



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. 532

Oggetto:

Comune di Pomezia (Rm). Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G., di riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud - Comparto Industriale B - Località Monte d'Oro - Promotore Goodwind Re S.r.l. Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 15.12.2009. Approvazione.





532 - 2 NOV. 2012 R

OGGETTO: Comune di Pomezia (Rm).

Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G., di riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud - Comparto Industriale B - Località Monte d'Oro - Promotore Goodwind Re S.r.l. Delibera di Consiglio Comunale n. 76 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. 76 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., promosso dalla Goodwind Re S.r.l., di riconversione dell'ex stabilimento industriale "Banci Sud" - Comparto Industriale B - in località Monte d'Oro;

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. 11 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. 94147 del 21.11.2011, con la quale il Dirigente del Settore X - Edilizia Privata Urbanistica e Assetto del Territorio - del Comune di Pomezia ha

532 2 NOV. 2012 R

attestato l'insussistenza del gravame di usi civici sulle aree interessate dal P.I.I. denominato "Riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud" promosso dalla Goodwind Re S.r.l.;

VISTA la nota n. 64994 del 26.07.2011, con la quale l'Azienda USL Roma H - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Sanità Pubblica H4 ha espresso parere di massima favorevole alle seguenti condizioni:

1. Sia garantita, prima degli interventi edilizi, la rimozione di ogni eventuale situazione di rischio ambientale che potrebbe presentarsi nell'area durante le operazioni di bonifica e risanamento;
2. I rifiuti derivanti dalle operazioni di cui sopra e dalle opere di demolizione siano smaltiti nel rispetto della normativa vigente;
3. Sia realizzato il tratto di collettore fognario (non rappresentato in planimetria) e garantito l'allaccio e lo scarico alla pubblica fognatura;
4. Sia garantito l'approvvigionamento idrico per il consumo umano attraverso l'acquedotto pubblico;
5. La costruzione delle condotte fognarie e delle condotte idriche avvenga nel rispetto delle distanze e allocazione secondo le migliori norme tecniche e prescrizioni che all'uopo saranno impartite dall'Ufficio Comunale competente;
6. La natura dei materiali a contatto con l'acqua potabile ossia dei sistemi di adduzione e distribuzione siano conformi al Decreto 6.04.2004 n. 174 del Ministero della Salute;
7. Sia garantita la netta separazione della canalizzazione delle acque meteoriche dalle acque nere e siano previsti ove occorra idonei sistemi per la tutela dell'inquinamento del suolo, tutto nel rispetto del Dlg 152/06 e s.m.i. e del Piano di tutela delle acque di cui alla Delibera del Consiglio Regionale del 27 settembre 2007 n. 42;
8. Per i servizi pubblici dovranno essere rispettati i requisiti di allocazione, strutturali e di accessibilità previsti dalla normativa nazionale e regionale in vigore;
9. Per tutte le strutture residenziali siano rispettati: tutti i requisiti igienico sanitari esterni in tema di esposizione isolamento dall'umidità, accessibilità etc, e quelli interni previsti dal D.M. 05.07.1975, in termini di altezze dei locali, superfici, illuminazione, aerazione, abbattimento delle barriere architettoniche etc;
10. per le residenze e i servizi commerciali inseriti nelle stesse si tenga conto, nell'allocazione delle varie attività, della compatibilità con le destinazioni acustiche previste dal Regolamento Acustico, in vigore, del Comune di Pomezia allegato alla Delibera 102 del 05 Agosto 2003 e in particolare siano valutate le destinazioni d'uso per le specifiche attività e comunque sia d'obbligo l'uso di materiali e tecniche di costruzione, nel rispetto del DPCM 05.12.1997 per la determinazione e verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici, al fine di prevedere adeguate schermature alle eventuali sorgenti sonore interne ed esterne;





532 - 2 NOV. 2012 R

VISTA la nota n. 182823 del 04.08.2010 con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, per il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., relativo al progetto di riconversione dell'ex stabilimento industriale BANCISUD - Comp. Ind. B nel comune di Pomezia (Roma), località Monte d'Oro, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- A. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dalla geol. Anna Veroli.
- B. Dovrà essere mantenuta la distanza dall'area a discarica di inerti e rifiuti e la stessa non potrà essere utilizzata per alcuna destinazione d'uso senza una preliminare bonifica dai rifiuti da realizzare secondo la normativa vigente.
- C. In fase esecutiva dovrà essere accertato il reale potenziale di liquefazione delle sabbie.
- D. I piani seminterrati dovranno essere realizzati mantenendo un franco di rispetto di m 1,5 dalla massima escursione della falda.
- E. Le fondazioni dovranno essere realizzate nelle sabbie addensate e comunque su un unico litotipo o in terreno geotecnicamente e simicamente omogeneo, in ottemperanza delle Circolare Regione Lazio 769/1982.
- F. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso verso punti di minimo morfologico.
- G. Dovranno essere eseguite puntuali indagini geotecniche per la determinazione dell'esatta geometria del sottosuolo di fondazione, con redazione di specifica relazione geotecnica per la definizione delle più idonee fondazioni.
- H. Dovranno essere create siepi e fasce alberate al fine di mitigare l'aumento della superficie impermeabilizzata a seguito degli interventi.
- I. Dovrà essere mantenuta la fascia di rispetto dal Fosso della Vaccareccia.
- J. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica:
 - D.M. 14.01.2008 Norme Tecniche per le Costruzioni.
 - Circolare n. 617 del 02.02.2009 Istruzioni per l'applicazione delle nuove N.T.C.;

VISTA la nota n. 81287 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. 507022 del 25.11.2011, 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., promosso dalla Goodwind Re



532-2 NOV. 2012 R

S.r.l., di riconversione dell'ex stabilimento industriale "Banci Sud" – Comparto Industriale B – in località Monte d'Oro, sia, per i motivi e con le raccomandazioni 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;

All'Unanimità

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di intervento in variante al P.R.G., promosso dalla Goodwind Re S.r.l., di riconversione dell'ex stabilimento industriale "Banci Sud" – Comparto Industriale B – in località Monte d'Oro, adottato dal Comune di Pomezia (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 15.12.2009; secondo i motivi e con le raccomandazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n. 507022 del 25.11.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati; 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:

- TAV. 1 – Inquadramento territoriale;
- TAV. 2 – Stato di fatto;
- TAV. 3 – Zonizzazione su aerofotogrammetrico e su planimetria catastale ed aree oggetto di cessione;
- TAV. 4 – Viabilità e Parcheggi Pubblici (Planimetria e Sezioni Tipo);
- TAV. 5 – Opere di urbanizzazione a rete: rete dei sottoservizi (schema dei tracciati e degli impianti della rete idrica, fognaria, del gas e dell'energia elettrica);
- TAV. 6 – Planimetria e profili;
- TAV. 7 – Planivolumetrico, fili fissi e linee di massimo ingombro;
- TAV. 8 – Caratteristiche tipologiche degli edifici;
- Relazione illustrativa e piano finanziario (R1);
- Schema di convenzione (R2);
- Schema di convenzione redatto dall'ufficio tecnico comunale;
- Studio di Inserimento Paesistico (R3);
- Relazione geologica e vegetazionale (R4);
- Atti di proprietà (R5);

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

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

ROMA 07 NOV. 2012





Il presente atto si compone di *10* pagine compresa la presente
 Direttore Regionale
 Territorio e Urbanistica
 Arch. Demetrio Carini

REGIONE
LAZIO

AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE ROMA CAPITALE E PROVINCIA

Prot. 507022

ALLEGATO A
 532
 DEL 2 NOV. 2012

ALLEGATO A

Roma lì, 25/11/2011



OGGETTO: Comune di Pomezia (Rm). Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. denominato "Riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud" Comp. Industriale B. Promotore: Goodwind Re. Deliberazione C.C. n. 76 del 15/12/2009 ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 e delle Leggi Regionali n. 22/97 e n.21/2009. Parere paesaggistico/urbanistico.

Relazione istruttoria

In riferimento alla richiesta in oggetto, pervenuta con nota n. 36909 del 4/05/2010, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione del P.I. acquisita da questa Direzione con prot. n. 114137 del 05/05/2010.

L'Ufficio di Staff Tecnico-amministrativo di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 114137 del 13/05/2010, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

Il 23/09/2010 l'Ufficio di Staff Tecnico-amministrativo di Supporto ha sollecitato l'Amministrazione a voler provvedere alle integrazioni e regolarizzazioni in precedenza richieste.

L'Ufficio di Staff Tecnico-amministrativo di Supporto con la nota n. 385161 del 13.09.2011 ha trasmesso a questa Area Tecnica la documentazione, definitivamente integrata, per il seguito di competenza (acquisita con nota n. 400529 del 14/09/2011).

La presente istruttoria riguarda la variante urbanistica al vigente P.R.G., nonché al P.P.E. del Comprensorio industriale "B", delle aree interessate dal Programma Integrato di Intervento "Riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud" adottato dall'Amministrazione Comunale con Deliberazione C.C. n. 76 del 15/12/2009 ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 e delle Leggi Regionali n. 22/97 e n. 21/2009.

Premesso

L'Amministrazione Comunale di Pomezia ha adottato nel 2009, nell'ambito dell'intero territorio Comunale (con proprie deliberazioni Consiliari) vari Programmi Integrati di Intervento in variante al P.R.G. riguardanti la riconversione di aree industriali su cui insistono stabilimenti dismessi. A tal riguardo, nei numerosi incontri svoltisi tra l'Amministrazione Comunale e questa Direzione, al fine di comprendere nel suo complesso gli obiettivi e la strategia della pianificazione comunale, quest'Area ha ritenuto opportuno richiedere un quadro sinottico della pianificazione urbanistica adottata rispetto allo strumento generale vigente.




Pertanto, l'Amministrazione Comunale, con nota n. 81298 del 5/10/2011, ha trasmesso "stato di attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi rispetto al P.R.G. vigente" acquisita da questa Direzione in data 7/10/2011 con prot. n. 436123.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 15/12/2009, ha adottato il Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata di cui trattasi in variante al P.R.G., avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione relativa al Programma Integrato di Intervento risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- copia conforme della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 15/12/2009 - Adozione del P.I. ai sensi della L.R. 22/1997 e dell'art. 8 della L.R. 21/2009;
- copia conforme del B.U.R.L. n. 4 Parte terza del 28/01/2010;
- copia conforme del manifesto/affissione n. 71 dal 01/02/2010 al 03/03/2010;
- copia conforme del registro delle osservazioni;
- copia conforme della Deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzioni n. 11 del 15/03/2010;
- TAV. 1 – Inquadramento territoriale;
- TAV. 2 – Stato di fatto;
- TAV. 3 – Zonizzazione, aree di proprietà e aree oggetto di cessione;
- TAV. 4 – Viabilità di progetto;
- TAV. 5 – Opere di urbanizzazione;
- TAV. 6 – Planimetria e profili di progetto;
- TAV. 7 – Planivolumetrico, lottizzazione, fili fissi, limiti di massimo ingombro e quote d'imposta;
- TAV. 8 – Caratteristiche tipologiche degli edifici;
- Relazione illustrativa e piano finanziario (R1);
- Schema di convenzione (R2);
- Studio di Inserimento Paesaggistico (R3);
- Relazione geologica e vegetazionale (R4);
- Atti di proprietà (R5);
- Parere favorevole con prescrizioni di cui all'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/99 rilasciato dall'Area Difesa del Suolo con prot. Regionale D2/21/06182823 del 4.08.2010 fasc.7827A13;
- Delibera n. 18 del 1.03.2006 del Commissario straordinario del Comune di Pomezia di accertamento inesistenza del gravame di uso civico su tutto il territorio comunale;
- Attestazione del Comune sull'inesistenza del gravame di usi civici sulle aree interessate dal Programma;
- Parere di massima con prescrizioni/condizioni rilasciato dall'ASL RM H;
- Attestazione resa dall'Amministrazione Comunale in data 5.10.2011, in merito alla non assoggettabilità dell'intervento a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi del punto 1.3.7 della D. G. R. n. 169 del 5.03.2010



Avverso alla sua approvazione sono state presentate n. 11 osservazioni/opposizioni nei termini di legge. L'Amministrazione ha provveduto a respingerle con la deliberazione di controdeduzione del Consiglio Comunale n. 11 del 15/03/2010.

Sono pervenute a questa Direzione due diffide generiche riguardanti tre programmi integrati e alcuni piani particolareggiati adottati dal Comune.

Il presente Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. denominato "Riconversione del ex stabilimento industriale BANCISUD" è costituito dagli elaborati tecnici precedentemente elencati.

Gli stessi sono stati prodotti dall'Amministrazione Comunale in due copie conformi tra loro.

Considerato

Il Comune di Pomezia è dotato di P.R.G. approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 4246 del 20/11/1974.

Osservato che il P.R.G. prevedeva vaste aree distribuite nel territorio per la realizzazione di grandi aree industriali, programmate in diversi comparti industriali da attuarsi attraverso appositi Piani Particolareggiati.

L'organizzazione territoriale degli insediamenti e la distribuzione della popolazione insediabile era prevista nel centro urbano originario, nella fascia costiera e nei nuclei urbanizzati sparsi.

I Piani Particolareggiati dei comprensori industriali sono stati approvati dall'Amministrazione Comunale nel 1989 ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987. In particolare il comprensorio B in cui ricade il presente programma è stato approvato in sede comunale per decorrenza dei termini previsti dalla legge regionale.

Il Programma Integrato di Intervento di che trattasi risulta interessare uno stabilimento industriale dismesso ricompreso nel Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "B".

Con deliberazione di C.C. n. 8 del 07/03/2007 il Comune di Pomezia ha approvato i criteri, gli orientamenti e gli indirizzi per la redazione della Variante Generale al P.R.G. Tra gli indirizzi progettuali da seguire nella redazione della variante generale si evidenzia che *"...dovrà essere posta particolare attenzione ai temi della riqualificazione urbana delle aree degradate, delle aree industriali dismesse ed in generale di tutte le situazioni di disagio abitativo e/o ambientale consentendo e stimolando anche l'utilizzo di strumentazione innovativa basata sulla perequazione e/o compensazione"*;

Con deliberazione di C.C. n. 5 del 20/02/2008 il Comune di Pomezia ha approvato la proposta di studio di massima della viabilità propedeutico alla Variante Generale al P.R.G. In tale atto è individuato il quadro infrastrutturale entro il quale è inserito il Programma di cui trattasi.

Con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 76 del 15/12/2009 l'Amministrazione ha adottato il presente Programma Integrato di Intervento denominato "Riconversione dell'ex stabilimento industriale Bancisud", ai sensi



dell'art. 16 della Legge 179/92, secondo la disciplina della L.R. 22/1997 e dell'art. 8 della L.R. 21/2009.

In conformità a quanto stabilito dalle leggi di cui sopra, la proposta dovrà promuovere il recupero urbano contemperando gli interessi della collettività, finalizzando l'intervento di riconversione all'incremento degli standard urbanistici ed alla riqualificazione del tessuto urbano.

Tale strumento urbanistico attuativo è in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987.

L'intervento proposto è situato in località Monte D'Oro, lungo la S.P. Pratica di Mare, di fronte all'accesso all'omonimo aeroporto militare. L'ambito di intervento nel quale è localizzato il Programma è caratterizzato da funzioni eterogenee, tessuti edilizi disorganici ed edifici isolati a destinazione industriale dismessi da oltre 20 anni.

Esso insiste su un'area di circa 128.000 mq individuata al foglio catastale n. 3 part.lla 14, 42, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 171, 172 e 173, caratterizzata dalla presenza dell'ex lanificio Banci Sud stabilimento industriale dismesso, edificato nei primi anni '70 con licenza edilizia n. 2782/319 del 1971 e dalle relative superfici di pertinenza esterne destinate ai piazzali di manovra ed al carico/scarico.

L'ambito interessato dal Programma Integrato di Intervento ricade nel vigente P.T.P. n. 10 e risulta assoggettato al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c del D.lgs. 42/04 per la presenza del corso d'acqua pubblica *Fosso della Vaccareccia*. La presenza del vincolo paesaggistico è confermata dal P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 556/2007 e successiva D.G.R. n. 1025/07.

Attualmente l'area interessata dall'intervento è caratterizzata dallo stabilimento industriale dismesso da oltre 20 anni con una volumetria assentita di circa 161.000 mc ed una superficie coperta di 22.000 mq è composto da 10 corpi di fabbrica di 2.000 mq ciascuno, disposti a pettine e collegati tra loro, da altri 8 corpi di fabbrica, dalle aree esterne di pertinenza dello stabilimento industriale (aree di carico/scarico, piazzali di manovra, etc.) che misurano 57.000 mq e da una serie di aree agricole attualmente incolte localizzate tra lo stabilimento industriale ed il perimetro dell'area industriale.

Il P.I.I. promosso dalla Goodwind Re S.r.l. interessa parte delle aree ricomprese nel Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "B" e parte dell'area agricola limitrofa, normata dal vigente P.R.G. del Comune di Pomezia, approvato con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 4246 del 20/11/1974.

L'area interessata dal Programma, ricompresa nel Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "B", è inquadrata nella parte verso sud, verso la S.P. Pratica di Mare in cui sono localizzate le aree a servizi privati.

L'adozione da parte del Comune del Programma Integrato di riqualificazione Urbanistica del comprensorio ex lanificio Banci ai sensi dell'art. 16 della Legge 179/92 e secondo la disciplina della L. R. 22/1997 e dell'art. 8 della L.R. 21/2009, costituisce pertanto anche adozione di variante urbanistica.

Il Programma Integrato di Intervento comporta le seguenti varianti al P.R.G. vigente:



- da zona "D" industriale ricompresa nel Piano Particolareggiato del Comprensorio Industriale "B" a zona residenziale, parcheggi pubblici e viabilità
- da zona agricola "E" di P.R.G. per una parte di questa, a verde pubblico e servizi pubblici

Nella tabella di seguito riportata, viene evidenziato la destinazione urbanistica dell'area nel vigente P.R.G. con le nuove destinazioni proposte dal Programma.

Variante al Piano Particolareggiato Industriale comparto B e variante al PRG vigente

STATO DI FATTO		PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	
Zonizzazione	Superficie	Zonizzazione	Superficie
Zona D del comparto Industriale. B	53.000 mq	Area per le residenze.	35.800 mq
		Parcheggi pubblici - PP	4.650 mq
		Viabilità	12.550 mq
Zona SP del comparto Industriale. B	3.000 mq	Verde pubblico - VP	3.000 mq
Viabilità e parch. del comparto Industriale. B	15.820 mq	Parcheggi pubblici	280 mq
		Verde pubblico - VP	2.000 mq
		Servizi pubblici - SP	8.780 mq
Zona agricola di P.R.G.	44.610 mq	Verde pubblico	12.935 mq
		Viabilità	4.610 mq
		Parcheggi pubblici	4.400 mq
		Servizi pubblici	1.400 mq
		Area Agricola	21.265 mq

Il programma integrato di intervento prevede:

- demolizione dell'attuale stabilimento industriale dismesso con il parziale trasferimento della volumetria assentita dalla licenza edilizia n. 2782/319 del 1971 e dalla Variante del Piano Particolareggiato del Comprensorio "B" che ha una volumetria assentita pari a 161.000 mc fortemente impattante sul territorio e che occupa una superficie di 22.000 mq.;
- realizzazione di un complesso residenziale con una volumetria di 98.560 mc pari al 61% di quella attualmente esistente e dei relativi servizi;
- incremento degli standard urbanistici generali, con la realizzazione del collegamento stradale già in parte previsto dal P. P. E. del comparto B, tra la S.R. Pontina e la S.P.

5



- di Pratica di Mare, che consentirà di realizzare quella rete di percorsi anulari in grado di decongestionare il traffico su Pomezia centro;
- riorganizzazione del tessuto all'interno del Comparto Industriale B, assicurando la realizzazione della viabilità e dei parcheggi pubblici previsti dalla Variante al Piano Particolareggiato;
 - realizzazione dei servizi pubblici a servizio del Comprensorio Industriale B e dell'intera comunità pometina;
 - cessione di un'area da destinare all'edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 1, commi 258 e 259 della Legge 244/2007 (Legge Finanziaria 2008) e dell'art. 8 della L.R. 21/2009 dove si prevedono alloggi a canone calmierato, concordato e sociale;

Dimensionamento del Programma di Intervento

DATI DI PROGETTO		
Volumetria industriale assentita dal Comune	161.000	mc
Superficie lotto di pertinenza dello stabilimento industriale dismesso	57.000	mq
Superficie esistente dello stabilimento industriale da demolire	22.000	mq
Superficie (SUL) massima ammissibile ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L.R. 21/2009	30.800	mq
Volumetria di progetto (SUL X 3,20 ml)	98.560	mc
Volumetria residenziale di progetto	96.640	mc
Volumetria non residenziale di progetto (servizi privati, pubblici esercizi al commercio) dettaglio)	1.920	mc
Superficie (SUL) di progetto	30.800	mq
Residenziale	30.200	mq
Non residenziale	600	mq
Volumetria residenziale offerta per l'edilizia Residenziale sociale	8.400	mc
Abitanti insediabili (96.640 mc : 80 mc/ab)	1.208	

Il programma integrato prevede: un insediamento di circa 1200 abitanti, con cambio di destinazione urbanistica (da industriale a residenziale) per 96.640 mc, la superficie fondiaria destinata alle residenze ammonta a 35.800 mq, circa un terzo dell'intera superficie interessata dal Programma Integrato, rispetto alla superficie esistente dello stabilimento industriale dismesso

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale alla redazione di detto Programma possono così riassumersi:

- miglioramento della qualità ambientale con la bonifica dell'area di pregio ambientale localizzata tra la S.P. di Pratica di Mare e la S.R. 148 Pontina limitrofa ad un corso d'acqua pubblica "fosso della Vaccareccia";
- incremento della qualità urbana in termini di dotazione degli standard pubblici;
- aumento delle urbanizzazioni primarie delle infrastrutture e dei parcheggi e riconversione e diminuzione dell'attuale volumetria industriale dismessa.

STANDARD	Minimi di cui al D.I. 1444/68				Progetto	
	mq/ab	mq/ab	mq	mq	mq	mq
Verde pubblico (Vp)	9,00	mq/ab	10.872	mq	17.935	mq
Servizi pubblici - scuole ed attrezzature quartiere (Sp)	6,50	mq/ab	7.852	mq	10.180	mq
Parcheggi pubblici (Pp)	2,50	mq/ab	3.020	mq	9.330	mq
Totale superfici a standard	18,00	mq/ab	21.744	mq	37.445	mq

Le aree previste a standard pubblici (tra verde pubblico, servizi e parcheggi) ammontano a mq. 37.445.

La dotazione minima di standard di cui al D.I. 1444/68 è pari a 21.744 mq, l'intervento prevede una superficie a standard da cedere all'Amministrazione Comunale pari a 37.455 mq con un incremento di circa un ettaro e mezzo di standard utile al Comune di Pomezia in maniera da offrire servizi pubblici al limitrofo Comparto Industriale B.

La superficie complessiva che il Promotore cederà all'Amministrazione Comunale è mq 59.375 destinata all'adeguamento della viabilità ed agli standard urbanistici per la realizzazione del verde, dei servizi e parcheggi pubblici.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria aggiuntive, quali il collegamento viario tra la S.R. 148 Pontina e la S.P. di Pratica di Mare sono previste al fine di decongestionare l'area e permettere la connessione della viabilità interna del comparto industriale B in maniera da riqualificare l'intero settore, che attualmente è servito da due viabilità di accesso differenti (S.R. 148 Pontina per la parte Nord e la S.P. Pratica di Mare per la parte Sud).



SUPERFICI DI PROGETTO		
Superficie totale dell'area d'intervento (ST)	116.43	mq
Superficie degli standard di progetto da cedere all'Amministrazione Comunale	37.445	mq
Superficie della viabilità di progetto da cedere all'Amministrazione Comunale	21.920	mq
Superficie fondiaria per le residenze ed i servizi privati	35.800	mq
Superficie fondiaria del lotto per l'edilizia residenziale sociale	2.100	mq
Superficie agricola del Promotore	21.265	mq

Le nuove previsioni zonizzative saranno attuabili per intervento diretto, previa sottoscrizione della convenzione, secondo le tabelle sopra riportate nelle quali sono riassunti i dati dimensionali del Programma Integrato di Intervento.

La riconversione dell'area industriale dismessa prevede un nuovo assetto della viabilità esistente, la sostituzione edilizia dei manufatti dismessi con una riduzione di circa il 40% della volumetria esistente ed una diminuzione della superficie fondiaria occupata di progetto.

L'intervento prevede una superficie residenziale di 2.625 mq da destinare all'edilizia residenziale sociale per 8.400 mc (8,50 % della volumetria residenziale di progetto).

La nuova previsione di edificazione residenziale può ritenersi congruente con le destinazioni d'uso della variante del P.P.E. del Comparto B che prevedono nelle aree limitrofe al Programma zone a servizi pubblici, zone a verde pubblico e viabilità di connessione tra le due parti (parte sud e parte nord del Comparto Industriale B).

All'interno del Programma i privati, singolarmente o consorziati, avranno la possibilità di realizzare interventi di edilizia, servizi o attrezzature private a fronte della cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggi, verde pubblico, scuole ecc. e della partecipazione diretta alla realizzazione di strade, fognature, scuole, servizi sanitari, aree verdi ecc. (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) previste dal programma.

L'accessibilità all'area è assicurata dalla S.P. Pratica di Mare alla quale si connette tramite l'attuale intersezione a raso di accesso all'aeroporto militare ed al di sotto della quale sono allocate le principali reti di servizi e sottoservizi. Con il presente intervento è possibile realizzare la viabilità prevista dal P.P.E. del Comparto B, ovvero prolungando l'esistente via di Vaccareccia, congiungendo in tal modo la S.R. 148 Pontina alla S.P. di Pratica di Mare con estremo beneficio per tutta la collettività pomatina.

Inoltre, le aree a verde pubblico sono localizzate a "contorno" del nucleo residenziale in maniera da integrarsi con il paesaggio circostante ed in particolare con il corso di acqua pubblica.

Il Programma d'intervento appare congruente con le prescrizioni del P.T.P.R., mantenendo integra la fascia di rispetto del "fosso della Vaccareccia" ai sensi dell'art. 35 delle relative N.T.A.

Per quanto riguarda le n. 11 osservazioni/opposizioni pervenute sul Programma Integrato di Intervento di cui trattasi, quest'Area ritiene di condividere le motivazioni contenute nelle controdeduzioni comunali.

Per tutto quanto sopra rappresentato, al fine di migliorare l'inserimento del Programma nel paesaggio e nel contesto urbano con manufatti di qualità edilizia sia privati che pubblici con riguardo alle opere infrastrutturali previste per il nuovo assetto urbanistico generale, si ritiene necessario indicare le seguenti raccomandazioni:

- In sede di stipula della convenzione si raccomanda all'Amministrazione Comunale di correlare i due schemi di convenzione approvati con deliberazione di C.C. n. 76 del 15/12/2009, ovvero di integrare lo schema di convenzione (DOC. R2) del Programma Integrato di Intervento presentato dal promotore con le integrazioni alla convenzione prodotte dall'ufficio tecnico;
- Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Tali aree destinate a parcheggi dovranno essere realizzate prevalentemente nel sottosuolo degli immobili;
- I nuovi edifici dovranno essere generalmente schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disponendo le alberature in forma sparsa, limitando invece la disposizione in filari unicamente lungo le viabilità pubbliche e private;
- Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, prevedendo al riguardo adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;
- Tutte le aree, tranne quelle destinate alla viabilità carrabile, dovranno essere realizzate con materiali idonei alla permeabilità del terreno con riduzione al minimo tecnico delle superfici impermeabili esterne;
- Siano previste piantumazioni di nuove alberature d'alto fusto, con obbligo di attecchimento, lungo la viabilità del programma, anche a mitigazione dei parcheggi a raso previsti;
- Le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano. Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 della LR 1/2009, siano salvaguardate eventuali alberature d'alto fusto esistenti sull'area d'intervento;
- Sia previsto nell'area destinata a Verde Pubblico un sistema di irrigazione automatico e comunque sia garantito un idoneo piano manutentivo al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche, morfologiche e vegetazionali dell'area;

- Il piano di posa degli edifici sia tenuto quanto più aderente possibile all'attuale piano di campagna;
- Sia garantita l'omogeneità estetica dei pali d'illuminazione stradale lungo le vie interne al Programma e le vie comunali limitrofe, prevedendo altresì una adeguata illuminazione della viabilità privata;
- Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione;
- Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
- Prima del rilascio dei certificati di agibilità per ognuna delle unità edilizie progettate dovrà essere accertata l'ultimazione dei lavori delle opere pubbliche previste, comprese le operazioni di collaudo tecnico – amministrativo;
- In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, si raccomanda, sia in fase progettuale che esecutiva, l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati;
- Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, sia valutata l'opportunità di dotare l'ambito urbano di un impianto di videosorveglianza senza ciò comportare aggravio per la pubblica amministrazione;
- In fase di progettazione ed esecuzione degli edifici pubblici previsti dal Piano, si chiede di porre attenzione ai particolari architettonici ed alle finiture degli edifici, curando altresì le relazioni qualificanti con l'ambiente. Si richiamano, inoltre, qualora pertinenti, le disposizioni di cui alla Legge 717/49 e del D.M. del 23/03/2006 in ordine alle opere d'arte negli edifici pubblici.

Per tutto quanto sopra espresso nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni contenute nei citati pareri attinenti il Programma Integrato di Intervento, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento adottato dal Comune di Pomezia con deliberazione di C.C. n. 76 del 15/12/2009 ai sensi dell'art. 16 della L. 179/92 e delle Leggi Regionali n.22/97 e n.21/2009 in variante al P.R.G. e ai sensi dell'4 della L.R. n. 36/1987 denominato "Riconversione dell'ex stabilimento industriale Banci Sud" è meritevole di approvazione urbanistica e paesaggistica.

Il Funzionario p.a.
f.to (arch. Anna Maria Albanese)

Il Direttore
f.to (arch. Demetrio Carini)

