



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 02/11/2012

=====

ADDI' 02/11/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	DI PAOLANTONIO	Pietro	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	FORTE	Aldo	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	ZEZZA	Maria	"
CETICA	Stefano	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 531

Oggetto:

Comune di Pomezia (Rm). Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca Plastici S.r.l. Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 15.12.2009. Approvazione.



**OGGETTO: Comune di Pomezia (Rm).**

Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca Plastici S.r.l.

Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 15.12.2009.

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 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;

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 Pomezia (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 4246 del 20.11.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 78 del 15.12.2009 con la quale il Comune di Pomezia (Rm) ha adottato il Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca Plastici S.r.l.;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 11 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 12 del 15.03.2010;

VISTA la deliberazione Commissariale n. 18 del 1.03.2006 con la quale il Commissario Straordinario, sulla scorta dell'analisi territoriale, ha preso atto che tutto il territorio comunale deve essere ritenuto non gravato da usi civici;

VISTA la nota n. 182793 del 04.08.2010 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente ha espresso - ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01,



della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 - parere favorevole alla Variante al P.R.G. per il progetto di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale dell'area industriale dismessa "ex Covalca Plastici S.r.l." Comp. Industriale F - Proponente Venere Blu S.r.l., in località Via Castelli Romani nel comune di Pomezia (Rm) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica e vegetazionale di competenza di questa struttura, a condizioni che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- sia osservata l'indicazione della progettista D.ssa Valentina Bove di mantenere le specie vegetali arboree esistenti (tranne *Acacia dealbata*, per la quale si legga l'indicazione successiva) e, nel caso sia necessario l'abbattimento, di sostituire gli alberi abbattuti ripiantando un numero di nuovi esemplari di valore ornamentale almeno equivalente rispetto a quelli eliminati;
- si valuti attentamente l'ipotesi suggerita dalla D.ssa V. Bove di includere nelle aree destinate al verde il boschetto di mimose (*Acacia dealbata*). Si tratta di specie aliena per la quale è riconosciuto uno stato di invasività e per la quale andrebbe valutato un eventuale abbattimento;
- siano osservate, per le specie arboree da salvaguardare, le ulteriori indicazioni della D.ssa V. Bove:
 - di attuare un leggero taglio di contenimento delle chiome qualora interferissero con i lavori;
 - di eseguire sulle specie che dovessero subire alterazioni della parte aerea tutte le lavorazioni necessarie per ripristinare l'integrità dell'impianto esistente (potature, spollonature, eventuale somministrazione di concimi e ammendanti);
 - di realizzare opportuni interventi di protezione dei fusti e delle radici in modo tale da impedire danneggiamenti da parte delle macchine;
 - di salvaguardare gli apparati radicali delle piante presenti (scavo a mano, rispetto delle radici portanti evitando tagli e danneggiamenti, nel caso di taglio delle radici disinfettare ripetutamente, proteggere con la iuta le parti scoperte per evitare il disseccamento);
- si consiglia in ogni caso per le specie arboree da salvaguardare la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante attraverso uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A.;
- sia privilegiata, per la eventuale vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi, la ricostituzione spontanea. In alternativa si potrebbe procedere alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento o utilizzare semi di specie autoctone di certa provenienza acquistati in vivai locali;



- per la piantumazione di specie arboree e arbustive siano utilizzate prioritariamente specie autoctone scelte tra quelle presenti negli ambienti naturali limitrofi all'area di progetto;
- siano eliminati i rischi di inquinamento genetico delle specie vegetali autoctone che si possono verificare nel caso di impianto ex novo di specie vegetali. Per l'eliminazione dei rischi di inquinamento genetico le soluzioni possono essere diverse:
 - reperire specie appartenenti a popolazioni di piante locali in vivai;
 - raccogliere talee e/o materiale di propagazione (semi, selvaggioni, ecc) reperito nella zona nella fase precedente, o immediatamente precedente, a quella della posa in opera o dell'utilizzo. Sono da preferire quegli interventi che prevedono anche la messa a dimora di talee in situ prima della realizzazione delle opere e la fase successiva di manutenzione;
 - nel caso in cui le soluzioni a) e b) non siano attuabili è preferibile utilizzare specie alloctone non invasive (conifere, ecc) e alberi da frutto;
- sia posta, durante la fase di cantiere, particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumularlo in spessori modesti al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi. L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale dovrà essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
- nel caso di impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;
- per gli interventi di piantumazione si consiglia di prevedere un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale. Una causa di insuccesso di tali interventi è rappresentata dalla scelta del periodo di raccolta e messa a dimora inadeguato. A seconda del tipo di intervento i periodi di realizzazione dei lavori coincideranno con il riposo vegetativo, con quello relativo alle semine, ecc;
- si consiglia di prevedere un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto che può includere potature leggere di formazione, sfalci, sostituzione di piante morte o parassitate, raccolta di semi nelle zone contigue all'intervento e loro dispersione nel sito, irrigazioni per il primo anno e irrigazioni di soccorso per quelli successivi; la manutenzione deve essere coerente con le risorse economiche che si prevede siano disponibili negli anni successivi all'intervento;
- in via prioritaria, siano utilizzati fertilizzanti naturali e non siano invece utilizzati diserbanti;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell'elaborato "Relazione Geologica e vegetazionale" a firma del geol. Marco Sandrucci e della Dott.ssa Nat. Valentina Bove;



- qualsiasi intervento edificatorio o di ristrutturazione sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata la presenza della falda principale o di eventuali falde sospese, e sia studiata l'eventuale interazione con le opere o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- Sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm.e ii. e del D.Lgs. 4/2008;
- Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- L'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R. Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/2007;
- La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/02/1974;
 - D.M. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti 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" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - D.G.R.L. n. 2649 del 18/05/1999;
 - D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e circolare applicativa del 2/02/2009;
 - D.G.R.L. n. 387/09 e D.G.R.L. n. 835/09;



VISTA la nota n. 3885 del 28.03.2011, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, esaminato il materiale inviato, a seguito di sopralluogo effettuato da tecnici del medesimo Ufficio e considerato il Progetto Archeologico, riguardante i sondaggi preventivi richiesti, ha confermato la validità dell'ipotesi progettuale di concentrare le trincee d'indagine nelle zone dove maggiormente si addensano notizie di ritrovamenti archeologici precedenti e notizie d'archivio. Nella citata nota n. 3885/2011 viene inoltre specificato che:

- *Essendosi creato nell'area un notevole dislivello dovuto a sbancamenti di cantiere occorrerà iniziare l'indagine archeologica nella zona più alta non soggetta a precedenti lavorazioni, per avere la possibilità di indagare in un terreno quanto più possibile vicino all'orografia originale.*
- *Per quanto concerne il resto del lavoro, essendo comunque l'area tutta ad alta suscettività archeologica, si richiede la presenza dell'archeologo in corso d'opera.*
- *Si richiede inoltre che l'inizio dei lavori sia preventivamente comunicato a questo Ufficio;*

VISTA la nota n. 81290 del 5.10.2011, con la quale il Dirigente del Settore X – Edilizia Privata Urbanistica e Assetto del Territorio del Comune di Pomezia ha attestato che il Programma Integrato di che trattasi non è assoggettato a VAS ai sensi del punto 1.3.7 della deliberazione di Giunta Regionale 5.03.2010, n. 169 "Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS";

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Istituzionale e Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell' Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 544843 del 22.12.2011, 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 P.R.G., per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca Plastici S.r.l. sia meritevole di approvazione, per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

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;

All'Unanimità

D E L I B E R A

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G., per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca Plastici S.r.l., adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 15.12.2009, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale



e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n. 544843 del 22.12.2011 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 conformità a quanto riportato nell'allegato A.

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

- Doc. 1 – Relazione tecnica e previsione di spesa
- Doc. 2 – Norme tecniche di attuazione
- Doc. 3 – Rilievo fotografico
- Doc. 4 – Relazione opere di urbanizzazione primaria
- Doc. 5 – Schema di convenzione
- Tav. 1 – Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 – Rilievo dello stato di fatto, profili e prospetti
- Tav. 3 – Zonizzazione su catastale
- Tav. 4 – Disciplina esecutiva e verifiche urbanistiche
- Tav. 5 – Planimetria esemplificativa
- Tav. 6 – Infrastrutture a rete
- Tav. 7 – Tipi edilizi

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

LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO : F.to Paolo LACONIS

ROMA 27 NOV. 2012



Il presente atto si compone di

n. 6 pagine compresa la presente

Direzione Regionale
Territoriale e Urbanistica
dir. Demetrio Carini

REGIONE
LAZIO

AREA Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia

ALLEG. alla DELIB. N. 531

DEL 1-2 NOV. 2012

ALLEGATO A

Prot. n°544843

Roma li, 22/12/2011

OGGETTO: Comune di Pomezia (RM) – Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca plastico s.r.l. - Art.4 L.R.22/97 D.C.C. n°78 del 15/12/2009

Con nota n°28555 del 07/04/2010 (ns. prot. n°90920 del 08/04/2010) il comune di Pomezia ha trasmesso gli atti tecnico amministrativi relativi all'oggetto.

Con nota n°90920 del 21/04/2010 l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione, in sede di accertamento della regolarità formale della pratica, ha richiesto al comune di Pomezia l'invio del parere ex art.89 del D.P.R.380/01, la regolarizzazione degli estremi di pubblicazione, nonché ulteriori tre copie degli atti tecnici.

Con nota n°191827 del 10/09/2010 l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione ha trasmesso un "Atto stragiudiziale di diffida" invitando l'A.C. a provvedere alla regolarizzazione degli atti.

Con nota n°212595 del 27/09/2010 la stessa Area ha trasmesso il parere ex art.89 del D.P.R.380/01 inviato dal Comune in data 19/08/2010 e registrato al protocollo regionale con il n°212595 del 23/09/2010.

PREMESSO

Il Comune di Pomezia, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°4246 del 20/11/1974, ha adottato, con D.C.C. n°78 del 15/12/2009, il Programma Integrato di intervento denominato "Progetto di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca plastici s.r.l. comp. Industriale "F" area ex (Covalca plastici)".

Durante il periodo di deposito e nei trenta giorni successivi sono pervenute al Comune n°11 (undici) osservazioni in merito alla variante di che trattasi.

La documentazione trasmessa si compone dei seguenti atti ed elaborati:

- deliberazione di C.C. n°78 del 15/12/2009 con la quale l'Amministrazione ha adottato il Programma integrato in oggetto;
- n°11 osservazioni
 - deliberazione di C.C. n°12 del 15/03/2010 con la quale l'Amministrazione ha controdedotto, respingendole, le osservazioni presentate;
 - atti di deposito e pubblicazione;
 - libro protocollo delle osservazioni;
 - Deliberazione Commissariale n°18 del 01/03/2006 attestante che su tutto il territorio comunale non gravano usi civici;
 - parere ai sensi dell'art.89 del D.P.R.380/2001 (ex art.13 della L.64/74) e della D.G.R.n°2649/99 rilasciato dalla Direzione regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli con nota n°182793 del 04/08/2010;
 - Atto di compravendita del compendio immobiliare
 - Doc. 1 – Relazione tecnica e previsione di spesa
 - Doc. 2 – Norme tecniche di attuazione
 - Doc. 3 – Rilievo fotografico
 - Doc. 4 – Relazione opere di urbanizzazione primaria
 - Doc. 5 – Schema di convenzione
 - Tav. 1 – Inquadramento urbanistico
 - Tav. 2 – Rilievo dello stato di fatto, profili e prospetti
 - Tav. 3 – Zonizzazione su catastale
 - Tav. 4 – Disciplina esecutiva e verifiche urbanistiche
 - Tav. 5 – Planimetria esemplificativa
 - Tav. 6 – Infrastrutture a rete
 - Tav. 7 – Tipi edilizi
 - Tav. 8 – Schema planivolumetrico
 - All "C" – Schema di convenzione
 - Relazione paesaggistica

Corre l'obbligo segnalare che lo schema di convenzione (all.c alla D.C.C.78/09) fa riferimento ad un generico Piano di Lottizzazione che sarebbe stato predisposto "(...) nel pieno rispetto delle prescrizioni del Piano Regolatore Generale (...)" e non già ad un Programma Integrato riferito ad un'area industriale. Altresi si segnala che l'elaborato denominato Tav. 8 – Schema planivolumetrico non risulta tra quelli deliberati dal Consiglio Comunale con D.C.C. 78/2009 e che, pertanto, non può essere oggetto di esame da parte di questa Direzione.

Dalla D.C.C. di adozione si evince che "...l'intervento (...) riveste le sostanziali caratteristiche di pubblica utilità (...) necessarie e prioritarie all'analisi dell'intervento proposto."

Dagli atti amministrativi ed elaborati tecnici si può desumere che il Programma integrato interessa una superficie complessiva di mq 48.456,00 sui quali attualmente insistono dei capannoni industriali dismessi. Tali edifici, che saranno demoliti e sostituiti da un complesso residenziale di 23.375 mq di superficie utile lorda che sviluppa una volumetria di 74.800 mc, ammontano a 16.696 mq. Corre l'obbligo segnalare che dal confronto tra gli elaborati grafici e la *Relazione tecnica* emerge un elemento discordante relativamente all'altezza massima degli edifici: infatti mentre la Relazione riporta per ognuno dei sei comparti la quota massima che varia dai 10,50 mt dei comparti Z3 e Z6 ai mt 52,00 del comparto Z1, la Tav.5 -*Planimetria esemplificativa*- fissa le altezze massime variabili tra i 3 e i 5 piani fuori terra equivalenti a 9,60/16,00 ml. Le altezze massime consentite, pertanto, dovranno essere quelle degli elaborati grafici e non già quelle indicate nella Relazione tecnica.

CONSIDERATO

L'area oggetto di intervento è interessata dalla presenza di un vincolo archeologico lineare e da un bene tipizzato archeologico puntuale introdotto dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n°556 del 25/07/2007 e D.G.R. n°1025 del 21/12/2007 per il quale la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha rilasciato in data 28/03/2011 il proprio parere di competenza indicando l'inizio dell'indagine archeologica sulla parte più alta dell'area e richiedendo la presenza di un archeologo in corso d'opera.

Il Programma Integrato si pone l'obiettivo di riqualificare un'area industriale, che rientra nel perimetro della variante al P.P. del comprensorio industriale F approvata con D.G.R. n°776 del 19/10/2007, attualmente dismessa e fonte di degrado ambientale e sociale per tutta l'area circostante. Tale riqualificazione comporta a fronte della totale demolizione dei fabbricati esistenti, la costruzione di cubature residenziali e non residenziali, servizi e aree verdi così come indicato nello schema seguente:

Area di intervento	mq 48.456
Superficie industriale esistente in demolizione	mq 16.696 (pari a mc 123.527)
SUL residenziale in progetto art.8 L.R.21/2009)	mq 23.375 (16.696+40%) – (cfr.
Volumetria in progetto:	
Residenziale (Comparti Z1, Z2, Z3, Z4 e Z5)	mc 66.176
Residenziale pubblica (Comparto Z6)	mc 3.200
Non residenziale (Area SP)	mc 5.408
Totale	mc 74.784
N° abitanti	$[(66.176+3.200)/80] = 867$
Superficie a standard	mq 17.716 > mq 15.610 (867X18)

Dalla documentazione si evince che il beneficio pubblico è misurabile tenendo in conto principalmente la riqualificazione dell'area, attualmente fonte di degrado, nonché della cessione dell'area del Comparto Z6 sulla quale è possibile un'edificazione di mc 3.200 per edilizia sociale. A tal proposito, come già sopra detto, corre l'obbligo di porre in evidenza che lo schema di convenzione allegato al P.I.I. fa riferimento ad un generico P.d.L. con anteposte due pagine contenenti in termini generali il riferimento specifico al P.I.I. e nulla dice a proposito della cessione di aree extra standard, pertanto, si prescrive che la convenzione contenga anche il riferimento a tale cessione.

Il dimensionamento dell'intervento è stato calcolato in coerenza all'art.8 della L.R.21/2009 che al comma 3 recita *"Il programma integrato può prevedere interventi di sostituzione edilizia, modifiche di destinazione d'uso di aree e di immobili e l'incremento fino ad un massimo del 40 per cento della volumetria o superficie demolita, a condizione che la ristrutturazione urbanistica preveda una dotazione straordinaria degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione primaria, nonché una quota destinata ad edilizia residenziale sociale"*. poi abrogato dall'art.5 della L.R.10/2011. L'art.7 della L.R.21/2009, così come modificato dalla citata L.R.10/2011, prevede i Programmi di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi della L.R.22/1997 con la riserva di una quota di immobili o aree di cui all'art.18 della stessa L.R.21/2009.

Il P.I.I. in argomento appare rispondente all'elencazione delle localizzazioni su cui intervenire (cfr. art.2 comma 3 lett.e) della L.R.22/1997) mentre da una prima lettura non sembrerebbero rinvenibili i caratteri di interesse pubblico (cfr. art.2 comma 1 della L.R.22/1997) caratterizzanti il Programma stesso. Tale carattere, però, si ritiene che possano essere rinvenibili analizzando il contesto che appare in un profondo stato di degrado per la presenza delle strutture industriali dismesse e fatiscenti. Le ulteriori analisi in merito al beneficio pubblico sono state attentamente valutate dall'Amministrazione Comunale e ritenute, dalla stessa, sufficienti a giustificare e garantire l'interesse pubblico dell'intervento.

Nel periodo di pubblicazione sono pervenute al Comune le osservazioni di seguito elencate le quali con D.C.C. 12/2010 sono state respinte con motivazioni diverse che però possono essere riassunte nel concetto di "...superiore interesse pubblico" indicato nella quasi totalità delle controdeduzioni.

N / NOMINATIVO	ESITO	PROT.	DATA
1 Claudio Donati	Non accolta	12545	15/02/2010
2 Claudio Donati	Non accolta	12548	15/02/2010
3 Ass. Alleati per Pomezia	Non accolta	12456/15213	15/02/2010
4 Ass. Alleati per Pomezia	Non accolta	12451/15214	15/02/2010
5 Franco Pierucci – Pres. N. psi Pomezia	Non accolta	12635/15192	15/02/2010

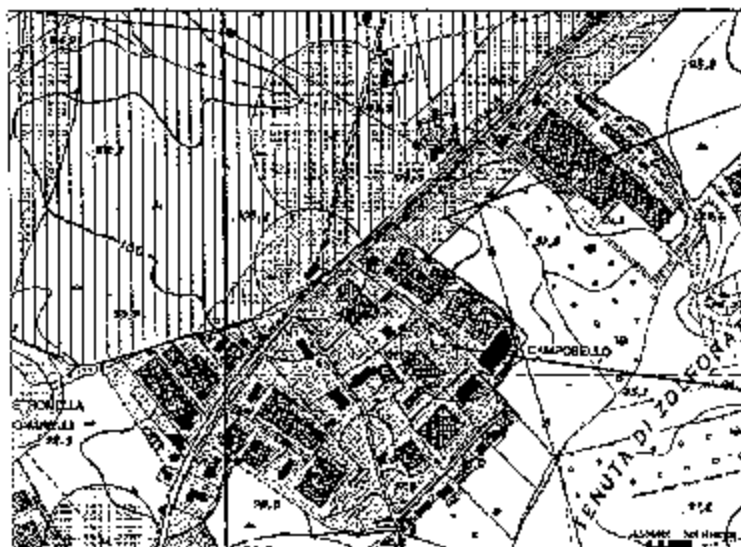
6 Franco Pierucci – Pres. N. psi Pomezia	Non accolta	12634/15196	15/02/2010
7 Franco Pierucci – Pres. N. psi Pomezia	Non accolta	12633/15194	15/02/2010
8 Franco Pierucci – Pres. N. psi Pomezia	Non accolta	12632/15203	15/02/2010
9 Franco Pierucci – Pres. N. psi Pomezia	Non accolta	12630/15201	15/02/2010
10 Vecchiarelli Emanuele	Non accolta	12526/15803	15/02/2010
12/4 Ass. 365 giorni al servizio dei cittadini + altri	Non accolta	13289	17/02/2010

Per quanto attiene il vincolo paesaggistico, dalla lettura della Tav.B del P.T.P.R., risulta che l'area in argomento è gravata da un vincolo archeologico lineare di cui all'art.13, comma 3, lett. a) della L.R.24/98 e da un bene tipizzato archeologico puntuale. Risulta inoltre la fascia di rispetto di un bene di cui all'art.44 delle norme del P.T.P.R. che però è da considerarsi operante per una profondità dal bene pari a m.50 e non già m.100 come invece graficizzato sulla Tav.B del P.T.P.R. e, pertanto, esterno all'area del Programma. La Tav.A del P.T.P.R. classifica l'area, ai fini della tutela, come "Paesaggio degli insediamenti urbani" (art.27 del P.T.P.R.). L'intervento appare, sotto il profilo paesaggistico, compatibile con le modalità di tutela del vincolo; è opportuno specificare che riguardo al "bene tipizzato" trova applicazione l'art.10 e 41 delle Norme del P.T.P.R., mentre per il vincolo archeologico lineare classificato con il codice ml_0648 trova applicazione l'art.13 della L.R.24/98 e l'art. 9 e 44 delle norme del P.T.P.R., pertanto, per il primo "bene" prevalgono le modalità di tutela del "paesaggio", che consente interventi di nuova costruzione, mentre per il secondo è necessaria la preventiva acquisizione del parere della Soprintendenza. Questo, risulta peraltro rilasciato con nota n°3885 del 28/03/2011 ed indica le modalità di scavo e la presenza di un archeologo in corso d'opera.



il presente atto si compone di
 n. 6 pagine compresa la presente
 Direttore Regionale
 Territorio e Urbanistica
 Arch. Demetrio Carini

P.T.P.R. Tav.B



Bene archeologico

Bene archeologico tipizzato

Area di intervento

Sotto il profilo urbanistico si ritiene l'intervento ammissibile, allo scopo di riqualificare un'area degradata, con la prescrizione che il comune di Pomezia dovrà aggiornare gli elaborati del P.R.G. classificando l'area come Zona "Programmi integrati di intervento di riqualificazione di nuclei industriali dismessi" Sottozona "Ex Covalca", con l'applicazione di indici e parametri propri del Programma stesso.

Tutto ciò premesso e considerato, l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia è del

PARERE

che il Programma Integrato di intervento, adottato in variante al P.R.G. con D.C.C. n°78 del 15/12/2009, per la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area industriale dismessa ex Covalca plastico s.r.l. in variante al vigente P.R.G., ai sensi dell'art.4 L.R.36/87, sia meritevole di approvazione regionale.

Il funzionario istruttore
 f.to Arch. Marco Rocchi

Il direttore
 f.to Arch. Demetrio Carini

