dei “ Patti Territoriali” come forma di partenariato e organizzazione imprenditoriale ai fini di una tenuta del tessuto produttivo locale.



COMUNE DI ROMA
DIPARTIMENTO VI
U.O. n. 10
PROMOZIONE TERRITORIALE

ALLEGATO "B"

**PATTO TERRITORIALE
"OSTIA – FIUMICINO"**

Area XIII Municipio del Comune di Roma

**TABELLE SINTESI DEI PARERI
DEL GRUPPO DI LAVORO INTERDIPARTIMENTALE**

**ESTRATTO DEI VERBALI
DEL GRUPPO DI LAVORO INTERDIPARTIMENTALE**

**TABELLE SINOTTICHE
DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI**

**PATTO TERRITORIALE
“OSTIA FIUMICINO”**

TABELLE SINTESI DEI PARERI

PATTO TERRITORIALE OSTIA FIUMICINO
SINTESI DEI PARERI - Scheda riassuntiva

Tipologia di intervento	Totale Interventi	totale interventi ammessi (SI)	totale interventi ammessi con riserva (C.R.)	Totale interventi non ammessi (NO)	Totale interventi stralciati dal Patto	volumetrie nuove mc.	volumetrie di recupero mc.
Stabilimenti balneari e servizi accessori (A) + altri interventi (B/n.9-B/n.27-I/5)	34	0	0	34	0	0	0
Bar, Ristoranti Alberghi, Villaggi Turistici, Camping (B) -interventi (B/9-B/27)	30	1	8	19	2	64.325	5.596
Agriturismo (C)	8	0	6	2	0	33.493	29.651
Centri Commerciali (D1)	10	0	5	4	1	195.259	66.110
Altre attività commerciali (D2)	19	2	10	7	0	39.376	31.422
Attività produttive (E) - intervento E/2	11	2	8	1	0	48.403	4.444 (1)
Cantieristica navale (F) +altri interventi (E/2-L/1,6,7,11)	10	6	1	3	0	234.232 (1)	124.343 (1)
Centri sportivi e altre attività (G)	8	0	2	6	0	8.601	4.498
Scuole e centri di formazione (H)	6	0	2	3	1	6.632	2.418
Servizi alla persona e Servizi Sociali (I) - intervento I/5	14	0	4	10	0	2.287	5.896
Altro (L) - interventi (L/1-L/6-L/7-L/11)	11	0	6	3	2	30.251	124.405
Infrastrutture (M)	1	0	0	1	0	0	0
TOTALE	162	11	52	93	6	662.859	398.783

(1) Alcune volumetrie differiscono da quelle delle tabelle sinottiche perché sono riferite alla riclassificazione di parte degli interventi operata all'interno delle tipologie dal gruppo di lavoro. Le volumetrie riportate in tabella sono da ritenersi indicative e saranno definite nelle successive fasi procedurali.

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "A"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no
STABILIMENTI BALNEARI E SERVIZI ACCESSORI				
1	Bagni Vittoria	si	si	NO
2	De Fazio Guerrino	si	si	NO
3	Il Corallo Srl	si	si	NO
4	La Marinella Srl	si	si	NO
5	CE.DA. Lido Srl	si	si	NO
6	La Bicocca Srl	si	si	NO
7	Repubbliche Marinare Srl	si	si	NO
8	Falchetti Amedeo	si	si	NO
9	Nuova Pineta	si	si	NO
10	CRAL Dipendenti Comune di Roma	si	si	NO
11	Dopolavoro CO.TRA.L.	si	si	NO
12	Caterina Barcella D.I.	si	si	NO
13	Contu Mara D.I.	si	si	NO
14	Gastaldi maria Rita D.I.	si	si	NO
15	Frisoni Anna Maria D.I.	si	si	NO
16	Colazingari Umberto D.I.	si	si	NO
17	Sabatini Vella D.I.	si	si	NO
18	Mediterraneo Srl	si	si	NO
19	A.E.B. Srl Stabilimento Tibidabo	si	si	NO
20	La Playa Srl	si	si	NO
21	Il Capanno Srl	si	si	NO

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no
STABILIMENTI BALNEARI E SERVIZI ACCESSORI				
22	Europa Srl Sporting beach	si	si	NO
23	Lido Beach	si	si	NO
24	A.B.C. Beach Srl	si	si	NO
25	Lubrano Pasquale D.I. "La Capannina a mare"	si	si	NO
26	D.S. Beach Srl	si	si	NO
27	Faber beach Srl	si	si	NO
28	A.T.B.L.L. Scarl "Marechiaro"	si	si	NO
29	La Bonaccia D.I.	si	si	NO
30	Picenum Srl	si	si	NO
31	Consorzio turistico Litorale Romano	si	si	NO
da tipol.B/9 32	Peppino a mare	si	si	NO
da tipol.B/27 33	DI.MA Snc di Di Marzio R.& C.	si	si	NO
da tipol.I/5 34	Fingestin Srl	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 34

NO

34

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "B"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
----------	-----------------------------	-------------------------	-----------	--

BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI TURISTICI E CAMPING

1	Antiqua Domus 90 Srl	si	si	STRALCIATO
2	Soc. Sviluppo Investimenti Immobiliari Castelvittoriano	si	si	C.R.
3	Sintesi Srl	si	si	STRALCIATO
4	Lancioni Livia	si	si	NO
5	Di Lullo Giordano	si	si	C.R.
6	Gestioni Alberghiere Acilia Srl	si	si	C.R.
7	Casaduna Srl	si	si	NO
8	Casaduna Srl	si	si	NO
9	Peppino a mare	si	no	esaminato con tipologia A (stab.)
10	Gregoriopoli Snc	si	si	SI
11	Liguori Antonio	si	si	C.R.
12	Paradiso Snc	si	si	NO
13	A.T.I. Nirvana soc. coop. A.r.l. San Nicola soc.Coop	si	si	NO
14	S.I.E. Sas Società Immobiliare Edilizia	si	si	NO
15	Kursaal 2000 Srl	si	si	NO
16	Ibis Scarl	si	si	NO
17	S.I.R.A.	si	si	NO
18	Edelte Srl	si	si	NO
19	Bindi Secondo Srl	si	si	NO
20	Lazio Consulting Srl	si	si	NO

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "B"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/Stralciato dal Patto
BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI TURISTICI E CAMPING				
21	Castelfusano Prima SpA	si	si	C.R.
22	Lazio Consulting Srl	si	si	NO
23	Angelo Chiaraluca D.I.	si	si	NO
24	Angelo Chiaraluca D.I.	si	si	C.R.
25	Lazio Consulting Srl	si	si	NO
26	Schiano Moriello Antonio D.I.	si	si	NO
27	DI.MA Snc di Di Marzio R.& C.	si	no	esaminato con tipologia A (stab.)
28	Saif SpA e Galaxia Sas	si	si	C.R.
29	Lazio Consulting Srl	si	si	NO
30	Consorzio Turistico Litorale Romano	si	si	NO
31	Martin 2 Srl	si	si	C.R.
32	CO.GE.I. ITALIA Srl	si	si	NO

Proposte esaminate: 30 su 32
 (2 sono state esaminate con la Tipologia "A")

SI	1
SI con riserva	8
NO	19
Stralciato	2
Totale	30

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "C"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
----------	--------------------------------	----------------------------	-----------	--

AGRITURISMO

1	Sementill Elio D.I.	si	si	C.R.
2	Fattoria Testaguzza Sas	si	si	C.R.
3	Innocenzi Settimio D.I.	si	si	C.R.
4	Capo Due Rami Srl	si	si	C.R.
5	Livia Aldobrandini	si	si	C.R.
6	Spes 11 S.C.Ed. arl	si	si	NO
7	Giovanni Aldobrandini	si	si	C.R.
8	S.I.B.I.A Sas	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 8

SI con riserva	6
NO	2
<i>Totale</i>	8

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "D1"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità si/con riserva/no/stralciato dal Patto
<i>CENTRI COMMERCIALI</i>				
1	IRIR Srl	si	si	NO
2	Paradiso Immobiliare Srl	si	si	NO
3	IS.TEG. Srl	si	si	C.R.
4	Prosider SpA	si	si	C.R.
5	Telecom Italia SpA	si	si	NO
6	Europa Costruzioni Appalti Srl	si	si	C.R.
7	Lazio Consulting Srl	si	si	STRALCIATO
8	Espansione Commerciale Spa	si	si	C.R.
9	Lazio Consulting Srl	si	si	C.R.
10	Lazio Consulting Srl	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 10

SI con riserva	5
NO	4
Stralciato	1
Totale	10

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "D2"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI				
1	Centro Distribuzione Lido s.a.s.	no	no	Ritirato progetto
2	Eletto Lelli Srl	si	si	C.R.
3	Sviluppo Ambiente Srl	si	si	SI
4	Casaduna Srl	si	si	NO
5	Ecostiense 2 Srl	si	si	NO
6	Uniflex Arredamenti Srl	si	si	C.R.
7	Solara Garden s.a.s	si	si	CR.
8	Dragin Srl	si	si	NO
9	Conauto Srl	si	si	C.R.
10	Tecnosystem Snc	si	si	C.R.
11	King Food D.I.	si	si	SI
12	Edilizia Maf Srl	si	si	NO
13	Gestione commerciale Volpetti	si	si	NO
14	Pinto Vincenzo	si	si	NO
15	Tirrena Auto Srl	si	si	C.R.
16	Toros Auto Carrozzeria Srl	si	si	C.R.

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "D2"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI				
17	Gamboni Franco D.I.	si	si	C.R.
18	Gales Srl	si	si	NO
19	Regie auto srl	si	si	C.R.
20	Lidauto SpA	si	si	C.R.

Proposte esaminate n. 19 (una è stata ritirata).

SI	2
SI con riserva	10
NO	7
Totale	19

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "E"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
ATTIVITA' PRODUTTIVE				
1	Antonipieri Daniela e figli snc	si	si	NO
2	Officine navali Tevere srl	si	no	esaminato con cantieristica navale
3	Città del mobile da giardino Srl	si	si	C.R.
4	Airbox Snc	si	si	SI
5	Registri Velox Contabilità Snc	si	si	C.R.
6	Metal CRU.ME Snc	si	si	C.R.
7	CO.R.ID Srl	si	si	C.R.
8	Deiana Maura D.l.	si	si	SI
9	Progea Srl	si	si	C.R.
10	Arredamenti Aventino Spa	si	si	C.R.
11	Dante Montanari	si	si	C.R.
12	DI.B De Rossi Biancavilla Srl	si	si	C.R.

Proposte esaminate: n.11 (una è stata esaminata con la tipologia "F")

SI	2
SI con riserva	8
NO	1
Totale	11

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "F"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/ Stralciato dal Patto
CANTIERISTICA NAVALE				
1	Servizi navali laziali Srl	si	si	SI
2	E.B.S. European Boat Services Srl	si	si	SI
3	GE.SE.NA Gestione servizi navali Srl	si	si	SI
4	Seabond SpA	si	si	SI
5	Cantieri di Ostia Srl	si	si	SI
Tipol. Attività produttive n. 2	Officine Navali Tevere Srl	si	si	SI
Tipol. Altro n. 1	INN Service Srl	si	si	NO
Tipol. Altro n. 6	SO.F.I.M. Società Finanziaria Marittima Srl	si	si	NO
Tipol. Altro n. 7	A.T.I SpA Attività turistiche Imprenditoriali	si	si	NO
Tipol. Altro n. 11	Iniziative Nautiche Srl	si	si	C.R.

Proposte esaminate.n. 10

SI	6
SI con riserva	1
NO	3
Totale	10

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "G"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
CENTRI SPORTIVI ED ALTRE ATTIVITA'				
1	Sileoni Renzo	si	si	NO
2	Rosi Palmira	si	si	NO
3	L'albero Azzurro	si	si	NO
4	Società Sportiva F3 Srl	si	si	NO
5	Promontori Sporting Center	si	si	C.R.
6	Lotus 66 sas di Fabio Biondi	si	si	NO
7	Lotus 66 sas di Fabio Biondi	si	si	C.R.
8	Longarina Srl	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 8

SI con riserva	2
NO	6
Totale	8

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "H"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/ stralciato dal Patto
<i>SCUOLE E CENTRI DI FORMAZIONE</i>				
1	Casaduna Srl	si	si	NO
2	Casaduna Srl	si	si	NO
3	Istituto Suore francescane di S. Antonio	si	si	C.R.
4	Di Curzio Ennio D.I.	si	si	C.R.
5	Ass. Temporanea di Impr. Patti Territoriali	si	si	STRALCIATO
6	Soc. Gestione Scuole	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 6

SI con riserva	2
NO	3
Stralciato	1
Totale	6

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "J"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
SERVIZI ALLA PERSONA E SERVIZI SOCIALI				
1	S.I.P. Società Immobiliare Piviere Srl	si	si	NO
2	G.I.R. Soc. Coop. di produzione e lavoro a.r.l.	si	si	NO
3	Neri Giovanni	si	si	C.R.
4	Calandrelli Mario D.I.	si	si	C.R.
5	Fingestin Srl	si	no	esaminato con tipologia A
6	Giardino del Salice Srl	si	si	C.R.
7	Baaal Multimedia Srl	si	si	NO
8	A.T.I. Srl Attività turistiche imprenditoriali	si	si	NO
9	Villa Arianna Srl	si	si	C.R.
10	New Media Srl	si	si	NO
11	A.D.M. di Chiacchierini Giovanna s.a.s.	si	si	NO
12	Studio Medico Cola di Rienzo	si	si	NO
13	De Stefano Silici	si	si	NO
14	Intemaco Srl	si	si	NO
15	Europa Edilizia Srl	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 14 (una è stata esaminata con la tipologia "A")

SI con riserva	4
NO	10
Totale	14

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "L"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/ stralciato dal Patto
<i>ALTRO</i>				
1	INN Service Srl	si	no	esaminato con cantieristica navale
2	Emissione Zero Sas	si	si	C.R.
3	Carrozzi Tommaso	si	si	C.R.
4	Fiorani Alfiero	si	si	NO
5	Centro Congressi Axa	si	si	STRALCIATO
6	SO.F.I.M. Società finanziaria Marittima Srl	si	no	esaminato con cantieristica navale
7	A.T.I. SpA Attività turistiche imprenditoriali	si	no	esaminato con cantieristica navale
8	IS.TEG. Srl	si	si	STRALCIATO
9	Paoletti Luigi e Paoletti Mario	si	si	C.R.
10	Neulaband S.A.	si	si	C.R.
11	Iniziative nautiche Srl	si	no	esaminato con cantieristica navale
12	CI.ME. Grandi Impianti Srl	si	si	C.R.
13	L.F.L. Srl	si	si	NO
14	Hollywood Plaza SpA Drive in Sas	si	si	C.R.
15	Bertusi Simonetta D.I.	si	si	NO

Proposte esaminate n. 11 (4 sono state esaminate con la tipologia "F")

SI con riserva	6
NO	3
Stralciato	2
Totale	11

PATTO TERRITORIALE OSTIA
Progetti privati suddivisi per tipologia di intervento

Numeraz.	Tipologia di intervento "M"	trasmesso dalla Regione	Esaminato	Ammissibilità: si/con riserva/no/stralciato dal Patto
<i>INFRASTRUTTURE</i>				
1	Bonatti SpA	si	si	NO

Proposte esaminate: n. 1

NO	1
-----------	---

**PATTO TERRITORIALE
"OSTIA – FIUMICINO"**

ESITI DEI LAVORI DEL GRUPPO INTERDIPARTIMENTALE PER LA DEFINIZIONE DEL SISTEMA DI
INTERVENTI PRIVATI DA AMMETTERE AL PATTO TERRITORIALE DI OSTIA-FIUMICINO

(Estratto dei verbali del Gruppo di lavoro)

Tipologia di intervento: “A” STABILIMENTI BALNEARI E SERVIZI ACCESSORI

A fronte dell'assenza dello strumento urbanistico attuativo unitario, esteso alla zona N (di PRG vigente) degli arenili, di cui comunque l'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi e cui potrà supplire parzialmente, nelle more, con la costituenda STU e, fermo restando, che l'indirizzo programmatico è quello di contenere i pesi insediativi sugli arenili, si ritiene di dover escludere tutte le proposte classificate nella tipologia “A”, peraltro di forte impatto urbanistico, ambientale e paesistico nonché di disorganica offerta di servizi.

Tipologia di intervento: “B” BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI TURISTICI E CAMPING

Proposta n. 1/B

Proponente: “*ANTIQUA DOMUS 90 Srl*” (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)

Contenuto della proposta: Ampliamento dell'attività ricettiva da avviare (albergo), mediante l'utilizzo degli spazi destinati nel progetto approvato a sottotetto, pilotis e seminterrato.

Ammissibilità urbanistica: Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale, in quanto l'area oggetto della proposta è attualmente interessata da un intervento che segue una diversa procedura.

Proposta n. 2/B

Proponente: “*SVILUPPO INVESTIMENTI IMMOBILIARI CASTELVITTORIANO Srl*” (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione della attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un complesso turistico-alberghiero .

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale, vista la destinazione a campeggi confermata dal Nuovo PRG adottato, e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: la superficie ricadente nel P.P. Infernetto, adottato con Deliberazione C.C. n. 112 del 12.04.2006, oggetto di cessione compensativa per funzioni non residenziali, è esclusa dall'intervento.

La restante superficie, visto che trattasi di uno dei pochi varchi liberi tra i toponimi e la Riserva del Litorale, può essere ammessa purchè una parte pari a 3 ha venga ceduta gratuitamente all'A.C. per essere utilizzata a corredo della limitrofa Riserva del Litorale. La restante parte dovrà essere per metà (60.000 mq) vincolata ed utilizzata a campeggi in conformità all'art. 17 bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente, Zona P complessi ricettivi campeggistici. La metà residua (60.000 mq) potrà essere assoggettata alla normativa della Zottozona G4 del PRG vigente, nel rispetto dei relativi standard, ed il relativo progetto dovrà contenere un mix di funzioni sportive, culturali, ricreative e turistiche, nonché funzioni commerciali per una percentuale massima del 15%, tale da realizzare una “centralità locale” per gli abitati circostanti ed un punto di accesso attrezzato alla limitrofa Riserva del Litorale.

Proposta n. 3/B

Proponente: “*SINTESI Srl*” (prot. n. 8050 del 27.06.2002)

Contenuto della proposta: Rilascio di nuova concessione edilizia per il completamento/ripristino della destinazione alberghiera originale.

Ammissibilità urbanistica: Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto l'area oggetto della proposta è attualmente interessata da un intervento che segue una diversa procedura.

Proposta n. 4/B

Proponente: “LANCIONI LIVIA” (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell’attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un albergo.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Modifica sostanzialmente le previsioni del p.p. nucleo spontaneo n. 41 “ Via Pernier-Longarina”, rendendo inattuabile un’area a verde pubblico, nonché compromettendo la maglia viaria di p.p. e investendo aree esterne allo stesso con destinazione agricola.

Proposta n. 5/B

Proponente: “DI LULLO GIORDANO” (prot. n. 3046 del 14.03.2002)

Contenuto della proposta: Realizzazione di un piccolo albergo, previa demolizione di un fabbricato esistente

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Consentita la sola destinazione alberghiera secondo le norme e con l’indice di fabbricabilità del p.p. “Stagni di Ostia” e con la disponibilità delle aree per il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 6/B

Proponente: “GESTIONI ALBERGHIERE ACILIA Srl” (prot. n. 6008 del 15.05.2002)

Contenuto della proposta: Cambio destinazione d’uso di una porzione di un fabbricato esistente per la realizzazione di un piccolo albergo.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Secondo le norme del p.p. n. 43 “Via Mellano – Valle Porcina” e con la disponibilità delle aree per il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 7/B

Proponente: “CASADUNA Srl” (Prot. N. 3046 Del 14.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell’attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di attrezzature commerciali, culturali e ricettive.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

In contrasto con le destinazioni urbanistiche sia vigenti che in itinere. Verrebbe compromesso il compendio agricolo di 57 ettari della zona convenzionata “Casalpalocco”.

Proposta n. 8/B

Proponente: “CASADUNA Srl” (prot. n. 3046 del 14.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell’attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un Motel, di un museo di artigianato popolare, con annessa stazione di servizio.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile

Comporta una densificazione edilizia in un margine verde consolidato nella forma dell’abitato ed in un ambito nel quale sono ampiamente esaurite le potenzialità edificatorie, interno alla zona convenzionata “Casalpalocco”. L’intervento rischia inoltre di condizionare fortemente un tracciato viario previsto dal nuovo PRG in itinere.

Proposta n. 9/B

Proponente: “PEPPINO A MARE Snc” (prot. n. 1956 del 19.02.2002)

Contenuto della proposta: Interventi di manutenzione e restauro di uno stabilimento balneare, con opere pertinenziali.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Si rimanda a quanto formulato complessivamente per le proposte classificate nella Tipologia A “Stabilimenti balneari e servizi accessori”.

Proposta n. 10/B**Proponente:** "GREGORIOPOLI Snc". (prot. n. 1628 del 12.02.2002)**Contenuto della proposta:** Nulla osta sanitario per un locale da adibire ad attività di bottigliera ed enoteca con somministrazione.**Ammissibilità urbanistica:** Ammissibile.

Non rilevante sotto il profilo urbanistico.

Proposta n. 11/B**Proponente:** "LIGUORI ANTONIO" (prot. n. 1956 del 19.02.2002)**Contenuto della proposta:** Realizzazione di un centro vacanze polifunzionale.**Ammissibilità urbanistica:** Ammissibile con riserva.

Deve essere assicurato il rispetto dei vincoli esistenti. Il progetto dovrà essere conformato e dimensionato in base alle prescrizioni della zona "P" campeggi. Dovrà essere assicurato il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Proposta n. 12/B**Proponente:** "PARADISO Snc" (prot. n. 2373 del 1.03.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 ma con indice di fabbricabilità ridotto, per la realizzazione di: albergo, campeggio e 2 case-famiglia da donare a 2 associazioni ONLUS.**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile.

Ricade in un vasto compendio con destinazione agricola di PRG vigente, di cui non si ritiene opportuno compromettere l'assetto con varianti singole. L'area è gravata inoltre da vincolo paesistico e indicazioni di tutela del paesaggio agrario della Riserva e non presenta un sufficiente livello di accessibilità, interferendo altresì con la viabilità locale.

Proposta n. 13/B**Proponente:** "A.T.I. NIRVANA SOC.COOP. a.r.l. – SAN NICOLA SOC. COOP a.r.l. – STRUTTURATA Srl" (prot. n. 8525 del 5.07.2002).**Contenuto della proposta:** Realizzazione di una darsena, di strutture ricettive, di strutture commerciali, di strutture artigianali, di servizi privati e di attrezzature cantieristiche. Si prevede inoltre: bonifica dell'estuario, risanamento delle adiacenze e drenaggio del fondale.**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile.

L'orientamento dell'Amministrazione è di non concedere direttamente ai richiedenti aree di proprietà comunale ma di prevederne l'utilizzazione subordinatamente ad un suo programma e, se del caso, concederle con procedura di evidenza pubblica.

Proposta n. 14/B**Proponente:** "S.I.E. S.a.s. e S.I.L.P. S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un albergo, di un residence e di un centro commerciale.**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile

Ricade in un vasto compendio con destinazione agricola di PRG vigente, di cui non si ritiene opportuno compromettere l'assetto con varianti singole. Inoltre il nuovo PRG in itinere individua una destinazione a servizi pubblici di livello urbano da attuarsi solo subordinatamente ad un progetto pubblico o privato con procedura a bando.

Proposta n. 15/B

Proponente: “*KURSAAL 2000 S.r.l.*” (prot. n. 8874 dell’11.07.2002; prot. n. 10957 del 17.09.2002).

Contenuto della proposta: Ampliamento della capacità ricettiva e ristrutturazione di un complesso alberghiero esistente. Gestione completa dell’ex Enalc Hotel con centro di formazione turistico-alberghiera. Realizzazione di un villaggio ecoturistico e di un club nautico nell’antistante spiaggia.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile

Prevede attività in campi d’azione propri dell’intervento programmatico dell’Amministrazione comunale che ha già indirizzato la sua azione verso la formazione di una STU, le cui attività di gestione di servizi, ove delegate, debbono essere assoggettate a procedure di evidenza pubblica.

Per quanto attiene la richiesta di utilizzazione delle strutture ex Enalc Hotel si rimanda alla decisione della Regione Lazio, competente in materia.

Proposta n. 16/B

Proponente: “*IBIS soc. coop. a r.l.*” (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Realizzazione di alberghi con annesso bar, ristorante, centro commerciale, centro sportivo e centro del benessere.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Allo stato attuale la trasformazione dell’area potrà avere luogo solo in conformità con quanto previsto nella controdeduzione (delib. C.C. n. 176/2000) all’osservazione accolta al c.d. “Piano delle Certezze”. Inoltre il nuovo PRG in itinere inserisce l’area in un ambito di trasformazione integrato, prevedendo anche in questo caso, la trasformazione dell’area mediante ordinari strumenti di pianificazione esecutiva.

Proposta n. 17/B

Proponente: “*S.I.R.A. S.r.l.*” (prot. n. 2373 dell’1.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell’attuale destinazione urbanistica parte in sottozona M2, per realizzare un bar ristorante, e parte in sottozona G4.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Contrasta con l’insieme dei vincoli e delle tutele presenti.

Proposta n. 18/B

Proponente: “*EDELTE S.r.l.*” (prot. n. 2373 dell’1.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell’attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per realizzare un edificio ad uso ricettivo, alloggi per anziani, un edificio per la salute del corpo, un impianto sportivo e un presidio sanitario. E’ prevista una “area a cessione non onerosa” per standard.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Contrasta con l’attuale destinazione urbanistica finalizzata alla dotazione di standard per servizi pubblici, confermata dal nuovo PRG in itinere.

Proposta n. 19/B

Proponente: “*BINDI SECONDO S.r.l.*” (prot. n. 2373 dell’1.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione delle attuali destinazioni urbanistiche parte in sottozona G4, per la realizzazione di un centro per lo sport ed il tempo libero, e parte in sottozona M2 per la realizzazione di un centro per attività ricettive e per la realizzazione di attrezzature di supporto ad altre attività.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Ricade in un vasto compendio con destinazione agricola di PRG vigente, di cui non si ritiene opportuno compromettere l’assetto con varianti singole. Inoltre buona parte della proposta interessa un’area riservata a standard urbanistici del p.p. n. 51 “Infernetto”, destinazione confermata dal

nuovo PRG in itinere. Peraltro il nuovo PRG in itinere individua, sulla restante parte dell'area, una destinazione a servizi pubblici di livello urbano.

Proposta n. 20/B

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di due alberghi con annessa area sportiva.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Contrasta con l'insieme dei vincoli (specifico vincolo assoluto di inedificabilità) e delle tutele presenti. Inoltre non appare sostenibile urbanisticamente una localizzazione così decentrata rispetto all'abitato e ai principali assi viari.

Proposta n. 21/B

Proponente: "CASTELFUSANO PRIMA S.p.A" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Valorizzazione, riordino e integrazione di un campeggio turistico e del suo parco. In particolare: integrazione dei servizi commerciali, delle attrezzature per lo sport, dei servizi di ristorazione e svago, delle attrezzature per la manutenzione e dei bungalows.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

L'intervento di riordino deve essere reso conforme a: Piano di gestione della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano, in corso di adozione, che prevede in quest'area il mantenimento della funzione, la riqualificazione e il ridimensionamento del campeggio esistente; perimetro per la "fruizione regolata" (con destinazione CMP campeggi) indicato dal Piano stesso; L.R. Lazio n. 59/85; norme della Zona "P" campeggi del PRG vigente.

Proposta n. 22/B

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 DEL 26.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un complesso alberghiero di 5 edifici con annessa area sportiva (in alternativa si chiede la realizzazione di un villaggio/ residence per vacanze).

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Contrasta con gli strumenti urbanistici vigenti ed in itinere e con l'insieme dei vincoli e delle tutele presenti. Inoltre, poiché sotto il profilo della forma dell'edificazione sono già stati individuati, in sede di Piano delle Certezze e nuovo PRG in itinere, i perimetri di massima dei toponimi da assoggettare a piano di recupero urbanistico, le perimetrazioni hanno seguito una logica di opportuna alternanza tra aree edificate e verdi liberi agricoli di permeabilità con la Riserva Naturale Statale del Litorale Romano. Pertanto la proposta comprometterebbe la forma dell'edificato stabilita dagli strumenti urbanistici.

Proposta n. 23/B

Proponente: "ANGELO CHIARALUCE D.I." (prot. n. 1956 del 19.02.2002)

Contenuto della proposta: Realizzazione di un albergo di 240 stanze con alloggio custode, di un bar, di servizi vari, di un laghetto navigabile e di un museo a disposizione della Soprintendenza archeologica di Ostia.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Incompatibile con gli strumenti urbanistici vigenti e con l'insieme dei vincoli e delle tutele gravanti sull'area.

Proposta n. 24/B**Proponente:** "ANGELO CHIARALUCE D.I." (prot. n. 1956 del 19.02.2002)**Contenuto della proposta:** Ristrutturazione degli edifici esistenti e realizzazione di un nuovo manufatto. Il tutto adibito a ristorante e bar.**Ammissibilità urbanistica:** Ammissibile con riserva.

Consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti. Per gli ulteriori interventi previsti, a seguito di indicazioni progettuali dell'ARDIS, potranno essere individuate condizioni di ampliamento dei servizi, senza incremento di volumetrie, compatibili con la identificazione dei rischi. Sarà necessaria inoltre l'autorizzazione dell'ARDIS, l'approvazione dell'ente Gestore della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano ed il nulla osta della competente Sovrintendenza di Stato.

Proposta n. 25/B**Proponente:** "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un edificio adibito a residence con annesso ristorante.**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile

Contrasta con gli strumenti urbanistici vigenti ed in itinere, con il sistema dei vincoli e delle tutele presenti nonché con le norme e le finalità della Riserva Statale Naturale del Litorale Romano.

Proposta n. 26/B**Proponente:** "SCHIANO MORIELLO D.I." (prot. n. 3673 del 26.03.2002)**Contenuto della proposta:** Destinazione urbanistica a sottozona B2 di PRG, "con deroga sulla cubatura e sul cambio di destinazione d'uso" per la "realizzazione di un residence-albergo su struttura già esistente con cambio di destinazione d'uso e ampliamento della stessa".**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile.

Allo stato attuale è in corso di approvazione alla Regione Lazio la cosiddetta "Variante delle Certezze", e relativa deliberazione n. 176/2000 di controdeduzioni alle osservazioni, che inserisce il lotto inedito in una zona in corso di convenzione. Peraltro il nuovo PRG in itinere inserisce l'area all'interno della "città consolidata" nei tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa.

Proposta n. 27/B**Proponente:** "DI.MA. S.n.c." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** Rifacimento dei prospetti, trasformazione della copertura, sostituzione di una struttura in acciaio con struttura in c.a. con copertura adibita a solarium; realizzazione di una cantina, il tutto in edificio esistente.**Ammissibilità urbanistica:** Non ammissibile.

Si rimanda a quanto formulato complessivamente per le proposte classificate nella Tipologia A "Stabilimenti balneari e servizi accessori".

Proposta n. 28/B**Proponente:** "SAIF S.p.A. e GALAXIA Sas" (prot. n. 3673 del 26.03.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un villaggio-albergo composto da strutture alberghiere, per il ristoro, commerciali, e sportive. (con indice di fabbricabilità di 1 mc/mq o in via subordinata di 0,8 mc/mq).**Ammissibilità urbanistica:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: la proposta deve assumere la forma di "programma integrato" esteso a tutta l'area, di cui almeno la metà sia prevista per verde e servizi pubblici a corredo della Riserva e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale e per la restante parte sia prevista la

destinazione a sottozona G4 (con indice 0,5 mc/mq, calcolato su metà dell'area) del PRG vigente, concentrando le volumetrie nella parte non ceduta, lontano dal perimetro della Riserva e nel rispetto del complesso dei vincoli e delle tutele presenti.

Proposta n. 29/B

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un albergo con annessa area sportiva.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Le particelle catastali indicate nella dichiarazione asseverata ricadono parte in sottozona "H3" di PRG vigente e parte nel p.p. n. 51 "Infernetto". L'elaborato grafico colloca invece la proposta di intervento in un lotto più piccolo ricadente all'interno della sola zona "H". Va pertanto mantenuta tale destinazione urbanistica agricola in quanto connessa ad una più vasta zona ancora integra e totalmente confermata dalla c.d. "Variante delle Certezze" e dal nuovo PRG in itinere.

Proposta n. 30/B

Proponente: "CONSORZIO TURISTICO LITORALE ROMANO" (prot. n. 3673 del 26.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in zona "M" per la realizzazione di alberghi per 4.729 posti letto con annesse aree commerciali e sportive. (a fronte della cessione delle aree comunali si prevede la realizzazione di un nuovo Tribunale, di un'area spettacoli e della riorganizzazione del parco divertimenti in area centrale).

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Non può essere concesso direttamente a privati un così vasto compendio di aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Queste aree devono essere incluse in un programma dell'Amministrazione e, se del caso, concesse con procedura di evidenza pubblica. In tal senso l'Amministrazione Comunale ha scelto il percorso della costituzione di una STU.

Proposta n. 31/B

Proponente: "MARTIN 2 S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona B2 di PRG, "con deroga sulla cubatura e sul cambio di destinazione d'uso". "Cambio della destinazione d'uso da residenziale a commerciale ed ampliamento della struttura" esistente (pasticceria, tavola calda).

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva

Concesso il cambio d'uso, l'aumento di volumetria e delle superfici utili, fatta salva la rispondenza alle norme igienico-sanitarie. L'aumento di volumetria è tuttavia subordinato al rispetto dei distacchi, delle inclinate e delle norme del regolamento edilizio; inoltre va assolto il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 32/B

Proponente: "CO.GE.I. ITALIA S.r.l." (prot. n. 1628 del 12.02.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di una struttura per residenze turistico-alberghiere di 87 camere

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Comporta una densificazione edilizia in un margine verde consolidato nella forma dell'abitato ed in un ambito nel quale sono ampiamente esaurite le potenzialità edificatorie (zona convenzionata Axa). Peraltro il nuovo PRG in itinere attribuisce all'area la destinazione a verde privato e attrezzato senza volumetrie.

Tipologia di intervento: "C" AGRITURISMO

Proposta n. 1/C

Proponente: "SEMENTILLI ELIO D.F." (prot. n. 1628 del 12.02.2002).

Contenuto della proposta: Realizzazione di una struttura per le seguenti attività: azienda agricola biologica, didattica ambientale, attività equestre didattiche, grandi eventi equestri, turismo rurale, equeiturismo, diagnostica veterinaria, allevamento cavalli sportivi, completa di centro ippico, laboratori clinico-veterinari, ristorante e foresteria.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale, considerata l'utilità sociale dell'iniziativa, e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: l'intervento deve essere strettamente connesso allo sviluppo dell'attività agrituristica, integrato dall'allevamento di cavalli ed attività connesse. Il progetto urbanistico di dettaglio dovrà tenere conto della viabilità prevista dal Nuovo PRG adottato e si dovrà verificare la volumetria ammissibile, il soddisfacimento degli standard urbanistici ed il rispetto dei vincoli esistenti. Dovrà essere redatto apposito PAMA ed il progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Ente Gestore della Riserva.

Proposta N. 2/C

Proponente: "FATTORIA TESTAGUZZA S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.02).

Contenuto della proposta: Cambiamento della destinazione d'uso di un edificio da stalla ad agriturismo didattico e suo ampliamento mediante la realizzazione di un altro piano.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

E' consentita la sola possibilità di utilizzazione come agriturismo dei manufatti esistenti, senza cambiamento della destinazione d'uso rurale degli stessi, nel rispetto dei vincoli e delle tutele esistenti. Dovrà essere redatto apposito PAMA ed il progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione dell'Ente Gestore della Riserva.

Proposta n. 3/C

Proponente: "INNOCENZI SETTIMIO D.I." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica dell'area in sottozona M2, per la realizzazione di un centro ippico e l'ampliamento dell'agriturismo esistente.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Deve essere esclusa qualsiasi destinazione urbanistica e d'uso a servizi privati e/o residenziale e quindi l'intervento deve essere strettamente connesso al solo sviluppo dell'attività agrituristica e di allevamento di cavalli mantenendo l'attuale destinazione di PRG nel rispetto delle tutele e dei vincoli presenti. Il progetto urbanistico di dettaglio dovrà tenere conto della viabilità prevista dal nuovo PRG in itinere e si dovrà verificare la volumetria ammissibile. Dovrà essere redatto apposito PAMA.

Proposta n. 4/C

Proponente: "CAPO DUE RAMI S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Recupero e valorizzazione dell'edilizia rurale esistente, mediante la ristrutturazione e il cambiamento di destinazione d'uso di parte degli edifici esistenti, per la realizzazione di: appartamenti per turismo rurale, uno spazio espositivo, una sala convegni, un ristorante, uno snack-bar, un percorso didattico, un parco giochi, una piscina, due campi da tennis, una sala fitness, uno squash, servizi vari, parcheggi e verde.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni: mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica agricola dell'area; rispetto del complesso dei vincoli e delle tutele esistenti; ristrutturazione degli

edifici esistenti per l'espletamento della sola attività agrituristica, senza cambiamento della destinazione d'uso agricola degli stessi e senza alcun incremento delle attuali volumetrie; redazione del PAMA e autorizzazione dell'Ente Gestore della Riserva.

Proposta n. 5/C

Proponente: "LIVIA ALDOBRANDINI" (prot. n. 1956 del 19.02.2002)

Contenuto della proposta: Recupero e valorizzazione dell'edilizia rurale esistente senza aumento di volumetria attraverso la trasformazione in agriturismo. Cambiamento di destinazione d'uso da stalla a sala hobby di altri due manufatti.

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Anche alla luce dell'incoerenza rilevata tra le caratteristiche dell'intervento proposto e la tipologia originaria del fabbricato, si pongono le seguenti condizioni: non sono consentiti il cambiamento della destinazione d'uso, il frazionamento e l'incremento della volumetria degli edifici esistenti e la variazione dell'attuale destinazione urbanistica agricola dell'area. Gli interventi sugli edifici esistenti devono essere finalizzati esclusivamente al riuso per attività compatibili con gli obiettivi della Riserva (fruizione della stessa, agriturismo, turismo naturalistico e rurale) nel rispetto del complesso dei vincoli e delle tutele esistenti. Sono necessari l'autorizzazione dell'Ente Gestore della Riserva ed il nulla osta della competente Sovrintendenza Archeologica. Dovrà essere redatto apposito PAMA

Proposta n. 6/C

Proponente: "SPES 11 S.C.Ed. a.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)

Contenuto della proposta : variazione dell'attuale destinazione urbanistica di una porzione della proprietà, parte in sottozona G4 e parte in sottozona M2, per la realizzazione di un residence, di un ristorante, di attrezzature sportive, di strutture per attività terapeutiche, di una pensilina per esposizione treni e di un'officina. Si prevede altresì di suddividere un'area agricola di 1 ettaro in 20 orti.

Ammissibilità urbanistica: Non ammissibile.

Comporta una edificazione totalmente nuova, con funzioni estranee all'attività agricola e in completo contrasto con gli obiettivi della Riserva. E' inoltre incompatibile con il sistema dei vincoli e delle tutele esistenti. Resta in ogni caso salva la possibilità di effettuare, sul patrimonio immobiliare esistente, gli interventi consentiti dalle norme vigenti.

Proposta n. 7/C

Proponente: " GIOVANNI ALDOBRANDINI" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)

Contenuto della proposta: cambiamento della destinazione d'uso e ristrutturazione di alcuni dei fabbricati rurali esistenti, prevedendo come nuove destinazioni la ricettiva e la residenziale agrituristica.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Per le ristrutturazioni previste non è necessario né consentito il cambio della destinazione d'uso. Dovrà essere redatto PAMA ed è necessaria l'autorizzazione dell'Ente Gestore della Riserva. Si dovrà inoltre tener conto della viabilità prevista dal nuovo PRG in itinere.

Proposta n. 8/C

Proponente: "S.L.B.I.A. Sas" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)

Contenuto della proposta: ristrutturazione ed ampliamento dell'edilizia rurale esistente e trasformazione in azienda agrituristica. Variazione dell'attuale destinazione urbanistica di parte dell'area di proprietà in sottozona M2.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

La variazione richiesta è incompatibile con le finalità della Riserva. Inoltre c'è una evidente sproporzione tra la trasformazione proposta e la esigua dimensione della porzione di proprietà

agricola interessata. Resta in ogni caso salva la possibilità di effettuare, sul patrimonio immobiliare esistente, gli interventi consentiti dalle norme vigenti.

Tipologia d'intervento: "D1" CENTRI COMMERCIALI

Proposta n. 1/D1

Proponente: " *IRIR S.r.l.* " (prot. n. 8050 del 27.06.2002).

Contenuto della proposta: riqualificazione di un complesso di edifici ad uso commerciale, prevedendo la demolizione e la ricostruzione di circa la metà della volumetria con un edificio di un piano fuori terra.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Non compatibile con il complesso dei vincoli esistenti nonché con la destinazione urbanistica agricola prevista dal PRG vigente e da quello in itinere. Inoltre sotto il profilo della forma dell'edificazione sono già stati individuati dagli strumenti urbanistici, i perimetri di massima dei toponimi da assoggettare a piano di recupero urbanistico secondo una logica di opportuna alternanza tra aree edificate e verdi liberi agricoli di permeabilità con la Riserva del Litorale.

Proposta n. 2/D1

Proponente: " *PARADISO IMMOBILIARE S.r.l.* " (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, per la realizzazione di un centro commerciale.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

La realizzazione solo di una parte di un Ambito di Trasformazione Ordinaria del nuovo PRG in itinere ne pregiudicherebbe l'attuazione unitaria. Inoltre sia il PRG vigente che quello in itinere prevedono nell'area di che trattasi un tessuto residenziale a bassa densità e a livello di accessibilità contenuto.

Proposta n. 3/D1

Proponente: " *IS.TEG. S.r.l.* " (prot. n. 1628 del 12.02.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, per la realizzazione di un centro commerciale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale, vista la condizione di verde alberato dell'area e la destinazione originaria di PRG a campeggi, confermata dal Nuovo PRG adottato, e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: una parte dell'area, pari a 42.000 mq, dovrà rimanere vincolata ed utilizzata a campeggi in conformità all'art. 17 bis delle N.T.A. del PRG vigente, Zona P complessi ricettivi campeggistici. La restante parte dovrà essere assoggettata alla normativa della Sottozona G4 del PRG vigente nel rispetto dei relativi standard e il relativo progetto dovrà contenere un mix di funzioni sportive, culturali, ricreative e turistiche, nonché funzioni commerciali per una percentuale massima del 15%, tale da realizzare una "centralità locale" per gli abitati circostanti ed un punto di accesso attrezzato alla limitrofa Riserva del Litorale. A tal fine dovrà essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale una porzione di area extra standard, pari a 3 ha per parcheggi.

Proposta n. 4/D1

Proponente: "DITTA PROSIDER SpA" (prot. 1628 del 12.02.2002, prot. n. 14531 del 25.11.2002 e prot. n. 9734 del 6.08.2003).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, con demolizione parziale della volumetria esistente e ristrutturazione dei manufatti, per la realizzazione di un centro commerciale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale considerato che tale progetto avrebbe una notevole ricaduta occupazionale. L'ammissibilità è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni: l'area oggetto dell'intervento deve essere di proprietà del proponente; il progetto deve essere conformato e dimensionato in modo tale da non compromettere i futuri assetti metropolitani, in particolar modo per quanto attiene alla mobilità, così come prefigurati dal Nuovo PRG adottato e dallo Studio di Fattibilità interessante l'area; il progetto non dovrà inoltre compromettere l'attuale dotazione di standard del P.P. 11L Acilia. Il progetto deve essere autosufficiente per quanto riguarda la dotazione di spazi pubblici. La volumetria dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale che siano soddisfatte le suddette condizioni. Il proponente dovrà infine cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, oltre la parte di area destinata a standard pubblici, anche quella eventualmente impegnata dalla viabilità pubblica prevista dagli strumenti urbanistici.

Proposta n. 5/D1

Proponente: "TELECOM ITALIA SpA" (prot. n. 11875 del 4.10.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione della centralità di livello metropolitano "Acilia Madonnetta", prevista dal nuovo PRG in itinere.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Non pertinente al procedimento del Patto territoriale perché di tale portata da non poter essere considerata una semplice iniziativa di natura imprenditoriale. Va collocata nel più ampio quadro programmatico dell'attuazione del nuovo PRG in itinere, sia per quanto riguarda il rapporto con i tessuti circostanti che per le condizioni di accessibilità.

Proposta n. 6/D1

Proponente: "EUROPA COSTRUZIONI APPALTI S.r.l." (prot. n. 8050 del 27.06.2002 e prot. n. 8525 del 5.07.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica, parte in sottozona M2, per realizzare uno spazio espositivo-commerciale e residenze per artigiani, e parte in sottozona L2 per attività artigianali (nella perizia giurata si chiede la sola variazione in sottozona L2).

Ammissibilità urbanistica: Ammissibile con riserva.

Deve assumere la forma di "programma integrato" esteso a tutta l'area con destinazione H3, di cui almeno la metà sia prevista per verde e servizi pubblici e ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Per la restante parte dell'area deve essere prevista una destinazione assimilabile a quella "tessuti per attività" del nuovo PRG in itinere (ovvero "L" del PRG vigente) con limitazione delle volumetrie consentite.

Proposta n. 7/D1

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un centro commerciale.

Ammissibilità urbanistica: Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto la condizione urbanistica dell'area verrà determinata nell'ambito del PRINT individuato dal Nuovo PRG adottato.

Proposta n. 8/D1

Proponente: "ESPANSIONE COMMERCIALE OSTIA S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione di un edificio destinato in parte a centro commerciale ed in parte ad uffici circoscrizionali.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Va eliminata dal progetto la volumetria, di mc.15000, destinata ad uffici pubblici. La restante volumetria, con destinazione commerciale, dovrà essere dimensionata entro il limite di 0,22 mc/mq. e collocata nel rispetto delle tutele esistenti e della dotazione di standard urbanistici da realizzare. In sede di formazione del progetto urbanistico definitivo saranno definite le variazioni e/o deroghe agli strumenti urbanistici. Va anche tenuto presente che il lotto di cui trattasi, nel nuovo PRG in itinere è inserito in un tessuto prevalentemente residenziale soggetto a programma integrato. Il progetto dovrà essere compatibile con quanto previsto dalla L.R.L. n. 33/99.

Proposta n. 9/D1

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: Realizzazione di un centro commerciale ed uffici.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: rispetto del complesso dei vincoli presenti; applicazione della normativa per la sottozona G4 del PRG vigente nel rispetto dei relativi standard; adeguato progetto di accessibilità compatibile con le previsioni del nuovo PRG adottato e realizzazione delle opere viarie a spese del proponente, consistenti nelle rotatorie di Via Canale della Lingua e sottopasso di Via Cristoforo Colombo. Il progetto dovrà contenere un mix di funzioni, anche in deroga alle N.T.A. della sottozona G4 del PRG vigente (commerciale, paracommerciale anche al dettaglio, attività amministrative di servizio, impianti sportivi di quartiere), tale da realizzare una "centralità locale" per un peso insediativo massimo pari ad una SUL di 24.000 mq. I nuovi edifici non dovranno costituire una "quinta" continua ma dovranno articolarsi in piazze, spazi aperti verdi o destinati ad attività sportive qualificandosi come un insieme integrato di funzioni private e di spazi pubblici di aggregazione per la vita sociale del quartiere che saranno individuati con processi partecipativi. Le aree per lo scarico merci non dovranno essere limitrofe alle residenze esistenti. La nuova viabilità prevista non dovrà costituire una barriera per l'accessibilità pedonale all'intervento. Il tratto di Via Canale della Lingua che rimarrà sarà declassato alla sola funzione di viabilità locale, senza l'attraversamento della Via C. Colombo e sarà dotato di idonei marciapiedi ed illuminazione pubblica. Il progetto dovrà essere compatibile con quanto previsto dalla L.R.L. n. 33/99.

Proposta n. 10/D1

Proponente: "LAZIO CONSULTING S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Compromette una fascia continua di territorio agricolo ancora sostanzialmente integra, confermata nel nuovo PRG in itinere, posta in stretta connessione con uno degli accessi alla Riserva e per di più gravata da tutele. Inoltre investe un compendio di aree libere, che potrà essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale per operazioni più qualificanti e di livello gerarchico più elevato.

Tipologia di intervento: "D2" ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI

Proposta n. 1/D2

Proponente: "CENTRO DISTRIBUZIONE LIDO Sas"

La proposta è stata ritirata (comunicazione dell'Agenzia Sviluppo Lazio prot. n. 11610 del 30.09.2002).

Proposta n. 2/D2

Proponente: "ELETTRIO LELLI S.r.l." (prot. n.1628 del 12.02.2002)

Contenuto della proposta: Aumento della volumetria di un edificio commerciale esistente (di 1 piano) mediante la realizzazione di altri 2 piani fuori terra.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Anche al fine della quantificazione delle volumetriche concedibili, il progetto urbanistico definitivo dovrà prevedere una più puntuale definizione della consistenza sia degli edifici preesistenti che previsti, ricadenti nel lotto interessato. Dovrà inoltre essere garantito il soddisfacimento degli standard minimi di legge.

Proposta n. 3/D2

Proponente: "SVILUPPO AMBIENTE S.r.l." (prot. n. 6008 del 15.05.2002 e prot. n. 13960 del 13.11.2002)

Contenuto della proposta: cambio di sede di una società in via di costituzione. Si chiede il solo accesso al credito agevolato previsto dal Patto territoriale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile.

Priva di rilevanza urbanistica.

Proposta n. 4/D2

Proponente: "CASADUNA S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002)

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di manufatti ad uso commerciale, depositi, esposizioni ed uffici.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Contrasta con le destinazioni urbanistiche vigenti ed in itinere. L'intervento comprometterebbe il compendio agricolo di 57 ettari appartenente alla zona convenzionata Casalpalocco.

Proposta n. 5/D2

Proponente: "ECOSTIENSE 2 S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002)

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica parte in sottozona M2 e parte in sottozona L2 (negli elaborati progettuali si chiede la sola variazione in sottozona M2), per la realizzazione di un fabbricato commerciale e artigianale finalizzato allo sviluppo della propria attività di autodemolizione, lavorazione e commercio di materiali da recupero.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

L'attività di autodemolizione è incompatibile con l'attuale destinazione agricola del terreno. Inoltre l'area è limitrofa alla localizzazione di una nuova stazione della linea ferroviaria Roma-lido, prevista dal nuovo PRG in itinere. Infine la proposta investe un compendio di aree libere che potrà essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale per operazioni più qualificanti e di livello gerarchico più elevato.

Proposta n. 6/D2**Proponente:** *"UNIFLEX ARREDAMENTI S.r.l."* (prot. n. 6008 del 15.05.2002)**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per l'ampliamento delle superfici e dei volumi commerciali esistenti.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni: redazione di un progetto unitario in attuazione del p.p. n. 40 "Saline" comprendente le 4 proposte di intervento denominate: Uniflex Arredamenti Srl, Carrozzi Tommaso D.I., Conauto Srl, Lidauto SpA ricadenti all'interno della parte del piano attuativo compresa tra Via Ostiense e la Ferrovia Roma-Lido; cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate dal p.p. a "sedi viarie e parcheggi"; soddisfacimento degli standard urbanistici; mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica con deroga alle norme del p.p. per consentire l'ampliamento dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti.

Proposta n. 7/D2**Proponente:** *"SOLARA GARDEN Sas"* (prot. n. 3046 del 14.03.2002 e n. 10242 del 1.09.2003).**Contenuto della proposta:** variazione della attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un'area commerciale.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale a seguito dello stralcio delle proposte limitrofe 5/L e 8/L della Tipologia di intervento "L" ALTRO, e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: la proposta deve assumere come riferimento le norme ed i dimensionamenti stabiliti dal Nuovo PRG adottato per il verde privato attrezzato. Vista l'attività vivaistica preesistente è ammessa una deroga alle destinazioni d'uso previste dalle norme tecniche del PRG vigente ed adottato, che consenta l'ampliamento richiesto e la ristrutturazione dell'attività. Dalla progettazione vanno escluse le aree già eventualmente impegnate per il Programma di Recupero Urbano di Acilia.

Proposta n. 8/D2**Proponente:** *"DRAGIN S.r.l."* (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un locale commerciale ed una tettoia espositiva.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Non è sostenibile la variazione dell'attuale destinazione agricola dell'area in sottozona M2. Infatti la proposta investe un compendio di aree libere che potrà essere utilizzato dall'Amministrazione Comunale per operazioni più qualificanti e di livello gerarchico più elevato.

Proposta n. 9/D2**Proponente:** *"CONAUTO S.r.l."* (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 (negli elaborati progettuali si chiede il solo ampliamento dell'edificio commerciale esistente).**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni: redazione di un progetto unitario in attuazione del p.p. n. 40 "Saline" comprendente le 4 proposte di intervento denominate: Uniflex Arredamenti Srl, Carrozzi Tommaso D.I., Conauto Srl, Lidauto SpA ricadenti all'interno delle parte del piano attuativo compresa tra Via Ostiense e la Ferrovia Roma-Lido; cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate dal p.p. a "sedi viarie e parcheggi"; soddisfacimento degli standard urbanistici; mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica con deroga alle norme del p.p. per consentire l'ampliamento dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti.

Proposta n. 10/D2**Proponente:** "TECNOSYSTEM Snc" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:** Cambiamento dell'attuale destinazione d'uso di un fabbricato esistente in commerciale ed amministrativa mantenendo una zona per la attività artigianale.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 11/D2**Proponente:** "KING FOOD D.I." (prot. n. 1628 del 12.02.2002)**Contenuto della proposta:** Ampliamento della superficie di vendita mediante accorpamento di un appartamento ad un negozio adiacente. Cambiamento in commerciale della destinazione d'uso residenziale dell'appartamento.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile.

Va garantito il soddisfacimento degli standard e fatta salva la rispondenza alle norme igienico-sanitarie.

Proposta n. 12/D2**Proponente:** "EDILIZIA MAF S.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di una struttura commerciale.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Contrasta con la destinazione attuale e programmata di PRG nonché con quella del P.I.P. di Acilia e con il sistema della viabilità esistente e prevista dagli strumenti urbanistici. Ad ogni buon fine sarebbe auspicabile, verificatane la fattibilità, prevedere il trasferimento dell'attività in essere in uno dei lotti edificabili all'interno del P.I.P. di Acilia.

Proposta n. 13/D2**Proponente:** "GESTIONE COMMERCIALE VOLPETTI e C/Sas" (prot. n. 1628 del 12.02.2002)**Contenuto della proposta:** Ampliamento di un centro commerciale esistente.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

La proposta è all'interno della fascia di vincolo di rispetto monumentale riportata nel c.d. "Piano delle Certezze" e relativa alla villa storica indicata nella Carta dell'Agro al n. 37 Foglio n. 30 e inoltre contrasta con le norme del p.p. n. 40 "Saline".

Proposta n. 14/D2**Proponente:** "PINTO VINCENZO S.r.l." (prot. n. 6008 del 15.05.2002).**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un volume commerciale per la vendita di materiale elettrico.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Contrasta con il complesso dei vincoli che ricadono sull'area e con le destinazioni urbanistiche della stessa, vigenti ed in itinere.

Proposta n. 15/D2**Proponente:** "TIRRENA AUTO S.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:**

-Sede di Via dei Romagnoli: Realizzazione di un manufatto, destinato a vendita autoveicoli, officina, magazzino e vendita ricambi, attività amministrativa, ristrutturando ed ampliando un edificio esistente.

-Sede di Via U. Conti: demolizione di parte della volumetria esistente per ricostruirne quasi il doppio ed utilizzarla per una nuova concessionaria automobilistica con annessi uffici.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

-Per la parte di proposta afferente la sede di Via dei Romagnoli, ai fini della quantificazione delle volumetrie assentibili e della verifica del soddisfacimento dei relativi standard urbanistici, il progetto urbanistico definitivo dovrà indicare in modo più dettagliato il rapporto tra le volumetrie previste e la zonizzazione del p.p. n. 40 "Saline"

-Per la parte di proposta afferente la sede di Via U. Conti la stessa deve essere rivista in termini di dimensionamento delle cubature e deve assicurare il soddisfacimento degli standard urbanistici e il rispetto dei distacchi e delle inclinate.

Proposta n. 16/D2**Proponente:** "TOROS AUTO CARROZZERIA S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** Potenziamento dell'unità produttiva, adibita ad officina, con la vendita di veicoli.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard. Il progetto dovrà essere sottoposto all'autorizzazione dell'Ente Gestore della Riserva.

Proposta n. 17/D2**Proponente:** "GAMBONI FRANCO D.I." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).**Contenuto della proposta:** Demolizione di un deposito di oli minerali per poi ricostruire una volumetria più grande, adibita alla diffusione delle energie alternative, con esposizione, vendita e parcheggio coperto.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si condivide la rimozione del deposito di oli minerali. Il progetto urbanistico definitivo dovrà prevedere una più puntuale definizione delle destinazioni d'uso previste e della consistenza di ciascuna di esse. Dovrà inoltre essere assicurato il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Proposta n. 18/D2**Proponente:** "GALES S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002, prot. n. 7085 del 9.06.2003 e prot. n. 8351 del 3.07.2003).**Contenuto della proposta:** Deroga alle norme tecniche della sottozona B2 di PRG, al fine di consentire il cambio di destinazione d'uso parziale di un edificio esistente da residenziale a non residenziale e commerciale, con ampliamento della volumetria commerciale.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

L'indice di fabbricabilità proposto è superiore all'indice di fabbricabilità preesistente (peraltro già di 3,13 mc/mq) e a quello consentito dagli strumenti urbanistici vigenti ed adottati. Inoltre la proposta rappresenta un peso insostenibile per l'ambito urbano in cui ricade, che non tollera carichi urbanistici aggiuntivi di alcun genere, ma necessita di operazioni di riordino e riqualificazione.

Proposta n. 19/D2

Proponente: "REGIE AUTO S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, con deroga alla cubatura, per poter realizzare una concessionaria auto con annessa officina, uffici ed esposizione all'aperto.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Le aree con destinazione a verde pubblico devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per le dotazioni di standard del p.p. n. 40 "Saline". Sui residui lotti dovrà essere prevista un'edificazione tale da garantire il rispetto degli standard di legge, dei distacchi e delle inclinate.

Proposta n. 20/D2

Proponente: "LIDAUTO SpA"

Contenuto della proposta: Variazione della destinazione urbanistica attuale in sottozona M2 per la realizzazione di una concessionaria auto con annessa officina ed uffici.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni: redazione di un progetto unitario in attuazione del p.p. n. 40 "Saline" comprendente le 4 proposte di intervento denominate: Uniflex Arredamenti Srl, Carrozzi Tommaso D.I., Conauto Srl, Lidauto SpA ricadenti all'interno delle parti del piano attuativo compresa tra Via Ostiense e la Ferrovia Roma-Lido; cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate dal p.p. a "sedi viarie e parcheggi"; soddisfacimento degli standard urbanistici; mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica con deroga alle norme del p.p. per consentire la realizzazione dell'intervento.

Tipologia di intervento: "E" ATTIVITA' PRODUTTIVE**Proposta n. 1/E**

Proponente: "ANTONIPERI DANIELE E FIGLI Snc" (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente mediante sopraelevazione. Abbinamento della prevalente attività artigianale di falegnameria ad un'attività di vendita e ad un centro di formazione.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

L'attività svolta è da considerarsi ormai incompatibile all'interno di una zona oggi densamente popolata. Esiste un indirizzo dell'Amministrazione Comunale a riconvertire tale ambito centrale attraverso la costituzione di una STU. Inoltre l'asse viario prospiciente il manufatto in oggetto ricade in un ambito di ristrutturazione viabilistica per l'accesso ad Ostia di grande interesse pubblico e oggetto di richiesta di fondi pubblici. Il Patto non appare quindi la sede più idonea alla realizzazione di quanto proposto che può invece trovare migliore soluzione mediante: compartecipazione alla STU; ovvero trasferimento su proprietà comunale nella zona industriale di Acilia; ovvero ristrutturazione urbanistica e viabilistica di Via dei Romagnoli e Via del Mare.

Proposta n. 2/E

Proponente: "OFFICINE NAVALI TEVERE S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002)

Contenuto della proposta: Riattare e recuperare un manufatto esistente per adibirlo a produzioni meccaniche per imbarcazioni da diporto.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile, prescindendo dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale.

Si rimanda a quanto formulato complessivamente per le proposte classificate nella tipologia "F - Cantieristica Navale".

Proposta n. 3/E

Proponente: " *CITTA' DEL MOBILE DA GIARDINO S.r.l.*" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica dell'area in (si riporta letteralmente quanto richiesto nella perizia giurata) "zona L1 piccola industria" per realizzare un capannone industriale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto la richiesta riguarda un'attività produttiva. La volumetria consentita sarà limitata a quella effettivamente insediabile nella porzione di terreno con attuale destinazione a sottozona H2, tenuto conto del soddisfacimento degli standard, dei vincoli esistenti e delle prescrizioni degli strumenti di tutela.

Proposta n. 4/E

Proponente: " *AIRBOX S.r.l.*" (prot. n. 8050 del 27.06.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione di un fabbricato industriale nel P.I.P. di Acilia per il trasferimento dell'attuale sede, ubicata nel Comune di Capena.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile.

Rimane subordinata alla vigenza della concessione del lotto di terreno e alla validità o rinnovo della concessione edilizia.

Proposta n. 5/E

Proponente: " *REGISTRI VELOX CONTABILITA' Snc*" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un capannone adibito alla vendita ed alla produzione di prodotti cartografici.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale trattandosi dell'insediamento di una attività produttiva, che si ritiene prioritaria anche rispetto le prescrizioni del P.P.O. n. 40. L'intervento dovrà essere dimensionato in modo tale da garantire il soddisfacimento degli standard urbanistici all'interno del lotto.

Proposta n. 6/E

Proponente: " *METAL CRU.ME Snc*" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: Realizzazione di un nuovo capannone sul lotto adiacente a quello occupato dallo stabilimento attuale, per la commercializzazione di profilati.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: Dovrà essere verificata l'effettiva possibilità di assegnazione del lotto adiacente. L'ammissibilità è inoltre condizionata alla verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché con la possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 7/E

Proponente: " *CO.R.ID. S.r.l.*" (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: Ristrutturazione e variazione di destinazione d'uso ad attività commerciale della porzione di un fabbricato industriale esistente.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 8/E

Proponente: "DELANA MAURA D.I." (Prot. N. 5351 Del 2.05.2002).

Contenuto della proposta: Cambio destinazione d'uso, da residenziale ad artigianale e vendita, di un piccolo manufatto esistente ad un piano.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile

Dovrà essere verificata la procedura per l'attuazione. Va garantito il soddisfacimento degli standard e dimostrata la legittimità delle preesistenze.

Proposta n. 9/E

Proponente: "PROGEA S.r.l." (prot. n. 1628 del 12.02.2002).

Contenuto della proposta: Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso della parte di un capannone esistente, attualmente occupata da uffici, in attività commerciale, nonché completamento di una palazzina per uffici, la cui struttura è già stata realizzata.

Ammissibilità della proposta: : Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 10/E

Proponente: "ARREDAMENTI AVENTINO SpA" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Destinare alla vendita parte di un edificio industriale esistente.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Proposta n. 11/E

Proponente: "DANTE MONTANARI" (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un edificio commerciale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva

Deve essere dimensionata entro i limiti di 0,22 mc/mq. e realizzata nel rispetto delle tutele esistenti e della dotazione degli standard urbanistici. In sede di formazione del progetto urbanistico definitivo saranno definite le variazioni e/o deroghe agli strumenti urbanistici. Il progetto dovrà essere compatibile con quanto previsto dalla L.R.L. n. 33/99.

Proposta n. 12/E

Proponente: "D.B. DE ROSSI BIANCAVILLA S.r.l." (prot. n. 9508 del 25.07.2002 e n. 10957 del 17.09.2002).

Contenuto della proposta: riconversione parziale dello stabilimento esistente da attività industriale ad attività commerciale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: è condizione indispensabile la verifica con gli Uffici competenti della compatibilità con le procedure di gestione in essere nonché della possibilità di revisione della convenzione prevista nel P.I.P. 11/L di Acilia. Va comunque garantito il soddisfacimento degli standard.

Tipologia di intervento: "F" CANTIERISTICA NAVALE

Proposte n. 1,2,3,4,5/F

Proponenti: 1/F) "*SERVIZI NAVALI LAZIALI S.r.l.*" (prot. n. 1956 del 19.02.2002); 2/F) "*E.B.S. EUROPEAN BOAT SERVICES S.r.l.*" (prot. n. 1956 del 19.02.2002); 3/F) "*GE.SE.NA GESTIONE SERVIZI NAVALI S.r.l.*" (prot. 1956 del 19.02.2002); 4/F) "*SEABOND SpA*" (prot. n. 1956 del 19.02.2002); 5/F) "*CANTIERI DI OSTIA S.r.l.*" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto delle proposte:

- 1/F: realizzazione di un corpo di fabbrica per l'alaggio, il varo e la manutenzione di imbarcazioni da diporto. Al corpo principale sarà addossato un manufatto alloggiante officina, falegnameria ed uffici. E' previsto anche il riassetto e l'approfondimento della darsena, nonché la ricostruzione delle banchine, previo rifacimento dell'argine.
- 2/F: riattamento e recupero di un manufatto esistente da utilizzare per rimessaggio di imbarcazioni da diporto. Innalzamento di un capannone esistente. Riassetto e approfondimento della darsena, nonché ricostruzione delle banchine previo rifacimento dell'argine.
- 3/F: recupero di un manufatto attualmente deteriorato, con innalzamento della copertura, e sua utilizzazione per la riparazione di imbarcazioni da diporto.
- 4/F: riattamento, recupero e ampliamento di manufatti esistenti da utilizzare per la costruzione e ricostruzione di natanti da diporto. Costruzione di un nuovo edificio da adibire a reparto impianti elettrici.
- 5/F: ristrutturazione di due corpi di fabbrica con innalzamento della copertura. Edificazione di un nuovo capannone, realizzazione di un piccolo edificio per il ristoro interno e ristrutturazione di un piccolo manufatto per uffici. Si prevede inoltre il riassetto e l'approfondimento delle darsene e la ricostruzione delle banchine, previo rifacimento dell'argine.

Ammissibilità delle proposte: Ammissibili, prescindendo dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- nulla osta dell'ARDIS e dell'Autorità di Bacino che, a seguito di successive verifiche, potranno, per l'esistente, individuare condizioni di permanenza di una cantieristica compatibile con la identificazione dei rischi;
- rispetto dell'insieme dei vincoli e delle tutele esistenti;
- elaborazione di un progetto urbanistico unitario, in linea con gli interventi di cantieristica internazionale, comprendente tutti gli interventi sopracitati.

In sede di esame di tale progetto, anche alla luce delle prescrizioni degli Enti sovraordinati, verranno definite le limitazioni qualitative e quantitative cui assoggettare le proposte.

Il progetto urbanistico potrà prevedere anche la ricollocazione delle attività.

Tipologia di intervento: "G" CENTRI SPORTIVI ED ALTRE ATTIVITA'**Proposta n. 1/G****Proponente:** "SILEONI RENZO" (prot. n. 6008 del 15.05.2002)**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un centro polivalente per lo sport e il tempo libero con struttura ricettiva nonché ristrutturazione dell'edificio esistente.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile

Contrasta con le destinazioni urbanistiche vigenti ed in itinere. L'intervento comprometterebbe il compendio agricolo di 57 ettari all'interno della zona convenzionata "Casalpalocco".

Proposta n. 2/G**Proponente:** "ROSI PALMIRA" (prot. n. 3046 del 14.03.2002)**Contenuto della proposta:** mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica ma richiesta di deroga per l'aumento della volumetria consentita, per la realizzazione di una palestra-piscina con struttura ricettiva.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

L'area risulta impegnata come spazio pubblico per il soddisfacimento del fabbisogno di standard del p.p. n. 40 "Saline".

Proposta n. 3/G**Proponente:** "L'ALBERO AZZURRO" (prot. n. 6008 del 15.05.2002)**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un agriturismo con area camping.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Ricade in zona N di PRG vigente. Contrasta con l'insieme dei vincoli presenti e con gli obiettivi della Riserva, che prevede per l'ambito in oggetto interventi di restauro della vegetazione.

Proposta n. 4/G**Proponente:** "SOCIETA' SPORTIVA F3 S.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:** Ristrutturazione di un centro sportivo esistente su terreno comunale per la realizzazione di una piscina e locali annessi. Si chiede la gestione del complesso per almeno 30 anni.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Insiste su aree di proprietà pubblica per le quali gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale vanno verso la formazione di una STU. Contrasta inoltre con le norme della Zona N di PRG vigente. Peraltro il nuovo PRG in itinere individua una destinazione a nodo di scambio da attuarsi con strumento urbanistico esecutivo o per iniziativa pubblica.

Proposta n. 5/G**Proponente:** "PROMONTORI SPORTING CENTER S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).**Contenuto della proposta:** variazione delle attuali destinazioni urbanistiche parte in sottozona G4 e parte in sottozona M2, per l'ampliamento di un complesso sportivo esistente.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Deve essere effettuata una rivisitazione ed un forte ridimensionamento volumetrico dell'intero progetto, limitando i volumi e le trasformazioni del territorio alla sola parte al di fuori del perimetro della Riserva del Litorale.

Proposta n. 6/G

Proponente: "LOTUS 66 Sas di FABIO BIONDI" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Cambiamento della destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti per adibirli a ristorante, circolo sportivo e spogliatoi a servizio di un centro sportivo comprendente: una piscina, 4 campi da tennis, 2 campi di calcetto ed altri spazi attrezzati. Si propone inoltre la cessione gratuita di un terreno da adibire a parco di quartiere.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Prevede edificazioni totalmente nuove con funzioni estranee all'attività agricola. Contrasta inoltre con le indicazioni della Riserva di tutela del paesaggio agrario e con l'insieme dei vincoli e delle tutele presenti.

Proposta n. 7/G

Proponente: "LOTUS 66 Sas di FABIO BIONDI" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: Cambiamento della destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti per adibirli a circolo sportivo, box cavalli e annessi a servizio di un maneggio.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Consentito il solo riuso dei manufatti esistenti per attività compatibili con le finalità della Riserva (fruizione della Riserva, agriturismo, turismo naturalistico e rurale) e pertanto non è necessario, quindi non concesso, il cambio di destinazione d'uso. Dovrà essere redatto apposito PAMA e il progetto sarà sottoposto all'approvazione dell'Ente Gestore della Riserva.

Proposta n. 8/G

Proponente: "LONGARINA S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in zona "M", per l'ampliamento dell'impianto sportivo esistente.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Ricade in Zona N di PRG vigente. Contrasta inoltre con l'insieme dei vincoli e delle tutele presenti nonché con gli obiettivi della Riserva che prevede, per l'ambito in oggetto, interventi di restauro della vegetazione.

Tipologia di intervento: "H" SCUOLE E CENTRI DI FORMAZIONE**Proposta n. 1/H**

Proponente: "CASADUNA S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, di una scuola superiore di gerontologia, laboratorio di ricerca, studio e divulgazione.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Comporta una densificazione edilizia in un ambito nel quale sono esaurite le potenzialità edificatorie e in un'area che la convenzione Casalpallocco destina a verde pubblico, destinazione confermata anche dalle previsioni del nuovo PRG in itinere.

Proposta n. 2/H**Proponente:** "CASADUNA S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** Variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un asilo nido con residenze per i docenti.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Comporta una densificazione edilizia in un margine verde consolidato nella forma dell'abitato ed in un ambito nel quale sono ampiamente esaurite le potenzialità edificatorie. Ricade inoltre all'interno del vincolo panoramico di Via C. Colombo.

Proposta n. 3/H**Proponente:** "ISTITUTO SUORE FRANCESCANE DI S. ANTONIO" (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** Ampliamento di un edificio adibito a scuola elementare e media mediante la realizzazione di n. 2 nuove aule per l'adeguamento a quanto richiesto dalla riforma scolastica.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Le nuove sagome debbono essere conformate alle norme edilizie vigenti (distacchi, inclinate, etc.). Deve essere garantito il soddisfacimento degli standard di legge.

Proposta n. 4/H**Proponente:** " DI CURZIO ENNIO D.I." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:** realizzazione di una scuola materna con asilo nido e cessione a titolo gratuito di aree pubbliche con l'impegno a realizzare verde e parcheggi a scomputo degli oneri concessori.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale, in quanto trattasi di servizi utili alla popolazione da cedere o convenzionare con il Comune. L'intervento dovrà essere dimensionato in modo tale da assicurare il rispetto dei vincoli ed il soddisfacimento degli standard urbanistici.

Proposta n. 5/H**Proponente:** "ASS. TEMPORANEA DI IMPRESE PATTI TERRITORIALI" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, per la realizzazione di un complesso scolastico con annesso residence ed alloggi per studenti.**Ammissibilità della proposta:** Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto l'area oggetto della proposta è attualmente interessata da un intervento che segue una diversa procedura.

Proposta n. 6/H**Proponente:** "SOC. GESTIONE SCUOLE" (prot.n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di una scuola materna mediante l'ampliamento di un fabbricato esistente che si afferma oggetto di concessione in sanatoria.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Non si ritiene opportuno compromettere la forma dell'edificato stabilita dagli strumenti urbanistici. Infatti sotto il profilo della forma dell'edificazione sono già stati individuati sia in sede del c.d. "Piano delle Certezze", che del nuovo PRG in itinere, i perimetri di massima dei toponimi da assoggettare a piano di recupero urbanistico, secondo una logica di opportuna alternanza tra aree edificate e verdi liberi agricoli di permeabilità con la Riserva. Inoltre è presente un casale individuato nell'allegato G al c.d. "Piano delle Certezze". Infine è incompatibile con le destinazioni del PRG vigente e di quello in itinere e con il complesso dei vincoli esistenti.

Tipologia di intervento: "I" SERVIZI ALLA PERSONA E SERVIZI SOCIALI

Proposta n. 1/I

Proponente: "SOCIETA' IMMOBILIARE PIVIERE a.r.l." (prot. n. 11875 del 4.10.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, con indice edificatorio di 2,5 mc./mq., per la realizzazione di strutture per la residenza e per l'assistenza agli anziani.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Ricade in Zona N di PRG vigente. Contrasta con l'insieme dei vincoli e delle tutele presenti nonché con gli obiettivi della Riserva, che prevede, per l'ambito in oggetto, interventi di restauro della vegetazione.

Proposta n 2/I

Proponente: "G.I.R. SOC. COOP. DI PRODUZIONE E LAVORO a.r.l." (prot. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione di una ludoteca, di un museo del bambino e del giocattolo, di una city farm, di un'area camping ed altre attività connesse.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Ricade, per la quasi totalità, in Zona N di PRG vigente. Contrasta con l'insieme dei vincoli e delle tutele presenti nonché con gli obiettivi della Riserva, che prevede, per l'ambito in oggetto, interventi di restauro della vegetazione.

Proposta n. 3/I

Proponente: "NERI GIOVANNI" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: Ampliamento e trasformazione dell'edificio esistente, con parziale modifica della destinazione d'uso, per la realizzazione di un centro polifunzionale per servizi alle imprese.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Devono essere comprese entro il limite massimo di 3 mc/mq. tutte le volumetrie presenti nel lotto. Deve essere verificata la legittimità degli edifici preesistenti. Va assicurato il rispetto delle inclinate e dei distacchi dalle altre proprietà nonché il soddisfacimento degli standard di legge. E' necessario l'assenso all'intervento di eventuali altri proprietari dei volumi indicati nel progetto come "locali indisponibili".

Proposta n. 4/I

Proponente: "CALANDRELLI MARIO D.I." (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: Cambio di destinazione d'uso di un edificio residenziale e delle sue pertinenze, per la realizzazione di un centro servizi di estetica, abbinato ad un coiffeur ed alla vendita di accessori per la persona.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei soli volumi fuori terra, assicurando in ogni caso il soddisfacimento degli standard di legge.

Proposta n. 5/I

Proponente: "FINGESTIN S.r.l." (prot. n. 8050 del 27.06.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione di una struttura per mostre, spettacoli e servizi vari.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Si rimanda a quanto formulato complessivamente per le proposte classificate nella Tipologia A "Stabilimenti balneari e servizi accessori".

Proposta n. 6/I

Proponente: "GIARDINO DEL SALICE S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).

Contenuto della proposta: variazione della destinazione urbanistica attuale in sottozona M2 per la realizzazione di un'attività assistenziale con ampliamento di volumetria al piano rialzato di un edificio esistente.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale dei soli volumi fuori terra, mantenendo l'attuale destinazione urbanistica di PRG , a condizione della dimostrazione della legittimità delle preesistenze e del soddisfacimento degli standard di legge.

Proposta n. 7/I

Proponente: "BAAAL MULTIMEDIA S.r.l." (prot. n. 8874 dell'11.07.2002 e n. 9508 del 25.07.2002).

Contenuto della proposta: Infrastrutturazione del territorio tramite l'attivazione delle seguenti iniziative: parcheggio di scambio a P.zza C. Colombo, navetta Lungomare-Aeroporto, trasporto di connessione con il PalaEur e sistema di parcheggi tariffati. Si propone inoltre un piano per la ricettività diffusa, nonché la gestione partecipata dell'ex Enalc Hotel e la sua riattivazione con annesso circolo sportivo.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Le funzioni di promozione dello sviluppo sono di stretta pertinenza della P.A. che si sta già attivando in tal senso; le attività di supporto a detta promozione, ove delegate dalla P.A., debbono essere assoggettate a procedure di evidenza pubblica. Peraltro le attività imprenditoriali prospettate spaziano in una pluralità di settori così vasta da renderne difficilmente valutabili tutte le implicazioni urbanistico-produttive.

Proposta n. 8/I

Proponente: "A.T.I. S.p.A. ATTIVITA' TURISTICHE IMPRENDITORIALI" (prot. n. 11875 del 4.10.2002).

Contenuto della proposta: Variazione dell'attuale destinazione urbanistica parte in sottozona M2, parte in sottozona M1, parte in sottozona G5 e parte in Zona "C" di cui al D.M. n. 1444/68 per la realizzazione di un villaggio di bioarchitettura, di un albergo, di un centro anziani, di un centro sportivo, di un centro sociale, di un centro didattico, di un'oasi avifaunistica, di un centro commerciale e di un presidio nazionale guardie forestali con annesso centro congressi.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Ricade parte in zona N e parte in zona con destinazione agricola del PRG vigente. Contrasta con l'insieme dei vincoli presenti e con gli obiettivi della Riserva, che prevede per l'ambito in oggetto la tutela del paesaggio agrario. L'intervento non è sostenibile anche in considerazione del rilevante carico urbanistico richiesto.

Proposta n. 9/I

Proponente: "VILLA ARIANNA S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione della attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per l'ampliamento di una casa di riposo con collegamento dei due edifici esistenti.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Va dimostrata la legittimità e/o sanabilità delle preesistenze nonché il soddisfacimento degli standard urbanistici. La trasformazione sarà realizzata mediante deroga al p.p. 51 "Infernetto", con vincolo al mantenimento della destinazione d'uso assentita.

Proposta n. 10/I**Proponente:** "NEW MEDIA S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione della destinazione urbanistica attuale in sottozona M2 per la realizzazione di un Call Center con annessi uffici.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Comporta la compromissione di una fascia continua di territorio agricolo, gravata da tutele, ancora sostanzialmente integra e confermata dal nuovo PRG in itinere, posta in stretta connessione con uno degli accessi alla Riserva.

Proposta n. 11/I**Proponente:** "A.D.M. di CHIACCHIERINI GIOVANNA Sas" (prot. n. 1956 del 19.02.2002).**Contenuto della proposta:** realizzazione di una residenza per anziani.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Ricade all'interno del "Perimetro delle aree di integrazione al p.p. del nucleo n. 51 Infernetto per adeguamento aree pubbliche".

Proposta n. 12/I**Proponente:** "STUDIO MEDICO COLA DI RIENZO S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un centro medico di benessere e riabilitazione.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Ricade in zona N di PRG vigente. Contrasta con l'insieme dei vincoli presenti e con gli obiettivi della Riserva che prevede per l'ambito in oggetto interventi di restauro della vegetazione.

Proposta n. 13/I**Proponente:** "DE STEFANO SILICI " (prot. n. 1628 del 12.02.2002).**Contenuto della proposta:** realizzazione di una casa per anziani.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Incompatibile con l'insieme dei vincoli e delle tutele esistenti. In particolare è presente vincolo assoluto di inedificabilità.

Proposta n. 14/I**Proponente:** "INTEMACO S.r.l." (prot. n. 1628 del 12.02.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di una residenza sanitaria assistenziale e di una struttura commerciale con annesso parco pubblico attrezzato.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Contrasta con le destinazioni urbanistiche vigenti ed in itinere. L'intervento comprometterebbe inoltre il compendio agricolo di 57 ettari interno alla zona convenzionata Casalpalocco.

Proposta n. 15/I**Proponente:** "EUROPA EDILIZIA S.r.l." (prot. n. 8525 del 5.7.2002).**Contenuto della proposta:** variazione delle attuali destinazioni urbanistiche parte in sottozona M2 e parte in zona N per la realizzazione di una casa per lo studente, di una residenza sanitaria assistenziale e di un parco pubblico.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Ricade in parte in un vasto compendio di PRG con destinazione agricola che non si ritiene opportuno compromettere con varianti singole. La restante parte interessa un'area riservata a standard urbanistici (verde pubblico e parcheggi) del p.p. n. 51 "Infernetto".

Tipologia di intervento: "L" ALTRO**Proposta n. 1/L****Proponente:** "INN SERVICE S.r.l." (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** realizzazione di alcuni attracchi lungo il fiume Tevere per offrire un servizio di navigazione, guida turistica e culturale con bar e ristorazione a bordo.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Saranno i Comuni del bacino del Tevere a predisporre un unico sistema di approdi al quale potranno far riferimento tutte le società che svolgono attività di navigazione sul Tevere.

Proposta n. 2/L**Proponente:** "EMMISSIONE ZERO SAS" (prot. n. 3046 del 14.03.2002).**Contenuto della proposta:** ampliamento, superiore a quanto attualmente assentibile, ottenuto mediante la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente per la realizzazione di un ufficio.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Devono essere soddisfatte le condizioni giuridiche di disponibilità di parte dell'edificio e dell'area anche in relazione alla necessaria, successiva cessione dei sedimi per il soddisfacimento degli standard di legge.

Proposta n. 3/L**Proponente:** "CARROZZI TOMMASO D.I." (prot. n. 6008 del 15.05.2002):**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per l'ampliamento di una struttura esistente destinata ad attività commerciali ed artigianali.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni: redazione di un progetto unitario in attuazione del p.p. n. 40 "Saline" comprendente le 4 proposte di intervento denominate: Uniflex Arredamenti Srl, Carrozzi Tommaso D.I., Conauto Srl, Lidauto SpA ricadenti all'interno delle parti del piano attuativo compresa tra Via Ostiense e la Ferrovia Roma-Lido; cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate dal p.p. a "sedi viarie e parcheggi"; soddisfacimento degli standard urbanistici; mantenimento dell'attuale destinazione urbanistica con deroga alle norme del p.p. per consentire l'ampliamento dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti.

Proposta n. 4/L**Proponente:** "FIORANI ALFIERO" (prot. n. 11875 del 4.10.2002).**Contenuto della proposta:** società da costituire, è pervenuto solo il modulo per la richiesta di inserimento nel Patto senza alcuna indicazione.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Non è possibile definire la compatibilità urbanistica dell'intervento e la coerenza con le finalità del Patto.

Proposta n. 5/L**Proponente:** "CENTRO CONGRESSI AXA S.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un centro congressi con albergo, residenze, centro commerciale e centro direzionale.**Ammissibilità della proposta:** Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto l'area oggetto della proposta è attualmente interessata da un intervento che segue una diversa procedura.

Proposta n. 6/L

Proponente: "SO.F.I.M. SOCIETA' FINANZIARIA MARITTIMA S.r.l." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione delle attuali destinazioni urbanistiche parte in sottozona M2, con indice di fabbricabilità 2,75 mc/mq., e parte in sottozona L2 per la costruzione e la gestione del porto turistico di Ostia Lido. Si chiede inoltre al Demanio Marittimo la concessione di un terreno e di un tratto di mare territoriale. Si chiede infine, per l'area ex Idroscalo, l'attribuzione delle seguenti destinazioni urbanistiche: sottozona G4, F1, L1.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

L'intervento occupa zone già notoriamente ad elevato rischio, individuate nel PST, e ne peggiora le condizioni, impegnando sezioni che non consentono il deflusso delle acque. Modifica in modo anomalo la configurazione attuale della foce, con effetti non valutabili sul regime di piena. Crea turbativa sostanziale alle dinamiche di ripascimento del litorale. Inoltre l'intervento si incardina su una preesistente opera portuale che già di per sé costituisce ostacolo al libero deflusso delle acque.

Proposta n. 7/L

Proponente: "A.T.I. SpA. ATTIVITA' TURISTICHE IMPRENDITORIALI" (prot. n. 8894 del 12.07.2002)

Contenuto della proposta: variazione delle attuali destinazioni urbanistiche parte in sottozona M2 e parte in zona "C" di cui al D.M. 1444/68 e conferma di una porzione dell'attuale sottozona L2 per la realizzazione di attrezzature per servizi privati, di residenze e di attrezzature industriali.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

La riqualificazione dell'area deve essere intesa non in termini edilizi e di qualità progettuale dei manufatti, ma nei termini di una rivalutazione naturalistica che non comporti volumetrie né alterazioni del terreno di campagna originario.

Proposta n. 8/L

Proponente: "IS.TEG. S.r.l." (prot. n. 1628 del 12.02.2002).

Contenuto della proposta: variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un centro direzionale con albergo.

Ammissibilità della proposta: Stralciata dal Patto territoriale.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale in quanto l'area oggetto della proposta è attualmente interessata da un intervento che segue una diversa procedura.

Proposta n. 9/L

Proponente: "PAOLETTI LUIGI E PAOLETTI MARIO" (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione di un edificio di 4 piani fuori terra per due sedi aziendali e la sede di una cooperativa sociale.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

La proposta deve essere integralmente rivista nel dimensionamento delle volumetrie e deve essere assicurato il soddisfacimento degli standard urbanistici ed il rispetto dei distacchi e delle inclinate.

Proposta n. 10/L

Proponente: "NEULABAND S.A." (prot. n. 2373 dell'1.03.2002).

Contenuto della proposta: variazione di parte dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la costruzione di un ristorante a servizio di un parco naturalistico da realizzare, con attività di bird-watching.

Ammissibilità della proposta: Ammissibile con riserva.

Non devono essere realizzate volumetrie, va rispettato il regime vincolistico complessivo e devono essere rilasciati gli indispensabili nulla osta degli Uffici competenti sul Tevere e dell'Ente Gestore della Riserva, mantenendo l'attuale destinazione urbanistica dell'area.

Proposta n. 11/L**Proponente:** "INIZIATIVE NAUTICHE S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).**Contenuto della proposta:** integrazione di servizi annessi ad un approdo sul fiume Tevere.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- nulla osta dell'ARDIS e dell'Autorità di Bacino e rispetto delle loro eventuali prescrizioni;
- nulla osta della competente Sovrintendenza di Stato;
- autorizzazione dell'Ente Gestore della Riserva;
- rispetto dell'insieme dei vincoli e delle tutele esistenti.

In sede di formazione del progetto urbanistico definitivo, anche alla luce delle eventuali prescrizioni degli Enti sovraordinati, verranno definite le limitazioni cui assoggettare la proposta.

Proposta n. 12/L**Proponente:** "CLIME. GRANDI IMPIANTI S.r.l." (prot. n. 1956 del 19.02.2002).**Contenuto della proposta:** incremento delle superfici commerciali all'interno di un edificio esistente (multisala Cineland).**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si rende ammissibile alle seguenti condizioni: essenziale per l'ammissibilità della proposta è l'ottenimento dei nulla osta e/o deroghe dall'Ente Gestore della Riserva del Litorale e dalla Regione Lazio in relazione al PTP Ambito 2, nonché la compatibilità con gli ulteriori vincoli esistenti. Inoltre, alla luce dei pesi urbanistici già gravanti sull'area, il progetto dovrà migliorare i livelli di accessibilità in coerenza con l'incremento della superficie utile.

Il progetto dovrà altresì garantire, all'interno dell'area, il soddisfacimento del fabbisogno aggiuntivo di standard urbanistici, derivante dall'aumento di superficie utile realizzata all'interno dell'edificio esistente, così come previsto dalla proposta stessa.

Proposta n. 13/L**Proponente:** "L.F.L. S.r.l." (prot. n. 3673 del 26.03.2002).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2, con deroga sulla cubatura ammissibile, per la realizzazione, previa demolizione della struttura esistente, di un edificio su tre livelli ad uso commerciale ed uffici. Al piano seminterrato è prevista un'officina.**Ammissibilità della proposta:** Non ammissibile.

Determinerebbe un eccessivo peso urbanistico sull'area. Comunque la proposta potrebbe ricadere nell'ambito di interesse della futura STU di Ostia e rimanere pertanto subordinata a tale programma.

Proposta n. 14/L**Proponente:** "HOLLYWOOD PLAZA SpA DRIVE IN Sas" (prot. n. 3673 del 26.03.2002 e prot. n. 2054 del 20.2.2003).**Contenuto della proposta:** variazione dell'attuale destinazione urbanistica in sottozona M2 per la realizzazione di un cinema multisala, con ristorante, discoteca, bar e spazi commerciali o, in alternativa, per la realizzazione di un complesso denominato "Mediapolis", consistente in un edificio polivalente (sportivo congressuale e del divertimento, articolato su 9 canali tematici), in un parco caratterizzato da varie attrazioni e da un'arena per spettacoli ed eventi sportivi ed in un grande centro commerciale specializzato.**Ammissibilità della proposta:** Ammissibile con riserva.

Si prescinde dall'esito dei lavori del gruppo interdipartimentale e si pongono le seguenti condizioni per l'ammissibilità: la proposta deve essere finalizzata alle funzioni culturali (con esclusione di sale cinematografiche), ricreative anche con attrezzature all'aperto, sportive, congressuali e turistico-

ricettive, amministrative-direzionali (con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita). Deve essere conformata e dimensionata facendo riferimento alle norme della sottozona M2 di PRG vigente, ma comunque non superando l'indice di 0,5 mc/mq., nel rispetto dei vincoli e delle tutele esistenti. Deve essere soddisfatta, all'interno dell'area, la dotazione degli standard di legge, in particolare di parcheggi pubblici. Dovrà essere verificata la procedura giuridico-amministrativa da adottare in relazione alla Convenzione originaria.

Proposta n. 15/L

Proponente: "BERTUSI SIMONETTA D.I." (prot. n. 8874 del 11.07.2002 e prot. n. 9276 del 19.07.2002).

Contenuto della proposta: "rinaturalizzazione della costa, funzionale al contenimento dei parcheggi, con sistemazione a verde pubblico della superficie all'estradosso del cordone dunale e parcheggi multipiano, musco e servizi al turismo all'interno dello stesso, rinaturalizzazione integrata con navette ecologiche".

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Non può essere concesso direttamente a privati un così vasto compendio di aree di proprietà pubblica. L'utilizzazione di queste aree deve essere subordinata ad un programma dell'Amministrazione Comunale e, se del caso, concessa con procedure di evidenza pubblica. In tal senso l'Amministrazione Comunale ha scelto il percorso della costituzione di una STU.

Tipologia di intervento: "M" INFRASTRUTTURE

Proposta n. 1/M

Proponente: "BONATTI IMPRESA DI COSTRUZIONI GENERALI SpA" (prot. n. 11875 del 4.10.2002).

Contenuto della proposta: realizzazione in project financing di una monorotaia, computerizzata, lungo il margine stradale di Viale C. Colombo, dal Palazzo dello Sport (Metro Eur Fermi) al lungomare di Ostia (Rotonda), con due capilinea e sette fermate.

Ammissibilità della proposta: Non ammissibile.

Non pertinente al procedimento in corso. L'intervento è di tale portata da non poter essere considerato una semplice iniziativa di natura imprenditoriale, ma va collocato nel più ampio quadro programmatico dell'attuazione del nuovo PRG in itinere, sia per quanto riguarda i rapporti con i tessuti circostanti, sia per le condizioni degli scambi con le reti urbane e locali.

CONDIZIONI DI AMMISSIBILITA' GENERALI

In questa prima fase procedimentale, di individuazione degli interventi ammissibili al Patto Territoriale di Ostia-Fiumicino, il giudizio di ammissibilità formulato attiene alla sola compatibilità delle proposte di intervento con le politiche dell'Amministrazione Comunale in materia urbanistica.

Pertanto tale ammissibilità, anche ove ciò non sia espressamente previsto nei singoli verbali, rimane in ogni caso subordinata:

- Alla veridicità di quanto dichiarato nella documentazione prodotta;
- Alla valutazione della ulteriore documentazione, recante informazioni più dettagliate ed esaustive che dovrà in ogni caso essere prodotta, o in originale o in copia conforme

all'originale, nelle successive fasi procedurali. In particolare gli elaborati grafici richiesti dovranno recare tutti la firma di un tecnico abilitato.

- Alla legittimità o sanabilità delle eventuali preesistenze edilizie;
- Alla dichiarazione d'assenso all'intervento del proprietario del terreno, che dovrà necessariamente essere presentata qualora quest'ultimo sia soggetto diverso dal proponente;
- All'approvazione dell'Ente Gestore della Riserva del Litorale Romano e della competente Commissione istituita presso il Ministero dell'Ambiente, qualora l'intervento sia ubicato all'interno della Riserva stessa;
- Al nulla osta dell'ARDIS e dell'Autorità di Bacino, qualora l'intervento ricada nelle aree sottoposte alla loro giurisdizione;
- Al nulla osta del competente Assessorato della Regione Lazio, qualora l'intervento sia compreso in ambiti sottoposti a vincolo paesistico;
- Alla verifica della rispondenza dell'intervento alle norme (ove cogenti) del PTP ambito territoriale n 2, da effettuarsi a cura dei competenti Uffici;
- Al nulla osta delle competenti Sovrintendenze Statali, qualora l'area e/o i manufatti, oggetto di intervento, siano soggetti a vincolo archeologico e/o monumentale;
- Al giudizio del competente Assessorato Regionale, in merito all'attendibilità e sostenibilità economico-finanziaria della proposta di intervento;
- Alla verifica della compatibilità con quanto previsto dalla L.R.L. n. 33/99 effettuata dai competenti uffici, qualora la proposta preveda strutture di vendita;
- A tutti gli ulteriori pareri e nulla osta che si rendesse necessario acquisire in base alla normativa vigente;
- Alla cessione gratuita alla A.C. delle aree per il soddisfacimento delle quantità minime di spazi pubblici previste dalla legge (eccezionalmente, solo nei casi e con le modalità consentite dalle norme in vigore, in sostituzione di tale cessione, potrà essere ammesso il versamento di un contributo).

L'ammissibilità al Patto delle proposte individuate non costituisce alcun titolo urbanistico, né costituisce accettazione delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale, accettazione che avverrà soltanto ad esito della procedura complessiva di approvazione definitiva con appositi accordi di programma.

**PATTO TERRITORIALE
“OSTIA FIUMICINO”**

TABELLE SINOTTICHE
DIMENSIONAMENTO DEGLI INTERVENTI

ATTIVITA'	STATO DI FATTO				SCHEDE DI SINTESI							
	Superfici Ha.	Vol. esist. Mc.	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/ISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI N.°	AMMONTARE INVESTIM. Euro			
			Mq.	Mc.						Mc.	Mc.	
A-STABILIMENTI BALNEARI								171	21.098.813,53			
B-BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI	203,19	82.617	422.310	1.382.692	69.921	5.596	64.225	3.999	616.040.634,62			
C-AGRITURISMI	216,26	30.695	37.018	160.504	63.144	23.651	33.493	65	19.924.390,66			
D1-CENTRI COMMERCIALI	175,46	118.190	585.620	1.992.364	261.369	66.110	195.259	1.409	166.318.746,83			
D2-ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI	15,92	69.946	37.076	139.894	70.798	31.422	39.376	188	28.145.093,36			
E-ATTIVITA' PRODUTTIVE	4,99	58.933	10.101	60.636	55.993	7.547	48.446	72	7.857.891,66			
F-CANTIERISTICA	9,23	121.240	29.471	354.693	354.693	121.240	233.453	100	16.957.862,26			
G-CENTRI SPORTIVI	21,78	9.620	13.515	52.397	13.099	4.498	8.601	82	10.833.716,35			
H-SCUOLE	6,73	3.565	16.492	56.517	9.050	2.418	6.632	97	12.871.655,27			
I-SERVIZI ALLA PERSONA E SOCIALI	96,44	6.941	131.133	458.190	8.183	5.896	2.287	871	160.324.231,59			
L-ALTRO	88,87	127.721	234.515	902.337	155.472	124.405	30.987	723	165.525.468,99			
M-INFRASTRUTTURE								0	180.759.914,60			
TOTALE GENERALE	838,87	629.368	1.517.152	5.558.224	1.061.722	398.783	662.859	7.777	1.406.658.419,72			

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						ATTIVITÀ: STABILIMENTI BALNEARI						
	Sup. lotto Ha.	Destinazione d'uso	Vol. esist. Mc.	P. R. G. Destinazione	P. Attuale/ destinazione	Tipo di intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERORISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI N.*	AMMONTARE INVESTIM Euro
							Mq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
A1/ Bagni Vittoria											7	939.851,55	
A2/ De Fazio Guerrino											0	1.244.661,12	
A3/ Il Corallo Srl											9	351.190,69	
A4/ La Marinella Srl											4	189.023,22	
A5/ Ce. Da LIDO Srl											0	694.634,52	
A6/ La Bicocca Srl											3	681.723,10	
A7/ Repubbliche Marinare Srl											0	699.799,09	
A8/ Faticetti Amedeo											7	237.570,17	
A9/ Nuova Pinella Srl											0	2.360.208,02	
A10/ CRAL Dipendenti Comune di Roma											8	516.456,69	
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costituzione													
TOTALE PARZIALE	0		0				0	0	0	0	7	7.915.218,37	

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						Attività: STABILIMENTI BALNEARI						
	Sup. lotto Ha.	Destinazione d'uso	Vol. esist. Mc.	P.R.G. Destinazione	P. Attuazione destinazione	Tipo di intervento *	PROFOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/ISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI N.*	AMMONTARE INVESTIM Euro
							Mq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
A11/ Dopolavoro CO.TRA.L.											6	1.207.992,88	
A12/ Caterina Barcellona D.I.											0	247.899,31	
A13/ Contu Mara D.I.											3	139.443,36	
A14/ Còstaldi Maria Rita D.I.											3	139.443,36	
A15/ Fisoni Anna Maria D.I.											3	139.443,36	
A16/ Colazingari Umberto D.I.											3	139.443,36	
A17/ Sabaini Nella D.I.											3	139.443,36	
A18/ Mediterraneo Srl											15	573.267,15	
A19/ A.E.B. Srl Stabilimento Tibidabo											16	1.022.584,66	
A20/ La Playa Srl											3	1.032.913,79	
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costruzione													
TOTALE PARZIALE	0		0				0	0	0	0	55	4.781.874,39	

N.B. I dati alla numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						Attività: STABILIMENTI BALNEARI						
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.C.	P. Attivazione/destinazione	Tipo di intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERORISTR (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.
							Hq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
A21/ Il Capanno Srl											6	232.405,60	
A22/ Europa Srl Sporting beach											19	1.549.370,69	
A23/ Lido Beach											11	2.065.827,59	
A24/ A.B.C. Beach Srl											3	103.291,37	
A25/ Lubrano Pasquale D.I. "La Capannina a mare"											5	1.652.662,07	
A26/ D.S. Beach Srl											6	710.128,23	
A27/ Faber beach Srl											10	202.967,56	
A28/ A.T.B.L.L. Seari/ "Marechiaro"											13	1.032.913,79	
A29/ La Bonaccia D.I.											1	232.405,60	
A30/ Piceum Srl											4	619.748,27	
TOTALE PARZIALE	0		0				0	0	0	0	78	8.401.720,77	

A* = Ampliamento

R* = ristrutturazione

N* = nuova costruzione

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						ARRIVI: STABILIMENTI BALNEARI						
	Sup. lotto Ha.	Destinazione d'uso	Vol. esist. Mc.	P. R. G. Destinazione	P. Attuativa/ destinazione	Tipo di intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/ISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI N.*	AMMONTARE INVESTIM. Euro
							Mq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
A31/Consorzio Turistico Litorale Romario											0	0	
TOTALE PARZIALE	0		0				0	0	0	0	0	0	0,00

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuova costruzione

N.B. I dati alla numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						Attività: BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI						
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. asist.	Destinazione P. R. C.	P. Attuazione	* Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.
							Mq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
B1/ Soc. Antiqua Domus 90 a r.l.	0,46	Servizi privati (attiv. RICETTIVA)	2,997	O	P.P.O. n° 40/ NUOVA EDIF. RES. S./ Parcm./lab.	R+A	2.463	7.866				4	1.187.850,86
B2/ Soc. Sviluppo Investimenti Immobiliari Castelvittoriano a r.l.	18,00	/	/	P	/	N	55.506	220.000	33.600	33.600		150	58.876.086,49
B3/ Sintesi s.r.l.	3,59	Servizi privati (attiv. ricettiva/ comm./uffici)	71.103	M2/N	/	R	22.391	71.103				0	0
B4/ Lancioni Livia	0,22	/	/	O/H3	P.P.O. n° 41/ NUOVA EDIF. RES. S./ Verde pubbl.	N	390	2.018				8	1.337.623,36
B5/ Di Lullo Giordano	0,11	(1)	224	H3	Nucleo Rec. Urb. Stagni z. Conser. Complet. NUOVA EDIF.	R+A	325	2.018	2.018	1.794		6	686.887,67
B6/ Gestioni Alberghiere Acilia s.r.l.	0,31	Resid.	2.559	O	P.P.O. n° 43 z.di Densific. Destinaz. Mista	R	853	2.559	2.559	/		8	681.723,10
B7/ Casaduna s.r.l.	1,73	Agric.	(1)	Zona Convenz.	P. di L. Casal Palocco Area per Agric.	N	3.025	16.634				30	4.270.582,09
B8/ Casaduna s.r.l.	7,50	/	/	Zona Convenz.	P. di L. Casal Palocco Verde condom./ Verde pubbl./ Canale	N	11.613	38.383				40	9.402.097,84
B9/ Peppino e mare s.n.c.	(1)	Stab. Bain.	(1)	N	P.U.A.	R	(1)	(1)				7	437.438,99
B10/ Gregonopoli s.n.c.	0,01	Serv. Priv.	150	F1	/	R	41	150	150	/		2	4.131,65
TOTALE PARZIALE	31,93		77.033				96.607	360.731	38.327	2.933	35394	255	76.884.422,05

(1): Dato non fornito / non quantificabile

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuove costruzioni

* Emendati di cui si riportano i dimensionamenti ammessi, da ritenersi comunque indicativi e che saranno resi definitivi nelle successive fasi procedurali

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										Attività: BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI							
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P. n. G. Destinazione	P. Attivazione	Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.					
							Mq.	Mc.						Mc.	Mc.	N.°	Euro	
N/Ragione Sociale	Ha.																	
B11/ Liguori Antonio	5,14	/	/	H3	/	N	2.163	6.835	6.835	/	6.835	38	1.430.585,61					
B12/ Paradiso s.n.c.	9,50	/	/	H3	/	N	10.289	34.116				80	7.746.853,48					
B13/ A.T.I. Nirvana s.c.a.r.l.-San Nicola s.c.a.r.l.-Struttura s.r.l.(2)	2,05	(1)	768	D M3	/	R+N	8.134	25.590				60	4.080.009,50					
B14/ S.I.E. Sas Società Immobiliare Edilizia	12,50	/	/	H3	/	N	28.875	94.000				137	30.651.716,96					
B15/ Kursaal 2000 Srl	(1)	Servizi privati (attività ricettive)	(1)	D	(1)	R+A	(1)	(1)				8	4.312.415,10					
B16/ Ibis Scarl	1,24 (4,61 tot. Propr.)	/	/	D/ zona in corso di conv. (3)	Resid. Mc. 65.000	N	24.175	75.000				320	30.316.019,97					
B17/ S.I.R.A. Srl	3,17	/	/	N	/	N	478	1.625				15	601.155,83					
B18/ Edelle Srl	2,86	/	/	M3	/	N	16.071	56.678				227	20.800.818,06					
B19/ Bindi Secondo Srl	24,41	/	/	H3 C	P.P.O n.° 51 Verde pubbl. Parch.	N	12.869	44.000				58	15.742.639,19					
B20/ Lazio Consulting Srl	2,01	/	/	H3 C	P.P.O n.° 51 z. conserv. Vol. e sup. z. compl. Resid. S.	N	2.593	8.298				15	2.685.575,87					
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costruzione													(1):	Dato non fornito / non quantificabile	(2):	su parte del lotto impegnato insiste anche la proposta B/30.	(3):	Delibera di controdeduzioni alle osservazioni al "Piano delle Certezze".
TOTALE PARZIALE	62,88		768				105,647	302.141	6.835	0	6.835	958	118.367.789,57					

N.B. I dati alla numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										Attività: BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI				
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.G.	Attualizz. / destinazione	Tipo di intervento*	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.		
							Mq.	Mc.						Mc.	Mc.
N/Ragione Sociale	Ha.														
B21/ Castelvasiano Prima Spa	30,00	Serv. Priv. (att. Ricett. Campeggio)	(1)	N	G1	/	R+A	(1)	(1)	(1)	38	9.266.224,18			
B22/ Lazio Consulting Srl	8,24	/	/	H3	/	/	N	20.020	66.089		42	15.493.706,97			
B23/ Angelo Chiaraluce D.I.	44,00	/	/	N	G1	/	N	15.000	58.000		82	23.438.788,90			
B24/ Angelo Chiaraluce D.I.	0,31	Serv. Priv. (att. Ricett. Ristor.)	2.140	N	/	/	R+A	835	3.100	2.140	12	609.419,14			
B25/ Lazio Consulting Srl	0,36	(1)	447	N	/	/	N	1.388	4.311		0	0			
B26/ Schiano Morello Antonio D.I.	0,16	(1)	1.051	Di/ zona in corso di conv. (3)	(1)	/	R+N	896	2.866		12	1.100.063,19			
B27/DI.MA. Snc di Di Marzio R. & C.	0,04	Serv. Priv. (stabil. Baln.)	655	N	PUA	/	R+A	479	853		3	0			
* B28/ Saf Spa e Galaxie Sas	8,39	/	/	H3	/	/	N	20.938	67.000	/	70	0			
B29/ Lazio Consulting Srl	0,44	/	/	H3	O	P.P.O n.° 51 z. compl. resid. sempl.	N	1.297	4.149		0	1.342.787,93			
B30/ Consorzio Turistico Litorale Romano (2)	13,61	/	/	DM3/N zona in corso di conv./viab. (3)	(1)	/	N	156.490	500.768		2.500	361.519.829,30			
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costruzione															
(1): Dato non fornito / non quantificabile (2): su parte del lotto impegnato, insiste anche la proposta B/30. (3): Delibera di controdeduzioni alle osservazioni al "Piano delle Certezze".															
TOTALE PARZIALE	105,55		4.293					216.093	707.136	24.075	2.140	21.935	2.759	412.660.809,61	

* Emendati di cui si riportano i dimensionamenti ammessi, da ritenersi comunque indicativi e che saranno resi definitivi nelle successive fasi procedurali.

N.B. I dati alla numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO											Attività: BAR, RISTORANTI, ALBERGHI, VILLAGGI										
	Sup. lotto		Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.G. Destinazione	P. Attuazione/destinazione	Tipo di intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.								
	Ha.	Mq.						Mq.	Mc.						N.°	Euro						
B31/ Martin 2 Srl	0,02	Residenziale Serv. Priv. Comm.	523	D	/	R+A	213	684	684	523	161	5	180.759,91									
B32/ CO.GE.I. ITALIA Srl	2,81	/	/	zona convenz.	P.di L. AxA (1)	N	3.750	12.000				22	7.746.853,48									
TOTALE PARZIALE	2,83		523				3.963	12.684	684	523	161	27	7.927.613,39									

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuova costruzione

(1): Destinazione di P. di L. non fornita.

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										Attività: AGRITURISMI						
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P. R. G. Destinazione	P. Attivazione/destinazione	* Tipo di Intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERABILITR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.				
							Mq.	Mc.						Mq.	Mc.	Mq.	Mc.
	Ha.		Mc.										Euro				
IRagione Sociale																	
* C1/ SEMENTELLI ELIO D.L.	13,54	/	/	H3	/	N	15.203	96.318	15.300	/	15.300	0	6.584.825,46				
C2/ Fattoria TESRAGUZZA s.a.s.	2,01	Agricoli	302	H3	/	R+A	306	949	949	302	647	8	418.330,08				
C3/ INNOCENZI SETTIMIO D.L.	9,00	Agricoli	2.880	H3	/	R+A	4.508	12.356	12.356	2.880	9.476	6	1.294.240,98				
C4/ CAPO DUE RAMI s.r.l.	5,48	Agricoli	8.048	H3	/	R+A	5.037	16.118	16.118	8.048	8.070	4	2.882.993,59				
C5/ LIVIA ALDOBANDINI	5,00	Agricoli	7.440	H3	/	R	2.325	7.440	7.440	7.440	/	7	1.177.521,72				
C6/ SPES 11 S.C.Ed. a r.l.	13,93	/	/	H3	/	N	3.471	12.742				24	4.860.892,33				
C7/ GIOVANNI ALDOBANDINI	165,50	Agricoli	10.981	H3/Ab.	/	R	5.007	10.981	10.981	10.981	/	13	2.117.473,28				
C8/ S.I.B.I.A. s.a.s.	1,80	Agricoli	1.044	H3	/	R+A	1.161	3.600				3	788.113,22				
TOTALE PARZIALE	216,26		30.695				37.018	160.504	63.144	29.651	33.433	65	19.924.390,66				

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuova costruzione

* Emendati di cui si riportano i dimensionamenti ammessi, da ritenersi comunque indicativi e che saranno resi definitivi nelle successive fasi procedurali.

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO							ATTIVITA' CENTRI COMMERCIALI						
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P. R. G.	P. Attivato/ destinazione	* Tipo di intervento	Mq.	PROPOSTE	PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.	
														Ha.
N/Ragione Sociale														
D1/1/ LR.I.R. s.r.l.	1,10	Comm.	28.980	H2	/	R+N	4.278	28.943				0	2.892.158,63	
D1/2/ PARADISO Immobiliare s.r.l.	4,47	/	/	G3	/	N	8.910	35.640				150	13.200.121,88	
* D1/3/ IS.TEG. S.r.l.	9,70	/	/	P	/	N	160.149	473.952	30.020		30.020	500	52.280.415,43	
* D1/4/ PROSIDER s.p.a.	2,34	Industr.	87.210	L2/N	P.I.P. 1 Tr/Acilia/Media Ind./Vend. Publ./ Vincolo risp. viab.	R	14.130	64.110	64.110			27	7.307.865,12	
D1/5/ TELECOM Italia s.p.a.	136,00	/	/	M1	/	N	343.000	1.098.560				0	0	
D1/6/ EUROPA Costr. Appalti s.r.l.	4,34	/	/	H3	/	N	8.001	39.939	/	39.939		0	0	
D1/7/ LAZIO Consulting s.r.l.	2,02	/	/	M1	/	N	3.010	11.345				60	7.963.436,24	
D1/8/ ESPANSIONE COMMERCIALE OSTIA s.r.l.	1,63	Agricol.	2.000	G3	/	R+A	15.542	50.500	2.000	48.500		122	18.773.208,28	
* D1/9/ LAZIO Consulting s.r.l.	12,00	/	/	G4/N	/	N	26.000	175.000	/	76.800		500	56.113.042,08	
D1/10/ LAZIO Consulting s.r.l.	1,86	/	/	H3	/	N	2.500	14.375				50	7.798.499,17	
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costruzione														
TOTALE PARZIALE	175,46		118.190				585.520	1.992.364	261.369	66.110	195.259	1.409	166.318.746,83	

* Emendati di cui si riportano i dimensionamenti ammessi, da ritenersi comunque indicativi e che saranno resi definitivi nelle successive fasi procedurali.

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						ATTIVITÀ: ALTRE ATTIVITÀ COMMERCIALI							
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. assist.	P.R.G. Destinazione	P. Attivazione/destinazione	* Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROF. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)		PRCP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVERTITA
							Ha.	Mc.		Mq.	Mc.			
N/Regione Sociale														
D2.1/ A.B.C. Beach Srl (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)					2	19.367,13
D2.2/ Eletto Leili Srl	0,07	serv. Priv. (commerc.)	561	O	P.P.O n.° 43 z. cons.volum. complet. e nuova edifi.	R+A	410	1.411	1.411	561	850		5	273.722,15
D2.3/ Sviluppo Ambiente Srl (2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		8	36.151,98
D2.4/ Casaduna Srl	2,32	/	/	zona convenz.	P. di L. C. Palocco Area per Agric. sede stradale vilini zp.	N	2.200	7.420					15	2.455.236,09
D2.5/ Ecosiense 2 Srl	0,50	/	/	H3	/	N	2.000	9.460					13	1.280.813,10
D2.6/ Uniflex Arredamenti Srl (3)	1,00	serv. Priv. (commerc.)	3.360	O	P.P.O n.° 40 z. cons.volum. e sup. non resid. viab. e parch.	R+A	1.360	4.760	4.760	3.360	1.400		3	254.096,79
D2.7/ Solara Garden Sas	2,10	serv. Priv. (commerc.)	3.234	H2	/	R+A	2.912	10.900	10.900	3.234	7.666		6	1.530.778,24
D2.8/ Dregin Srl	0,40	/	/	H3	/	N	300	960					6	481.854,29
D2.9/ Conaato Srl	0,71	serv. Priv. (commerc.)	3.675	O	P.P.O n.° 40 viab. z. cons.volum. e sup. non resid.	R+A	2.250	7.875	7.875	3.675	4.200		9	511.292,33
D2.10/ Tecnosystem Snc	0,30	Prod./ Ind.	11.722	L2	P.I.P. Acilia ex 11L z. ind. artig.	R	2.510	8.327	8.327	8.327	/		11	841.824,74
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuova costruzione														
(1): Progetto ritirato (2): Non necessita di variazione - Dato non fornito / non quantificabile (3): Il lotto impegnato è una porzione della particella catastale ed è lo stesso della proposta L3														
TOTALE PARZIALE	7,40		22.552				13.942	51.113	33.273	19.157	14.116		78	7.685.136,89

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										ATTIVITA' ALTRE ATTIVITA' COMMERCIALI									
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.G. Destinazione	P. Attuazione/ destinazione	Tipo di intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROF. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PRGP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI		AMMONTARE INVESTIM.						
							Ha.	Mc.				Mc.	Mc.		N.°	Euro				
N/Regione Sociale																				
D2.11/ King Food D.I.	0,03	Resid + serv. Priv. (comm.)	835	D	/	R	261	835	835	835	/	4	0,00							
D2.12/ Edilizia Mar S.	1,00	/	/	L2	P.I.P. Acilia ex 11L vincolo risp. viabilità	N	2.800	11.040				16	1.724.966,04							
D2.13/ Gestione Commerciale Volpelli	0,8	serv. Priv. (comm.)	16.170	O	P.P.O n.°40 zona conserv. vol. e sup. sede viaria	R+A	3.981	18.294				7	394.056,61							
D2.14/ Pinto Vincenzo	4,1	/	/	H3 N	/	N	5.000	17.500				21	4.880.517,69							
D2.15/ Tirrena Auto Srl A	0,16	serv. priv. (comm.)	5.150	D	/	R+A	2.214	7.727	5.150	2.577		18	6.298.708,34							
D2.16/ Tirrena Auto Srl B	0,35	serv. priv. (comm.artig.)	3.798	O	P.P.O n.°40 (1)	R+A	2.383	9.661	3.798	5.863		0	0,00							
D2.16/ Toros Auto carrozzeria Srl (2)	0,51	Prod. Ind.	16064 (4)	L2	P.I.P. Acilia ex 11L z. piccola ind.	R	200	660	660	/		3	53.711,51							
D2.17/ Gamboni Franco D.I.	0,11	serv. priv. (comm.)	520	D	/	R+A	340	1.300	520	780		0	1.446.079,31							
D2.18/ Gales Srl	0,11	serv. priv. (comm.) Resid.	3.555	D	/	R+A	1.351	4.422				12	929.622,41							
D2.19/ Regie auto Srl	0,35	/	/	O	P.P.O n.°40 nuove edif. resid. a/ verde pubbli/ gioco bimbi.	N	3.354	11.717	/	11.717		25	3.517.071,48							
D2.20/ Lidauto Spa (3)	1,00	/	1.302	O	P.P.O n.°40 viab. e parch./ compl. non res./ nuove edif. non res.	R+A	1.250	5.625	1.302	4.323		4	1.215.223,08							
NOTE: (1): parcheggi - zona di nuova edificazione non residenziale - zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali. (2): la volumetria esistente riportata si riferisce ad un edificio in corso di ultimazione. (3): è prevista la demolizione dei volumi esistenti indicati: (4): dalla scheda tecnica della soc. proponente l'area risulterebbe libera.																				
A* = Ampliamento																				
R* = ristrutturazione																				
N* = nuova costruzione																				
TOTALE PARZIALE	8,52		47.394				23.134	88.781	37.525	12.265	25.260	110	20.459.956,47							

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										Attività: ATTIVITA' PRODUTTIVE								
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R. o Destinazione	P. Attuale/ destinazione	* Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERORISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.						
							Mq.	Mc.						Mq.	Mc.	Mq.	Mc.	N°	Euro
N/Ragione Sociale																			
E1/ Antonipieri e figli s.n.c.	0,12	Prod./ Ind.	2.424	D	/	R+A	1.772	4.643			5	762.806,83							
E2/ Officine Navali Tevere s.r.l.	0,21	Prod./ Ind.	3.103	L2	/	R+A	715	3.146	3.103	43	15	596.991,26							
* E3/ Città del Mobile da giardino s.r.l.	0,71	/	/	H3/N	/	N	1.008	7.560		7.530	6	640.408,55							
E4/ Airbox s.r.l.	0,36	/	/	L2	P.I.P. Acilia EX 11/L Zona Piccola Ind.	N	1.500	14.250	/	14.250	5	714.776,34							
E5/ Registri Velox Contabilità s.n.c.	0,11	Resid.	96	O	P.P.O. n.° 40 N.EdiRes Semp. Conserv.Vol.	R+A	354	2.124	96	2.028	8	852.670,34							
E6/ Meta CRU.I.M.E. Snc.	0,35	/	/	L2	P.I.P. Acilia EX 11/L Zona Ind. Artig.	N	1.127	10.706	/	10.706	6	384.102,11							
E7/ CO.R.ID. s.r.l.	0,37	Prod./ Ind.	11.835	L2	P.I.P. Acilia EX 11/L Zona Piccola Ind.	R	200	750	750	/	3	444.152,93							
E8/ Deiana Meura D.I.	0,05	Resid.	117	D	/	R	37	117	117	/	0	23.757,01							
E9/ Progea s.r.l.	0,51	Prod./ Ind.	11.786	L2	P.I.P. Acilia EX 11/L Zona Piccola Ind.	R+A	247 (1)	1319 (1)	/ (1)	1319 (1)	3	427.626,31							
E10/ Arredamenti Aventino s.p.a.	0,85	Prod./ Ind.	22.897	L2	P.I.P. Acilia EX 11/L Zona Piccola Ind.	R	633	3.481	3.481	/	10	284.051,29							
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N* = nuove costruzioni																			
(1): Non viene definita la porzione di fabbricato che si intende destinare ad attività commerciale.																			
TOTALE PARZIALE	3,64		52.258				7.593	48.096	43.453	7.547	35.906	61	5.110.340,97						

* Emendati di cui si riportano i dimensionamenti ammessi, da ritenersi comunque indicativi e che saranno resi definitivi nelle successive fasi procedurali.

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO										Attività: SERVIZI ALLA PERSONA E SOCIALI					
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.G. Destinazione	P. Attivazione/destinazione	* Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.			
							Mq.	Mc.						Mc.	Mc.	Mc.
N/ Regione Sociale																
I1/ Società Immobiliare Piviere Srl	2,12	/	/	N	/	N	15.774	51.736				112	22.078.532,43			
I2/ G.I.R. Soc. coop. Di produzione e lavoro a r.l.	4,99	/	/	H3 N	/	N	2.216	9.300				42	3.248.513,89			
I3/ Neri Giovanni	0,02	Serv. Privati	454	D	/	R+A	195	677	677	454	223	12	171.463,69			
I4/ Calandrelli Mario D.I. (2)	0,05	Residenziale	503	O	P.P.O n° 43/ Cons. del vol. compl. nuova edif.	R+A	366	1.171	1.171	1.171	/	13	592.376,06			
I5/ Fingestin Srl	0,62	/	/	N	P.U.A.	N	350	1.120				0	0			
I6/ Giardino dei Salice Srl (2)	0,14	Residenziale	957	O	P.P.O. n° 51 Compl. Resid.	R	643	2.060	2.060	2.060	/	3	52.678,60			
I7/ Baaal Multimedia Srl (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				13	4.028.363,81			
I8/ A.T.I. Srl Attività Turistiche Imprenditoriali	57,17	/	/	H3 N	/	N	69.604	252.142				200	79.400.083,66			
I9/ Villa Arianna Srl	0,37	Serv. Privati	2.211	O	P.P.O. n° 51 z.compl. Misto	R+A	1.498	4.275	4.275	2.211	2.064	14	702.381,38			
I10/ New Media Srl	0,48	/	/	H3	/	N	900	2.880				280	2.138.131,56			
A* = Ampliamento R* = ristrutturazione N° = nuova costruzione																
(1): Iniziativa non ubicabile; dato non fornito / non quantificabile							(2): La volumetria esistente riportata, si riferisce alla sola parte fuori terra									
TOTALE PARZIALE	65,96		4,125				91,546	325,361	8,183	5,896	2,267	689	112.412.525,08			

N.B. I dati alla numerica riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						ATTIVITÀ: ALTRO							
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.		P.R.G.	T. Attuazione	Intervento *	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERORISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	AMMONTARE INVESTIM.
			Ha.	Mq.				Mc.	Mq.					
N/Ragione Sociale														
L1/ INN Service Srl (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				11	309.874,13
L2/ Emissione Zero Sas	0,11	servizi privati	705	O	P.P.O. n.°40 z. compl. non resid.	R+A	470	1.410	1.410	705	705		5	280.952,55
L3/ Carozzi Tommaso D.I. (3)	1,00	servizi privati	2.100	O	P.P.O. n.°40 viab.-parch. z. cons volumi e sup. non resid.	R+A	1.000	3.500	3.500	2.100	1.400		4	247.899,31
L4/ Fiorani Alfredo (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				0	0
L5/ Centro Congressi Axa	8,41	/	/	H2	/	N	29.599	100.055	100.055				122	33.795.906,56
L6/ SOF.I.M. Società Finanziaria Marittima Srl	25,91	/	/	N E3	(2)	N	124.538	405.240	405.240				314	53.481.694,18
L7/ A.T.I. Srl Attività Turistiche Imprenditoriali	15,55	servizi privati residenz.	3040 (4)	N L2	/	R+A	39.784	166.494	166.494				84	36.319.831,42
L8/ IS.TEG. Srl	1,98	/	/	H2	/	N	10.306	32.979	32.979				35	6.791.408,22
L9/ Paoletti Luigi e Paoletti Mario	0,10	/	/	D	/	N	889	2.876	2.876	/	2.876		0	1.420.256,47
L10/ Neulaband S.A.	16,25	/	/	N	/	N	450	1.600	1.600	/	1.600		7	624.912,84
TOTALE PARZIALE	69,31		5.845				207.036	714.154	9.386	2.805	6.581		582	133.272.735,68

(1): Iniziative non ubicabili - Dato non fornito / non quantificabile (2): Dato non fornito.
(3): Il lotto impegnato è una porzione della particella catastale ed è lo stesso della proposta D2/6 (4): Le volumetrie residenziali esistenti non sono state quantificate dalla Soc. proponente.

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuova costruzione

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

DATI IDENTIFICATIVI	STATO DI FATTO						Attività: INFRASTRUTTURE						AMMONTARE INVESTIM. Euro
	Sup. lotto	Destinazione d'uso	Vol. esist.	P.R.G. Destinazione	P. Attivato/destinazione	* Tipo di intervento	PROPOSTE		PROPOSTE AMMESSE (TOTALE VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE RECUPERO/RISTR. (VOL. RICHIESTA)	PROP. AMMESSE NUOVA EDIFICAZ. (VOL. RICHIESTA)	INCREMENTO OCCUPATI	
							Mq.	Mc.					
N/Ragione Sociale													
M1/ Bonatti SpA (1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)				0	180.759.914,60
TOTALE PARZIALE	0		0				0	0	0	0	0	0	180.759.914,60

A* = Ampliamento
R* = ristrutturazione
N* = nuova costruzione

(1): iniziativa non ubicabile - Dato non fornito / non quantificabile

N.B. I dati alfa numerici riportati in tabella sono da ritenersi indicativi e saranno definiti nelle successive fasi procedurali.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza dei Segretari, dichiara che la proposta risulta approvata con 25 voti favorevoli, 1 contrario e l'astensione dei Consiglieri Baldi, Bordoni, Cochi, De Lillo, De Luca, Gramazio, Marsilio, Pomarici e Quarzo.

Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:

Argentin, Azuni, Baldi, Battaglia, Bellucci, Bordoni, Carrazza, Cochi, Coratti, D'Avach, De Bosi, De Lillo, De Luca, Fayer, Ferrari, Galeota, Galloro, Gramazio, Marsilio, Mei, Micci, Nanni, Panecaldo, Patanè, Pelonzi, Piva, Policastro, Pomarici, Quadrana, Quarzo, Sabbatani Schiuma, Smedile, Stampete, Valeriani e Zambelli.

La presente deliberazione assume il n. 116.

(O M I S S I S)

IL PRESIDENTE
M. CORATTI

IL SEGRETARIO GENERALE
V. GAGLIANI CAPUTO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
M. SCIORILLI

La deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal
al e non sono state prodotte opposizioni.

La presente deliberazione è stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del
18 giugno 2007.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

.....