



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/02/2007

=====

ADDI' 20/02/2007 NELLA SEDE OFICIA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 272 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMPELLI	Massimo	Vice	MICHELANGELO	Marzio	"
ANTONER	Bruno	Assessore	NIPRI	Luigi	"
BARIAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANKI	Ubaldo	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGIJIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DE RUFFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio GUZZUOLI

***** OMISSIS

ASSENTI: DE ANGIJIS MICHIANGELI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 75

Oggetto:

Comune di Piedimonte San Germano (Fr). Programma integrato per la riqualificazione Urbanistica ed Edilizia di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex officio artigianale, sito in via Casilina Sud, in variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 18.01.2006. APPROVAZIONE.



70 20 FEB. 2007 llly

OGGETTO: Comune di Piedimonte San Germano (Fr) – Programma Integrato per la riqualificazione Urbanistica ed Edilizia di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale, sito in via Casilina Sud, in variante al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 16.01.2006.
APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il D.P.R. 15.01.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 05.09.1972, n. 8 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;
VISTA la L.R. 02.07.1987, n. 36;
VISTA la L. 17.02.1992, n. 179;
VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6.09.2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Piedimonte S. Germano (Fr) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2134 del 31.03.1992;

VISTA la deliberazione consiliare n. 3 del 16.01.2006 con la quale il Comune di Piedimonte San Germano (Fr) ha adottato il Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia, di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale, sito in via Casilina Sud, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 26 del 3.05.2006;

VISTA la nota n. D2/2S/05/224358 del 21.12.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area 2S/05 "Difesa del Suolo" ha espresso, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), ^{E DELLA D.G.P. N. 2649/06} parere favorevole sulla formulazione del Programma Integrato di che trattasi a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *A causa della morfologia pianeggiante e dell'aumento delle superfici impermeabilizzate, dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche per evitare l'insorgere di fenomeni d'infiltrazione diffusa e di erosione areale;*



2. *Siano effettuate verifiche per accertare l' idoneità delle attuali fondazioni alla nuova destinazione d'uso e, in caso negativo, sia progettato e realizzato un loro adeguamento;*
3. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;*
4. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
5. *La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 6225 del 12.04.2006 con la quale l'Autorità di Bacino dei fiumi Liri - Garigliano e Volturno ha espresso parere favorevole al Programma Integrato in argomento raccomandando, tuttavia, di prevedere nell'area di parcheggio a destinazione pubblica individuata in prossimità del fosso fontanelle quanto segue:

- La piantumazione di adeguate alberature di schermatura e mitigazione di impatto nella suddivisione delle zone parking;
- L'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale dell'area interessata, evitando al contempo i possibili inquinamenti connessi alla presenza di veicoli;

VISTA la nota n. 35918/D3/06 del 08.03.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 Servizio 1 ha attestato che i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico in questione non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Piedimonte San Germano;

VISTA la nota n. 325/SISP del 13.02.2006, con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone - Dipartimento di Prevenzione SISP - Distretto D, ha rilasciato nulla-osta igienico sanitario, facendo presente che gli interventi di bonifica di materiali contenenti amianto debbono obbedire a procedure stabilite per legge;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 36/87 - all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione del 18.01.2007, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Direzione ha espresso il parere che il Programma Integrato per la Riquilificazione Urbanistica ed Edilizia di che trattasi sia meritevole di approvazione per i motivi, le prescrizioni e le raccomandazioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica del 18.01.2007 che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

RITENUTO, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazioni con le parti sociali;



70 20 FEB. 2007

ll

All'Unanimità

DELIBERA

AI SOLI FINI URBANISTICI

Di approvare il Programma Integrato per la Riqualificazione Urbanistica ed Edilizia, di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale, siti in via Casilina Sud, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Piedimonte San Germano (Fr) con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 16.01.2006, secondo i motivi, le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione del 18.01.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il progetto è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Relazione ~~Tecnica illustrativa~~ TAV 3C
- Tavola 1A - stato di fatto
- Tavola 2B - proposta di variante di destinazione
- Schede progettuali
- Schema d'impegnativa di programma
- Documentazione e dichiarazione attestante la disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma, **CONTENENTE: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA E DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO.**

Il presente provvedimento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

27 FEB. 2007





Regione Lazio

IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Navaldini)

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

A Direttore

Roma, li.....

18.01.2007

ALLEGATO A

Oggetto: **Comune di Piedimonte S. Germano (FR)**

Programma integrato per la riqualificazione urbanistica ed edilizia di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale, siti in via Casilina Sud, in variante al PRG. Delibera di consiglio comunale n. 3 del 16/1/2006.
Legge 17/2/92 n. 179 art. 16 e Legge regionale 22/97

PARERE TECNICO

Con nota del 24/5/2006 e successiva del 17/07/2006 prot. 6119 Codesta amministrazione ha presentato un programma integrato d'intervento riguardante la riqualificazione urbanistica ed edilizia di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale in via Casilina Sud.

Gli atti ed elaborati trasmessi sono i seguenti:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 3/5/2006 di approvazione del Programma integrato in oggetto.
2. Delibera di Consiglio comunale n. 3 del 16/1/2006, con la quale si è preso atto che non sono state presentate osservazioni avverso il programma integrato
3. Parere della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli prot. 224358/6114 del 21/12/2006, che ha espresso parere favorevole con prescrizioni all'intervento in oggetto.
4. Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Liri, Garigliano e Volturno prot. 6225 del 12/4/2006 con la quale ha espresso parere favorevole all'intervento dettando tuttavia delle raccomandazioni.
5. Parere della Direzione Regionale Agricoltura prot. 35918/D3/06 del 8/3/2006 con la quale ha certificato che le aree interessate dal programma integrato non sono gravate da usi civici ne risultano appartenere al demanio civico.
6. Nulla osta igienico sanitario, con prescrizioni, rilasciato dalla AUSL di Frosinone in data 13/2/2006.
7. Contratto di compravendita del 1/2/2005
8. Schema di impegnativa di programma
9. Certificato a firma del segretario comunale relativo all'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito presso l'albo Pretorio
10. Certificato a firma del segretario comunale relativo all'avvenuto deposito degli atti ed elaborati in libera visione al pubblico e la mancanza di osservazioni.
11. Tav. 1A - Stato di fatto
12. Tav. 2B - Proposta variante di destinazione
13. Tav. 3c - Relazione
14. Tavola schede progettuali





Regione Lazio

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

A Direttore

Roma, li.....

Con lettera del 29/09/2006 questa Direzione ha sollevato perplessità sull'intervento in oggetto, focalizzando l'attenzione sul conseguente peso urbanistico in termini di accesso all'area ed alla viabilità circostante, dissentendo inoltre dall'interesse pubblico alla base del progetto in esame.

Alle osservazioni summenzionate, l'amministrazione comunale ha dato risposta con successiva comunicazione pervenuta a questa Direzione in data 8/11/2006, adducendo a motivazioni tali da potersi ritenere condivisibili, e comunque nel rispetto delle raccomandazioni di seguito riportate.

L'area interessata dall'intervento, posta in adiacenza alla strada statale Casilina Sud, si estende per una superficie di circa mq 11.760 di cui 4.300 impegnati da edificazione preesistente; il vigente PRG approvato con DGR 2134 del 31/3/1992, classifica l'area in zona "D - Impianti industriali", quest'ultima disciplinata secondo l'art. 16 delle NTA del vigente Piano ASI.

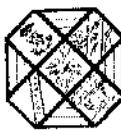
Il progetto prevede, previa totale demolizione dei fabbricati esistenti, la realizzazione di due nuovi edifici con destinazione commerciale per una superficie coperta rispettivamente di mq 1.830 e mq 2.563, pari ad una volumetria totale di circa 23.000 metri cubi, ciò in riduzione rispetto ai circa 88.000 mc consentiti dal vigente PRG.

Ulteriori interventi, riguardano la realizzazione di un parcheggio pubblico della superficie di mq 714, adiacente alla viabilità pubblica e l'adeguamento di viale Decorato con allargamento del ponte esistente, ciò allo scopo di migliorare il sistema della mobilità circostante la zona d'intervento ed una probabile fluidificazione del traffico locale.

Gli edifici attualmente esistenti, risalenti intorno agli anni '60 appaiono, allo stato attuale poco qualificanti sia sotto l'aspetto urbanistico che quello ambientale, tenuto peraltro conto della cospicua presenza di amianto tale da auspicare, senza indugio, ad interventi di bonifica ambientale data la vicinanza al centro abitato e di altre funzioni estranee alla originaria destinazione industriale dell'area.

L'intervento proposto è senza dubbio riconducibile ai consueti processi di marginalizzazioni di attività industriali o artigianale, a seguito della pressione che i centri abitati esercitano sulle proprie periferie, attivando sovente interventi di riuso, rifunionalizzazioni e conseguenti delocalizzazione di attività che, per loro natura, non rispondono più alla effettiva vocazione dei suoli nel tempo venutasi a creare.

In questo, e non solo negli interventi infrastrutturali, è individuabile il preminente interesse pubblico, che nel processo di "inerzia urbana" trova la capacità delle città di rinnovare continuamente le sue cellule pur conservando certi caratteri originari.



Regione Lazio

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

A Direttore

Roma, li.....

In considerazione tuttavia che la nuova funzione produrrà un appesantimento del traffico locale, si raccomanda di adottare opportuni accorgimenti, anche con successivi monitoraggi, atti ad agevolare quanto più possibile il flusso veicolare tra la via Casilina e l'area ospitante le nuove funzioni.

Dovrà essere inoltre verificata la dotazione minima dei parcheggi anche ai sensi della legge regionale 33/99, qualora questa risulti superiore a quella prevista dalla vigente legislazione statale e/o dal vigente PRG comunale.

Sia infine garantita la rilocalizzazione delle funzioni artigianali ed industriali ancora in esercizio ed il conseguente mantenimento del livello occupazionale esistente.

Ciò premesso e considerato, visti i pareri degli altri enti e/o amministrazioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente parere, questa Direzione Regionale per quanto di propria competenza ed ai soli fini urbanistici e del

PARERE

che il programma integrato concernente la riqualificazione urbanistica ed edilizia di un ex complesso produttivo per la ricostruzione di profilati in gomma ed ex opificio artigianale in via Casilina Sud, di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 16/1/2006, possa ritenersi ammissibile e meritevole di approvazione con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate.

L'area assumerà la destinazione di zona *F3 - Servizi privati d'uso pubblico*, secondo le funzioni, indici e parametri del progetto approvato.

Prima dell'inizio delle opere il soggetto proponente verificherà l'assoggettabilità o meno del progetto a Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi del DPR 12/4/1996.

Sono fatti salvi i pareri e/o nulla osta delle altre amministrazioni competenti per materia, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente parere.

F.to Il Direttore
Arch. Paolo RAVALDINI

