



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRAITTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/05/2007

-----

ADDI' 15/05/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA  
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, S. P. RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'  
COMPONE:

YARRAZZO	Pietro	Presidente Vice	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
FOMELLI	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	KIEMI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Edoardo	"	ROBANO	Giulia	"
COSCA	Silvia	"	TIPALDI	Alessandro	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Carlo Ele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzola

\*\*\*\*\* ON LINE \*\*\*\*\*

ASSENTI: COSCA MANDARELLI - RANUCCI

DELIBERAZIONE N. 237

Oggetto:

Comune di San Cesareo (RM). Piano Particolareggiato per attività produttiva in localita' Faeta - Campo Gallaro in variante al vigente P.R.C. ed in conformità alla variante generale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 3.12.2002. Delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2007. Legge Regionale 02 Luglio 1987, n. 36 art. 4. APPROVAZIONE.





287 15 MAG. 2007

ll

Oggetto: Comune di San Cesareo (Rm).  
Piano Particolareggiato per attività produttive in località Faeta - Campo Gillaro in variante al vigente P.R.G. ed in conformità alla variante generale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 13.12.2002.  
Delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005 e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2007.  
Legge Regionale 02 Luglio 1987, n. 36 art. 4.  
**APPROVAZIONE.**

## LA GIUNTA REGIONALE

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

**Vista** la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e s.m.i.;  
**Visto** il DPR 15/01/1972, n. 8;  
**Vista** la Legge 05/09/72, n. 8 e s.m.i.;  
**Vista** la Legge Regionale 12/06/75, n. 72 e s.m.i.;  
**Vista** la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i.;  
**Visto** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

**Premesso** che il Comune di San Cesareo (Rm) è dotato di P.R.G. (Comune di Zagarolo da cui è scaturito per frazionamento il Comune di S.Cesareo) approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2857 del 11.05.1982;

**Vista** la deliberazione n. 59 del 10.03.2005, con la quale il Commissario Straordinario ha adottato il Piano Particolareggiato per attività produttive in località Faeta - Campo Gillaro in variante al vigente P.R.G., da "Zona E - Agricola, Sottozona E2", a "Zona D - Industriale Artigianale e Commerciale";

**Atteso** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione in merito alla quale l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 17 del 04.08.2005;

**Vista** la deliberazione consiliare n. 3 del 31.01.2007 con la quale il Comune di San Cesareo (Rm) ha confermato la richiamata deliberazione Commissariale, provvedendo, peraltro, ad aggiornarla con l'espreso richiamo, per quanto concerne lo snellimento delle procedure di approvazione, anche all'art. 2 del D.P.R. 20.10.1998, n. 447, che detta norme in merito all'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi;





287 15 MAG. 2007 *ll*

Vista la nota n. 108009/06 del 03.08.2005 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 Servizio I ha dichiarato che dalla verifica dell'Analisi del Territorio, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 54 del 13.12.2002 e sulla base dell'attestazione rilasciata dal Responsabile dell'Area del Comune, è emerso che i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento, non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di San Cesario;

Vista la nota n. 227909/25/05 del 19.12.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi del 16.01.2006, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 della legge n. 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla previsione urbanistica del Piano Particolareggiato per insediamenti produttivi nel Comune di San Cesare, confermando il precedente parere n. 26213 del 29.08.2002 dell'Area Difesa del Suolo Regionale e le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- ◆ *Siano rispettate tutte le seguenti indicazioni, riportate nello studio geologico preliminare (Paragrafo Valutazione dei rischi ed idoneità territoriale pag.12), redatto dal dott. geol. Leonardo Romboli, allegato al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*
  - a) *Per ogni intervento edificatorio, si dovrà valutare con attenzione il piano fondazionale, in quanto i livelli cineritici, nascondono livelli scoriacei più consistenti, da cui potrebbe derivare una diversa risposta sismica e dovrà essere verificato che le fondazioni ricadano su di un unico litotipo;*
  - b) *In fase esecutiva, dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche che valutino puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni, avvalendosi anche di indagini in sito di tipo geofisico;*
  - c) *Il materiale terroso e lapideo derivante dagli scavi sia portato a rifiuto in apposita discarica autorizzata o sistemato nell'area (a norma di legge) senza arrecare danni all'assetto idrogeologico;*
  - d) *Tutti i riporti che dovranno essere realizzati per le nuove strade siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
  - e) *In fase di sbancamento le pareti di scavo dovranno essere protette e sostenute con le necessarie opere di sostegno provvisorie e definitive, opportunamente drenate a tergo; tutte le scarpate e le superfici nude che si formeranno a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite mediante semina di specie erbacee ed arboree adatte alla zona;*
  - f) *Siano opportunamente regimate le acque di ruscellamento superficiale mediante adeguate opere di drenaggio (canalette di raccolta laterali, tombini e opere di attraversamento) che rispettino le linee di deflusso, senza alterarle, per non ingenerare pericolosi fenomeni di dissesto idrogeologico;*





287 15 MAG. 2007 *lu*

- g) *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari delle attività produttive previste; è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento nella fognatura comunale;*
- h) *Per la protezione delle acque di falda, si richiede il monitoraggio di tutti i pozzi privati presenti, al fine di evitare che questi diventino vie di possibile infiltrazione del percolato inquinante e dei pozzi eventualmente utilizzati per scopi idropotabili, per i quali dovranno essere rispettate le Norme tecniche previste dal D.L.n°152/99;*
- i) *Siano rispettate le prescrizioni tecniche emesse dall'Autorità di Bacino del Tevere nel "Progetto di Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castel Giubileo alla Foce - PS 5" con particolare riguardo al prelievo nelle aree critiche del bacino idrogeologico;*
- j) *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e rispettare le seguenti normative tecniche sismiche:*
- *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardante le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
  - *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
  - *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
  - *Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.1.1996;*
- D.G.R. n°2649 del 18.05.99*

**Vista** la nota 5195 del 12.12.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2005 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma "G" - Dipartimento di Prevenzione - S.I.P.A. - Palestrina ha espresso parere favorevole igienico sanitario alla proposta urbanistica di che trattasi;

**Vista** la nota n. 6229 del 14.12.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2005, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, ha espresso parere di massima favorevole a condizione che venga effettuata una ricognizione di superficie delle aree al risultato della quale saranno subordinati specifici saggi archeologici;

**Vista** la nota n. 3502/C del 11.11.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2005, con la quale l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere ha comunicato che l'area interessata dal Piano in oggetto non risulta essere interessata da fenomeni franosi né da fenomeni di rischio idraulico, mentre per quanto riguarda la gestione della risorsa idrica, essa ricade in una "area critica per elevata





287 15 MAG. 2007

lu

concentrazione di prelievi" individuata dal "Progetto di Piano Stralcio per il tratto metropolitano del Tevere da Castelgibileo alla foce" (P55) redatto da questa Autorità (allegati A e B delle NTA, tavola di Piano PI-Bi), per il quale sono state adottate misure di salvaguardia pubblicate nella Gazzetta Ufficiale n. 89 dell'aprile 2004 e nel Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 13 parte seconda del maggio 2004. In particolare l'area critica suddetta si trova nel bacino idrogeologico S.Cesareo-Colonna, ed in considerazione del livello di alterazione del regime idraulico ed idrogeologico riscontrato, si richiede particolare attenzione ai valori di riferimento e per le piccole derivazioni, ai sensi dell'art. 5, punto b) della L.R. 1.12.2000 n. 30, le autorizzazioni al prelievo e le nuove concessioni sono rilasciate in via provvisoria fino al completamento del censimento di cui all'art. 9 comma 3 delle NTA del PS5.

Quanto sopra espresso deve essere messo in relazione, in particolare, con le aree a verde irrigate in progetto, per le quali non è stata indicata la modalità di approvvigionamento idrico. Si ritiene, comunque, opportuna la sostituzione delle aree a verde irrigate in progetto con aree a verde che non necessitano di irrigazione.

**Vista** la nota n. 2072/05 del 6.12.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi, con la quale l'ASTRAL s.p.a. fa presente che nessuna delle strade interessate dal Piano Particolareggiato di che trattasi appartiene al patrimonio viario regionale;

**Vista** la nota n. P2005005553 del 22.11.2005 e successiva integrazione n. P2005005730 del 14.12.2005, acquisite in sede di Conferenza dei Servizi, con le quali la TERNA S.p.a. ha precisato che, secondo quanto previsto dall'art. 4 del D.P.C.M. dell'8.07.2003, recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti, nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio, dovrà essere rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore di induzione magnetica, rispettando le fasce di rispetto di cui all'art. 6 del citato D.P.C.M., fascia che, nel caso in specie, ha un'ampiezza pari a 34 metri, avente l'asse di simmetria coincidente con l'asse dell'elettrodotto stesso;

**Vista** la nota n. 6457 del 14.12.2005, acquisita in sede di Conferenza dei Servizi con la quale l'ENEL ha confermato il parere favorevole a condizioni, come già espresso nel corso della precedente Conferenza dei Servizi del 16.11.2005;

**Atteso** che la Provincia di Roma - Dipartimento VII in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2005 ha espresso parere favorevole a condizione che vengano captate tutte le acque superficiali della strada consortile, per non creare danni sulle strade provinciali quali S.R. Maremmana III° e S.P. Fontana Chiusa (Via Faeta). In fase di progetto esecutivo l'Amministrazione Provinciale studierà insieme ai progettisti del Piano, gli innesti (Svincoli) sulle strade provinciali;

**Che** la Società AUTOSTRADE per l'ITALIA - Direzione Generale in sede di Conferenza dei Servizi del 15.12.2005 ha espresso parere favorevole riservandosi prescrizioni tecniche riguardo l'installazione di adeguate barriere di sicurezza, sia a tutela del traffico autostradale che del traffico che percorrerà la nuova strada in progetto.





287 15 MAG. 2007 *ll*

precisando che per quanto riguarda la concessione di aree di proprietà della stessa Società sarà redatto apposito atto di convenzione tra le parti; per quanto riguarda, invece, la concessione della deroga alle distanze di rispetto si rimanda all'ANAS - Ufficio Speciale Autostrade Bologna;

**Vista** la nota n. 5529 del 12.01.2006 con la quale l'ANAS S.p.a. ha espresso parere favorevole all'approvazione del Piano in argomento, confermando le prescrizioni della Società Autostrade ed ha ribadito che gli interventi in fascia di rispetto autostradale dovranno essere oggetto di apposite richieste da parte del Comune alla Società Autostrade e che le stesse, al pari della Convenzione, dovranno essere approvate dalla stessa ANAS S.p.a.;

**Rilevato** che gli atti relativi alla Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione istruttoria n. 20658/2007 del 14.03.2007, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A** ha espresso parere favorevole al Piano Particolareggiato per attività produttive in località Faeta - Campo Gillaro in variante al vigente P.R.G. ed in conformità alla variante generale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 13.12.2002, con le raccomandazioni, nella relazione stessa riportate;

**Ritenuto** di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05;

**Ritenuto**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

## DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato per attività produttive in località Faeta - Campo Gillaro in variante al vigente P.R.G., adottato dal Comune di San Cesareo (Rm) con delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005 e successiva deliberazione consiliare n. 3 del 31.01.2007, secondo le motivazioni e con le raccomandazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 20658/2007 del 14.03.2007, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità ai pareri in premessa riportati;

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell' Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, e nei seguenti elaborati:

- Elaborati grafici modificati ed approvati in sede di conferenza di servizi:
  - relazione illustrativa e computo dei costi di urbanizzazione;





287 15 MAG. 2007

llz

- Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 1 - Inquadramento territoriale Strumenti Urbanistici;
- Tavola 2 - Planimetria catastale;
- Tavola 3 - Zonizzazione e destinazioni d'uso;
- Tavola 4 - Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
- Tavola 5 - Comparti di attuazione;
- Tavola 6/conf - Normativa edilizia, vincoli e fili fissi;
- Tavola 7 - Rete viaria e Parcheggi;
- Tavola 8 - Rete fognante;
- Tavola 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
- Tavola 10 - Rete idrica e di distribuzione del gas;
- Tavola 11 - Sistemazione a verde;
- Tavola 12 - Piano Particolare d'esproprio;
- Elaborati grafici adeguati alle decisioni prese in Conferenza di Servizi:
  - Tavola 7 bis - Rete viaria e Parcheggi - Particolari opere in prossimità Autostrada;
  - Tavola 13 - Calcolo dell'indennità d'esproprio.
- Elaborati grafici adottati con delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005:
  - Relazione illustrativa e computo dei costi di urbanizzazione;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Tavola 1 - Inquadramento territoriale Strumenti Urbanistici;
  - Tavola 2 - Planimetria catastale;
  - Tavola 3 - Zonizzazione e destinazioni d'uso;
  - Tavola 4 - Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
  - Tavola 5 - Comparti di attuazione;
  - Tavola 6 - Normativa edilizia, vincoli e fili fissi;
  - Tavola 7 - Rete viaria e Parcheggi;
  - Tavola 8 - Rete fognante;
  - Tavola 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
  - Tavola 10 - Rete idrica e di distribuzione del gas;
  - Tavola 11 - Sistemazione a verde;
  - Tavola 12 - Piano particolare d'esproprio;
  - Tavola 13 - Calcolo dell'indennità d'esproprio.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO  
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



23 MAG. 2007

llz



REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 287  
DEL 15 MAG. 2007

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

(Arch. Pianificazione Territoriale)  
fflora

Area 2B.05  
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

20658/2007

Allegato A

OGGETTO: Comune di **S. Cesareo (Rm)**  
Piano Particolareggiato per attività produttive in località Faeta - Campo Gillaro in variante al vigente P.R.G. ed in conformità alla variante generale adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 13.12.2002.  
Delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2007. Conferma.  
Legge Regionale 02 Luglio 1987, n. 36 art. 4



### ISTRUTTORIA TECNICA

Vista la nota n. 3722 del 21.03.2006 con la quale, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti ed elaborati grafici del Piano Particolareggiato per le attività produttive della *Zona D - Industriale Artigianale e Commerciale*, in variante al vigente P.R.G. in località Faeta - Campo Gillaro per la predisposizione della relativa istruttoria tecnica da parte di questa Direzione.

Visti gli atti e gli elaborati tecnici che costituiscono la variante in oggetto quali:

1. Delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005 di adozione del Piano Particolareggiato;
2. Avviso di deposito;
3. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
4. Manifesto in originale;
5. n. 4 quotidiani in originale;
6. Registro protocollo osservazioni;
7. n. 1 osservazione;
8. Delibera di consiglio comunale n. 17 del 04.08.2005, di controdeduzione all'osservazione;
9. Parere di cui all'art. 2 della l.r. 1/86 (usi civici) prot. 108009/06 del 03.08.2005, rilasciato dalla Direzione regionale Agricoltura, Area 06 Servizio 1;
10. Verbali dal n. 1 al n. 3 - relativi alla Conferenza di Servizi con allegati i pareri rilasciati dagli enti partecipanti;
11. Delibera della Giunta Comunale n. 40 del 16.03.2006, con la dichiarazione di conclusione della conferenza di servizi;
12. Elaborati grafici modificati ed approvati in sede di conferenza di servizi:
  - A. - relazione tecnica;
  - B. - Norme tecniche di attuazione;
  - C. Tavola 1 - Inquadramento territoriale Strumenti Urbanistici;
  - D. Tavola 2 - Planimetria catastale;
  - E. Tavola 3 - Zonizzazione e destinazione d'uso;
  - F. Tavola 4 - Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
  - G. Tavola 5 - Comparti di attuazione;
  - H. Tavola 6/conf - Normativa edilizia e Fili fissi;
  - I. Tavola 7 - Rete viaria e Parcheggi;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

- J. Tavola 7 bis – Rete viaria e Parcheggi – Particolari opere in prossimità Autostrada;
  - K. Tavola 8 – Rete fognante;
  - L. Tavola 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
  - M. Tavola 10 – Rete idrica e di distribuzione del gas;
  - N. Tavola 11 – Sistemazione a verde;
  - O. Tavola 12 – Piano Particellare di esproprio;
  - P. Tavola 13 – Calcolo dell'indennità di esproprio.
13. Elaborati grafici adottati con delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005:
- A. – relazione tecnica;
  - B. – Norme tecniche di attuazione;
  - C. Tavola 1 – Inquadramento territoriale Strumenti Urbanistici;
  - D. Tavola 2 – Planimetria catastale;
  - E. Tavola 3 – Zonizzazione e destinazione d'uso;
  - F. Tavola 4 – Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
  - G. Tavola 5 – Comparti di attuazione;
  - H. Tavola 7 – Rete viaria e Parcheggi;
  - I. Tavola 8 – Rete fognante;
  - J. Tavola 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
  - K. Tavola 10 – Rete idrica e di distribuzione del gas;
  - L. Tavola 11 – Sistemazione a verde;
  - M. Tavola 12 – Piano Particellare di esproprio;
  - N. Tavola 13 – Calcolo dell'indennità di esproprio.
14. Parere favorevole Anas nota 5529 del 12.01.2006;
15. Scheda riepilogativa.

## PREMESSO

In sede di accertamento formale degli atti, gli stessi sono risultati completi, e regolarmente predisposti, al riguardo con nota 20658 del 15.02.2007, l'Area Amministrativa di Supporto, ha trasmesso la pratica a questa Area Tecnica, per il prosieguo di competenza.

I pareri degli enti e delle Amministrazioni interessate riguardanti il progetto, sono stati acquisiti in sede di conferenza di servizi, in particolare, l'Amministrazione Comunale, per quanto concerne il parere, ai sensi dell'ex art. 13 della L. 64/74, ha ritenuto valido quello già espresso dalla Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 4/ A, con nota protocollo 26213 fascicolo 3129 del 29.08.2002 per l'analogo progetto inserito nella procedura PRUSST, in quanto, lo stesso è localizzato sulla stessa area, è coincidente sia per le tipologie edilizie che per i particolari costruttivi al presente Piano particolareggiato.

l'area oggetto dell'intervento, come emerge dagli atti, non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004.

## ISTRUTTORIA



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

Il Comune di San Cesareo è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2857 dell'11.05.1982 (derivazione per divisione dal Comune di Zagarolo).

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 13.12.2002, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore.

Con la presente deliberazione del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005, l'Amministrazione ha annullato la precedente delibera di Consiglio Comunale n. 3 dell'8.01.2002 con la quale aveva adottato in ambito PRUSST, il Piano Insediamenti Produttivi (località Le Faeta - Campo Gillaro), e contestuale variante urbanistica al vigente PRG, da zona E -Agricola, sottozona E2, a zona D1 -Industriale. L'Amministrazione Comunale è giunta a tale determinazione in quanto il Consorzio Industriale PRUSST di San Cesareo, ha espresso la volontà di rinunciare alla proposta PIP in itinere ritenendo che *"la procedura intrapresa si è di fatto dimostrata complessa e necessita di una serie di adempimenti in parte effettuati ed in gran parte da effettuare, che ne hanno allungato a dismisura i tempi di attuazione, a completo discapito delle 39 aziende operatrici"*. Con la sopra citata deliberazione commissariale, contestualmente è stato adottato il presente piano particolareggiato e la variante urbanistica al vigente P.R.G, mutando la destinazione urbanistica del terreno distinto in catasto ai fogli 61, 62, 63 e 64, per una superficie complessiva di mq 253.484, da *"Zona E -Agricola"*, a *"Zona D - Industriale Artigianale e Commerciale"*.

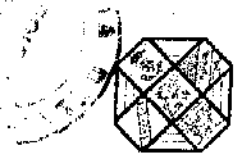
Il Piano Particolareggiato, è stato redatto sulla stessa area del precedente PIP, risultando conforme alla zonizzazione prevista nel nuovo PRG adottato, ad eccezione degli indici e parametri tecnici.

Nei termini di pubblicazione del presente Piano, è stata presentata una osservazioni, alla quale l'Amministrazione ha controdedotto con la delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 04.08.2005, respingendola.

Esaminato il contenuto della stessa, in cui l'interessato, proprietario della particella di terreno 102 del foglio 64, di mq 4.080, con sovrastante fabbricato, chiede l'inserimento di detto appezzamento di terreno nel Piano particolareggiato in argomento, adducendo che *"non ha più senso di esistere un'abitazione circondata da insediamenti industriali per quattro lati"*, questa Direzione ritiene di esprimere le seguenti valutazioni: l'osservazione può essere accolta tenuto conto che effettivamente alcuni fabbricati esistenti risultano ormai parte integrante del piano particolareggiato. Per altro, anche l'Azienda Sanitaria locale Roma G, nell'ambito della conferenza di servizi del 16.11.2005, ha sollevato perplessità in merito alla presenza di tali fabbricati con destinazione diversa da quella industriale, che risulterebbero in contrasto per gli aspetti sanitari e, nello specifico, per l'eventuale l'impatto acustico.

## CONSIDERATO

Il vigente PRG, come già detto, prevedeva ampie zone con destinazione di tipo produttivo, le stesse, allo stato, sono totalmente costruite. Il nuovo PRG, nel riconfermare la destinazione urbanistica di tali zone, ne amplia la possibilità edificatoria, estendendo alle aree immediatamente attigue la destinazione produttiva, integrata dal terziario. Lo stesso, per l'attuazione delle nuove zone sopra descritte, prescrive che il piano urbanistico attuativo preveda: - lotto minimo di mq 1000; - rapporto di copertura del lotto pari al 40% della superficie; - max di mt 10,00. Inoltre



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, il .....

consente che, previo un "piano quadro", possano formarsi dei comparti minimo attuativi di mq 5000. Infine, per le zone già edificate, recepisce, le norme tecniche dei piani urbanistici attuativi approvati.

Le Imprese locali, in carenza, nell'immediato, di aree adeguatamente capaci di insediare attività produttive, hanno sollecitato l'Amministrazione Comunale ad attivare dei provvedimenti finalizzati all'ampliamento della zona industriale esistente.

L'Amministrazione, sensibile al problema occupazionale, ha inteso approvare il presente Piano Particolareggiato, rappresentando l'esigenza di acquisire nuovi spazi per le predette imprese in relazione al loro crescente sviluppo.

L'intervento, anticipa quindi le previsioni del nuovo PRG, pianificando una parte dell'area industriale prevista in ampliamento. Il progetto urbanistico, si estende su un'area complessiva di circa 25 ettari e prevede oltre ai lotti edificatori per attività artigianali e industriali, la collocazione di attrezzature private di carattere collettivo, oltre a parcheggi e verde pubblico, quantificati nel rispetto del DM 1444/68.

L'area posizionata in maniera ottimale ubicata lungo la Via Maremmana, in prossimità del casello autostradale è baricentrica rispetto agli abitati di San Cesareo, Colonna, Monte Compatri e Zagarolo, risulta pertanto idonea urbanisticamente ad una destinazione produttiva.

L'Amministrazione comunale, come sopra riportato, con la deliberazione del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005, ha adottato il Piano Particolareggiato in oggetto, ai sensi dell'art. 4 delle lr 36/87. In considerazione che l'attuale piano riveste rilevanza pubblica per i suoi risvolti socio-occupazionali, con la deliberazione Consiliare n. 3 del 31.01.2007, di conferma ed aggiornamento di quanto precedentemente deliberato, l'A.C. ha inteso richiamare, anche per lo snellimento delle procedure, l'art. 2 -*Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi*, del DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e smi in cui:

"(...)

**Comma 1.** *La individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, in conformità alle tipologie generali e ai criteri determinati dalle regioni, anche ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è effettuata dai comuni, salvaguardando le eventuali prescrizioni dei piani territoriali sovracomunali. Qualora tale individuazione sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la variante è approvata, in base alle procedure individuate con legge regionale, ai sensi dell'articolo 25 comma 1, lettera a), della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il provvedimento, che il comune è tenuto a trasmettere immediatamente alla regione e alla provincia, ai fini della adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza, è subordinato alla preventiva intesa con le altre amministrazioni eventualmente competenti. Tale intesa va assunta in sede di conferenza di servizi, convocata dal sindaco del comune interessato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.*

**Comma 2.** *In sede di individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi di cui al comma 1, il consiglio comunale può subordinare l'effettuazione degli interventi alla redazione di un piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05  
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

**Comma 3.** *Resta ferma, ove non sia richiesto il piano di cui al comma 2, la necessità dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o di apposita convenzione con le amministrazioni competenti al fine di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle opere. In tal caso, la realizzazione degli impianti è subordinata alla puntuale osservanza dei tempi e delle modalità indicati nella convenzione. (...)*

La Regione Lazio ha recepito, con la legge regionale 36/87, il contenuto della legge 47/85, in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure. A riguardo, l'art. 4 della predetta legge regionale, prevede la procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

## CONCLUSIONE

Tutto ciò premesso e considerato, con le raccomandazioni che:

- Dovranno essere escluse tutte le attività inquinanti;
- In fase di progetto, siano rispettate le disposizioni della legge n. 13/89 e s.m.i. riguardante il superamento delle barriere architettoniche;
- Vengano rispettate le prescrizioni impartite nei pareri tecnici sopra menzionati;
- Le tavole dei PRG del Comune di San Cesareo siano aggiornate a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, di cui dovrà tenersi conto nella approvazione del nuovo PRG;
- Prima del rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte dell'Amministrazione comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) con particolare riferimento alle strade di progetto che consentono l'accesso ai lotti stessi. Dovrà altresì essere posta particolare cura agli innesti con la viabilità esistente, nel rispetto del codice della strada;
- Vengano poste in opera, con l'obbligo dell'attecchimento e contestualmente alle opere di urbanizzazione, le alberature così come previste nella tavola n. 11 – *Sistemazione a verde*, idonee a mitigare l'inserimento edilizio;
- Venga assicurata una uniformità di progettazione per le tipologie edilizie che non potranno superare l'altezza massima di mt 10,00;
- Occorre infine rammentare che codesto comune dovrà applicare sia le disposizioni della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 – Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del DPR 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati, che le disposizioni del DPR 12.04.1996 (VIA);
- Le sei aree enucleate all'interno del presente Piano Particolareggiato, con destinazione diversa, devono assumere la destinazione urbanistica del piano in oggetto, partecipando sia alla formazione dei lotti edificabili immediatamente contigui che al reperimento degli standard;



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05  
Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Roma, li .....

- Le aree destinate a verde pubblico, ubicate sotto i tracciati delle linee elettriche, dovranno essere diversamente collocate, cercando di realizzare il loro accorpamento, ove possibile, per una migliore utilizzazione;
- Dovrà essere salvaguardata la fascia di rispetto autostradale, la cui utilizzazione dovrà essere autorizzata dalla società concessionaria del tratto autostradale.

In relazione a quanto sopra rappresentato questa Direzione, è del

## PARERE

che il Piano Particolareggiato e la contestuale variante al P.R.G., per la modifica della classificazione dell'area, distinta in catasto ai fogli 61, 62, 63 e 64, per una superficie complessiva di mq 253.484, da "Zona E - Agricola, a "Zona D - Industriale Artigianale e Commerciale, adottata dal Comune di San Cesareo con la delibera del Commissario Straordinario n. 59 del 10.03.2005, e la delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 31.01.2007, di conferma ed aggiornamento di quanto precedentemente deliberato, sia meritevole di approvazione, con le con le raccomandazioni sopra richiamate.

f.to ISTRUTTORE  
Arch. Vittorio PERGOLINI

f.to IL DIRETTORE  
Arch. Paolo RAVALDINI

f.to DIRIGENTE DELL'AREA  
Arch. Francescopaolo LORITO

