



**GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 27/05/2011

\*\*\*\*\*

ADDI' 27/05/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Dietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: MATTEI

DELIBERAZIONE N. 256

Oggetto:

Comune di Cassino (Fr). Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni. Delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008. Approvazione.





256 27 MAG. 2011 *fr*

**OGGETTO: Comune di Cassino (Fr).**

Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni.

Delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008.

**Approvazione.**

**LA GIUNTA REGIONALE**

**Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

**VISTO** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

**VISTA** la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;

**PREMESSO** che il Comune di Cassino (Fr) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.L. n. 2268 del 05.05.1980;

**VISTA** la deliberazione n. 16/3 del 13.02.2008 con la quale il Comune di Cassino (Fr) ha adottato il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni;

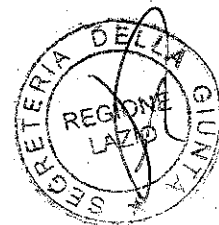
**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 44/18 del 15.09.2008;

**PRESO ATTO** della dichiarazione, resa in sede di Conferenza di Servizi del 16.12.2008, dal rappresentante della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio come di seguito trascritta:

*"viste le dimensioni dell'intervento edilizio e considerato che lo stesso andrà a svilupparsi nelle vicinanze dell'area sottoposta a vincoli archeologico, sia i lavori di bonifica dell'area soggetta a riqualificazione che le operazioni di scavo, dovranno essere effettuate con la presenza di un operatore Archeologo."*

*PRELIMINARE*

*M*



*L'operatore Archeologo potrà essere nominato dalla ditta committente dei lavori, previo assenso della soprintendenza e a spese della stessa società committente";*

**VISTA** la nota n. 392/B del 28.11.2008, acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale il Ministero per i Beni e le attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici per le province di Latina e Frosinone – sede di Cassino, ha ritenuto che, il Programma Integrato in argomento, sia ammissibile ai fini paesistico-ambientale, alle seguenti condizioni:

- *che per i progetti esecutivi, vengano ad essere comunque richieste le dovute autorizzazioni paesistico-ambientali, con riferimento al presente parere favorevole di Piano;*
- *che nell'esecuzione dei lavori e nello specifico del presente Piano, si osservi la massima salvaguardia del tratto fluviale posto a perimetro dell'area, anche con opere tese alla valorizzazione e fruizione pubblica pedonale;*
- *che parimenti si ottengano le autorizzazioni di merito dagli Organismi tutori dei vincoli soprarichiamati e citati in indirizzo.*

**VISTA** la nota n. 1934 del 15.12.2008, acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale, l'Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto D, ha espresso nulla osta igienico sanitario alla realizzazione del Piano integrato di intervento di riqualificazione urbanistica proposto purché siano osservate le seguenti prescrizioni:

- *Che siano effettivamente, ed adeguatamente, realizzate le opere di urbanizzazione primaria previste;*
- *Che sia salvaguardato il rispetto di ogni eventuale vincoli gravante sulla zona (compreso, ovviamente, quello eventualmente costituito dalle distanze dai corsi d'acqua);*
- *Che siano previste, in fase di progettazione esecutiva, le opportune precauzioni utili alla prevenzione di manifestazioni di fenomeni da umidità, sia all'interno degli ambienti di tipo residenziale, che degli ambienti previsti nei seminterrati (che, ad ogni modo, a parere dello scrivente, non potranno essere destinati ad abitazioni).*

**VISTA** la nota n. 34329 del 24.02.2009, acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, in merito al Piano Integrato di intervento di che trattasi a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. *sia rispettato quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 523/1904 e dall'art. 115 del D.L.vo 152/2006;*
2. *qualunque intervento sul corso d'acqua dovrà essere autorizzato dalla Provincia di Frosinone, quale Autorità idraulica competente;*
3. *siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del Geol. Leonardo Nolasco;*
4. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in*



256 27 MAG. 2011 R



- ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
5. le fondazioni delle opere dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
  6. dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;
  7. la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;
  8. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
  9. nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;
  10. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
  11. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
  12. 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 ed in particolare:  
Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;  
Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.9.1982;  
Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;  
D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;  
Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";  
Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;  
D.G.R. n. 766 del 01/08/2003;  
D.M. Infrastrutture 14.1.2009 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";
  13. siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;
  14. sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde.



256 27 MAG. 2011 fr

Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.

VISTA la nota del 14.03.2009, con la quale il Dirigente del Settore IX° Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Cassino (Fr), ha attestato che i terreni interessati dal Programma Integrato di Intervento di che trattasi, non appartengono al demanio civico e non sono gravati da usi civici;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell' Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 78227/2009 del 08.07.2010, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, in variante al vigente P.R.G., per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni, sia, per i motivi e con le modifiche nella stessa riportati, meritevole di approvazione sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica 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 concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

### DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni, adottato dal Comune di Cassino (Fr) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n. 78227/2009 del 08.07.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

LE OSSERVAZIONI SONO DECISE IN COLPORNITÀ A QUANTO RIPORTATO NELL'ALLEGATO A DEL PRESUNTO PROCEDIMENTO

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. P/ALL/1 Relazione Tecnica Generale;
- Tav. P/ALL/2 Norme di Attuazione;
- Tav. P/ALL/3 Raffronto costi-ricavi per la realizzazione del progetto;
- Tav. P/ALL/4 Perizia costi dismissione;
- Tav. P/ALL/5 Proposta di convenzione
- Tav. P/ALL/6 Costo delle opere di urbanizzazione primarie



256 27 MAG. 2011 M

Tav. P/ALL/7	Computo metrico opere compensative: recupero marciapiedi nel centro urbano
Tav. P/ALL/8	Schema economico valutazione di congruità
Tav. A/TEC/1	Stralcio PRG e Catastale
Tav. A/TEC/2	Principali caratteri morfologici della zona individuazione della area di intervento
Tav. A/TEC/3	Piano terra edifici esistenti
Tav. A/TEC/3a	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 7 - Fabb 2
Tav. A/TEC/3b	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Palazzina Uffici
Tav. A/TEC/3c	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 1
Tav. A/TEC/3d	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 2
Tav. A/TEC/3e	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 3
Tav. A/TEC/3f	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 4
Tav. A/TEC/3g	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 5
Tav. A/TEC/3h	Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire Capannone 6
Tav. A/TEC/4	Rilievo fotografico dell'aera
Tav. P/TEC/1	Zonizzazione
Tav. P/TEC/2	Inserimento dell'intervento nel sistema urbano
Tav. P/TEC/2a	Viste prospettiche
Tav. P/TEC/2b	Viste prospettiche
Tav. P/TEC/3	Grafico riepilogativo standards urbanistici
Tav. P/TEC/4	Destinazione d'uso superfici e volumi dei vari piani
Tav. P/TEC/5	Sezioni
Tav. P/TEC/6	Sezioni tipo - Opere urbanizzazioni primarie e opere compensative
Tav. 1	Relazione tecnica Computo di massima
Tav. 2	Individuazione catastale aree da cedere

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 30 MAG. 2011



REGIONE  
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA  
AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

ALLEGATO A

78227/2009

08 LUG. 2010

Oggetto: Comune di Cassino (Fr).  
Programma Integrato di Intervento, ai sensi della legge regionale 22/97, per la  
riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via  
Vagni (opificio per la lavorazione e commercializzazione del marmo) proposto dalla  
Soc. Pro. Ma. Co. Sas, in variante sia al PRG che alla Variante Generale adottata.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008  
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 18382 del 27.04.2009, acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 78227 del 28.04.2009, l'Amministrazione Comunale di Cassino ha trasmesso la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008, ha adottato il Programma summenzionato, in variante sia al PRG che alla Variante Generale adottata, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è la seguente:

Atti ed Elaborati

Atti amministrativi:

- 1) Delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008 "Esame proposta piano integrato ed approvazione ai sensi della lr 22/97";
- 2) Delibera di consiglio comunale n. 44/18 del 15.09.2008 "Controdeduzioni alle osservazioni";
- 3) Avviso di deposito all'albo pretorio comunale e relativa certificazioni della pubblicazione;
- 4) Avviso di deposito pubblicato su i quotidiani;
- 5) Manifesto affisso nei luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
- 6) Attestato di avvenuta pubblicazione e certificazione di presentazione di n. 2 osservazioni;
- 7) Attestazione Dirigenziale lr 6/2005 (usi civici);
- 8) Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 (ex art. 13 della L 64/74) e della DGRL n. 2649/99, rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, in data 24.02.2009 prot. 34329;
- 9) Verbale della Conferenza di servizi preliminare del 16.12.2008;
- 10) Verbale della Conferenza di servizi conclusiva del 16.03.2009;
- 11) Determinazione dirigenziale del 07.04.2009, di conclusione del procedimento all'esito dei lavori della Conferenza di servizi.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

**Elaborati grafici**

n. 1 originale a n. 3 copie

- |    |           |  |
|----|-----------|--|
| 1  | P/ALL/1   | Relazione Tecnica Generale;  |
| 2  | P/ALL/2   | Norme di Attuazione;   |
| 3  | P/ALL/3   | Raffronto costi-ricavi per la realizzazione del progetto;  |
| 4  | P/ALL/4   | Perizia costi dismissione;   |
| 5  | P/ALL/5   | Proposta di convenzione  |
| 6  | P/ALL/6   | Costo delle opere di Urbanizzazione primarie   |
| 7  | P/ALL/7   | Computo metrico opere compensative: recupero marciapiedi nel centro urbano                         |
| 8  | P/ALL/8   | Schema economico valutazione di congruità  |
| 9  | A/TEC/1   | Stralcio PRG e Catastale   |
| 10 | A/TEC/2   | Principali caratteri morfologici della zona individuazione delle aree di intervento                |
| 11 | A/TEC/3   | Piano terra edifici esistenti  |
| 12 | A/TEC/3 a | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 7 – Fabbricato 2 |
| 13 | A/TEC/3 b | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Palazzina Uffici           |
| 14 | A/TEC/3 c | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 1                |
| 15 | A/TEC/3 d | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 2                |
| 16 | A/TEC/3 e | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 3                |
| 17 | A/TEC/3 f | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 4                |
| 18 | A/TEC/3 g | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 5                |
| 19 | A/TEC/3 h | Elaborati grafici e computo plano-volumetrico fabbricati da demolire<br>Capannone 6                |
| 20 | A/TEC/4   | Rilievo fotografico dell'aerea   |
| 21 | P/TEC/1   | Zonizzazione   |
| 22 | P/TEC/2   | Inserimento dell'intervento nel sistema urbano   |
| 23 | P/TEC/2 a | Viste prospettiche   |
| 24 | P/TEC/2 b | Viste prospettiche   |
| 25 | P/TEC/3   | Grafico riepilogativo standard urbanistici   |
| 26 | P/TEC/4   | Destinazione d'uso superfici e volumi dei vari piani   |
| 27 | P/TEC/5   | Sezioni  |
| 28 | P/TEC/6   | Sezioni Tipo   |
|    |           | Opere urbanizzazioni primarie e opere compensative   |
| 29 | 1         | Relazione tecnica – Computo di massima   |
| 30 | 2         | Individuazione catastale aree da cedere  |

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione, ha riscontrato alcune inadempienze e con la nota prot. 78227 del 11.05.2009, ha inviato la documentazione a questa Area Tecnica, ed ha invitato l'Amministrazione comunale a far pervenire gli elaborati allegati al parere di cui all'art. 89 DPR 380/2001 (ex art. 13 della L 64/74), e ad apporre gli estremi di avvenuto deposito degli atti in pubblica visione sugli elaborati originali.

## PREMESSO

Il Comune di Cassino è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2.268 del 05.05.1980.

I terreni interessati dall'intervento, sono rispettivamente collocati, il primo in via San Marco, ed è distinto in catasto al foglio 32 particelle 150, 152, 153, 154, 155, 189, 190, 284, 363, 449, 619, 620, 854, ed ha una superficie di mq 12.552; il secondo in via Vagni, anch'esso distinto in catasto al foglio 32 particelle 463, 1022, 1023, 1024, 1016, ed ha una superficie di mq 4.221, per una superficie complessiva pari a mq 16.773,00.

La strumentazione urbanistica vigente assegna agli stessi la seguente classificazione:

### Primo terreno - via San Marco

- Zona estensiva;
- Isolato art. 15/8 delle NTA da attuarsi con Piano particolareggiato;
- Viabilità di progetto;
- Verde Pubblico;
- Attrezzature interesse comune;

### Secondo terreno - via Vagni

- Isolato art. 15/8 delle NTA da attuarsi con Piano particolareggiato;
- Verde Pubblico;

La variante generale al PRG, adottata con la delibera di Consiglio Comunale n. 54/12 del 23.12.2004, assegna ai terreni oggetto dell'intervento, la seguente destinazione:

### Primo terreno via San Marco

- *Nucleo 6 area di rimodulazione dei volumi*, disciplinato dall'art. 58 punto 8 delle NTA;
- *Conservazione dei Volumi*

### Secondo terreno via Vagni

- *Verde Pubblico*;
- *Conservazione dei volumi*.

I parametri edilizi dell'art. 58 sono i seguenti:

NC 6 (industria del marmo)

- Lotto minimo mq 5.000;
- Altezza Massima ml 7,00 per non più di due piani abitabili per gli edifici ricadenti nell'area del parco, da adibire a servizi del parco, ristoro e simili;



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

- Altezza Massima ml 19,00 per l'edificio ricadente nell'area rimanente per non più di 6 piani abitabili;
- Da sistemare e cedere al comune il 65% del lotto per il verde e altro spazio pubblico
- Da sottoporre ad intervento di restauro conservativo (RRC) l'edificio indicato nella tavola come area di conservazione tipo morfologica.

Le originarie destinazioni urbanistiche non sono state attuate; nel terreno in argomento, è sempre stato in attività l'attuale opificio per la lavorazione e commercializzazione del marmo.

Il terreno in argomento, come sopra detto, utilizzato per la produzione industriale, si colloca all'interno di un'area fortemente urbanizzata in cui è prevista una destinazione residenziale privata ad alta densità e servizi scolastici quali la Facoltà di Ingegneria, l'Istituto Tecnico Commerciale, la Scuola Media Diamare, l'Alloggio dello studente nonché altri servizi pubblici di cui la Stazione della Polizia Stradale.

Il Programma in argomento, comporta una modifica alle zonizzazioni urbanistiche vigenti, e a quelle adottate, ed assegna al terreno la nuova classificazione: "*Programma integrato per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale (opificio per la lavorazione e commercializzazione del marmo) compresa tra Via San Marco e Via Vagni del centro urbano di Cassino*", prevedendo al suo interno la seguente utilizzazione delle aree: residenziale, parcheggi pubblici, parcheggi privati, verde privato, attrezzature pubbliche (verde pubblico, strada pubblica e pista ciclabile). Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

## CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta presentata dai soggetti privati con il Programma Integrato in argomento. Al riguardo l'Amministrazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008 ha adottato il presente Programma Integrato, che costituisce, contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà, come già detto, la nuova classificazione: "*Programma integrato per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale (opificio per la lavorazione e commercializzazione del marmo) compresa tra Via San Marco e Via Vagni del centro urbano di Cassino*", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi proposti sono tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di una pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Programma in argomento, sono in modo particolare la delocalizzazione dell'opificio, come

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

ribadito con la nota dirigenziale n. 25955 del 07.06.2010 acquisita al protocollo con il n. 140514 del 09.06.2010, e le altre possono così riassumersi: -cessione gratuita di aree per complessivi mq 10.344 in cui vengono realizzate e cedute le seguenti opere: Parcheggi pubblici mq 2.640, Viabilità pubblica mq 2.204, Verde pubblico per la reintegrazione del parco del Gari mq 5.500. Inoltre a titolo di contributo straordinario è prevista la sistemazione dei marciapiedi del centro urbano per una superficie di circa mq 9.000,00.

L'intervento proposto, impegna un terreno di mq 16.773,00, in cui, una porzione di mq 10.344 verrà utilizzata a favore dell'interesse pubblico, che si concretizza attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, come sopra riportato, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano compromesso. Nelle restanti porzioni di terreno, pari a mq 6.429, è previsto a favore dei privati la realizzazione di tre edifici contraddistinti con la numerazione da uno a tre, per una volumetria complessiva pari a mc 52.000. I fabbricati uno e due avranno destinazioni residenziale, commerciale e direzionale, mentre il fabbricato tre avrà destinazioni residenziale e direzionale.

**STANDARD**

In riferimento alle aree per gli standard, si rappresenta quanto segue:

- **Insediamiento residenziale**: la quantità minima di aree necessaria è pari a mq 6.066, in considerazione che verrà realizzata una volumetria di mc 33.733,25, ed attribuendo 100 mc ad abitante, si determinano n. 337 abitanti insediati, ai quali è assegnata la dotazione di mq 18 ad abitante, secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

Nel progetto emerge che sono state reperite aree per mq 6.066, (parcheggi pubblici mq 1.790 (Parcheggi 1, 2, 3) + verde pubblico mq 4.276 (Verde A, B e C/parte)) pari alle quantità minime sopra riportate.

- **Attività commerciale/direzionale**, (centro commerciale di piccole strutture di vendita): la quantità minima di aree necessarie per i parcheggi è di mq 7.200, tenendo conto di quanto previsto dal comma 2 del DM 1444/68, "nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765)". (superficie lorda di pavimenti mq 5.000 x 0,80 uguale mq 4.000 di cui 50%, pari a mq 2.000) (legge 122/99 pari a mq 1 ogni 10 mc di costruzione per un totale di mc 52.000 corrispondenti a mq 5.200). Totale complessivo di aree mq 7.200 (2.000 + 5.200).

Nel progetto, emerge che sono state reperite aree pari a mq 5.345 per i parcheggi sia riferiti alla legge 122/99 che al DM 1444/68, in quantità inferiore al minimo di cui sopra.

Circa le quantità di aree necessarie per i parcheggi pertinenti delle attività commerciali di cui alla lr 33/99, considerando che la destinazione di vendita è riferita al solo piano terra, si ha una superficie di vendita pari a mq 2.535, a cui corrisponde una superficie di parcheggi di pari entità.

In questo caso, emerge che le aree destinate ai parcheggi di cui alla lr 33/99, pari a mq 2.535, sono inferiori alle quantità di cui alla legge 122/99, quindi nel calcolo delle aree va presa in considerazione la quantità riferita dalla legge nazionale.



DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

Dalla verifica effettuata le aree destinate a parcheggio risultano carenti di mq 1.855. Al fine di soddisfare lo standard nella sua quantità minima, le aree classificate come *Spazio privato di uso pubblico* e *verde privato*, che ammontano a mq 1800 circa, devono essere trasformate a parcheggio pubblico.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della l.r. 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della l.r. 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, nn. 2, 3, 4 della l.r. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 2 osservazioni, alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con la delibera di Consiglio n. 44/18 del 15.09.2008. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, le due osservazioni sono state respinte. Si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

### VINCOLI PAESAGGISTICI

L'area interessata dall'intervento, come emerge dal PTP ambito n. 14, tavola serie E 1/4, è vincolata ai fini paesaggistici, in quanto lambita dal Fiume Gari e Rapido (codice di repertorio c060\_1063)

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione prevede i seguenti vincoli:

#### Ricognizione delle aree tutelate per legge

art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

#### Vincoli Ricognitivi di legge

- c058\_001 c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
  - c060\_1063 - Fiume Gari e Rapido
- g058 g) aree boscate art. 10 L.R. 24/98 n.b. le aree boscate percorse da incendi non sono rappresentate nel presente elaborato
  - g058 – modesto lembo lungo il fiume Gari e Rapido

#### Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico

art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

#### Vincoli Ricognitivi di Piano

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

- **tl\_001 5) beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art.13 co. 3 lett. a l.r. 24/98**
  - **tl\_0307 – Via Casilina**

Ai fini della tutela, le aree sono normate nel seguente modo:

**- Protezione dei corsi delle acque pubbliche**

"(...)

**Art. 35**

*Comma 8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/98 nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:*

- a) *mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) *comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) *rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.*

"(...)".

**- Protezione delle aree boscate**

"(...)

**Art. 38**

*Comma 9. La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.*

"(...)".

**- Bene lineare testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici**

"(...)

**Art. 45**

*Comma 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.*

**Art. 41**

*Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

- a) *sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;*
- b) *per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della*



**DIPARTIMENTO TERRITORIO**

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

(...)"

Alla predetta area di intervento, vengono attribuiti, ai fini della tutela, i seguenti paesaggi:

- **Paesaggio degli insediamenti urbani** normato dall'art. 27 prevede:

"(...)

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

Nella tabella delle azioni al punto 3 - *Uso Residenziale*; 3.2 - *Costruzione di manufatti fuori terra o interrati* (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01, si evince che nei casi di nuove espansioni o completamenti i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la per la vegetazione.

(...)"

L'Amministrazione Comunale ha presentato una preliminare osservazione al PTPR (cod. 060019\_P01) chiedendo la declassificazione dei corsi di acqua pubblica Fiume Gari, Rio Pioppeto, Fiume Rapido. Questa osservazione nella sua complessità è stata accolta parzialmente. Nello specifico, per l'area interessata da questo intervento, la stessa è stata accolta.

Il rappresentante della Soprintendenza Archeologica, nella seduta della Conferenza di servizi, tenutasi in data 16.12.2008, ha fornito la seguente dichiarazione: "viste le dimensioni dell'intervento edilizio e considerato che lo stesso andrà a svilupparsi nelle vicinanze dell'area sottoposta a vincolo archeologico, sia i lavori di bonifica dell'area soggetta a riqualificazione

DIPARTIMENTO TERRITORIO

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 05 AREA URBANISTICA E BENI PAESAGGISTICI PROVINCE DI ROMA, FROSINONE E LATINA

*che le operazioni di scavo, dovranno essere effettuate con la presenza di un operatore archeologo".*

I terreni interessati dall'intervento come attestato dall'amministrazione comunale, "non appartengono al demanio civico e non sono gravati da usi civici".

**VERIFICA**

Con riferimento al PTPR, sia per l'accoglimento dell'osservazione sopra riportata, che per il *Paesaggio degli insediamenti urbani* assegnato all'area, l'intervento risulta compatibile, in quanto trattasi, come già detto, di un'area sostanzialmente compromessa in presenza di reti infrastrutturali esistenti.

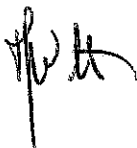
Le aree per gli standard, con le modifiche sopra riportate, risultano dimensionate correttamente.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio attraverso la realizzazione dei parcheggi pubblici, della viabilità circostante, delle opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione dei marciapiedi del centro urbano, e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma, con le modifiche sopra riportate, per quanto rappresentato, questa Direzione esprime

**PARERE**

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 16/3 del 13.02.2008, per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale compresa tra Via San Marco e Via Vagni (opificio per la lavorazione e commercializzazione del marmo) proposto dalla Soc. Pro. Ma. Co. Sas, in variante sia al PRG che alla Variante Generale adottata, è meritevole di approvazione con le modifiche summenzionate

ISTRUTTORE  
Arch. Vittorio PERGOLINI



DIRETTORE  
Arch. Daniele IACOVONE



DIRIGENTE  
Arch. Demetrio CARINI

