

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11 APR. 2005

ADDI 11 APR. 2005

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI
.....OMISSIS

ASSENTI: PRESTAGIOVANNI - ROBILOTTA - SAPONARO -
SARACENI - VERZASCHI -

DELIBERAZIONE N. - 495 -

OGGETTO:

Comune di Ceccano (Fr). Consorzio ASI Frosinone "Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività Produttive di beni e servizi". Comune di Ceccano - Località Bosco Faito. Variante al PRT ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03. Delibera di Assemblea Generale n. 5 del 05/08/2004. Approvazione.



49511 APR. 2005

OGGETTO: Comune di Ceccano (Fr).
Consorzio ASI Frosinone
"Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività Produttive di beni e servizi".
Comune di Ceccano - Località Bosco Faito.
Variante al PRT ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03
Delibera di Assemblea Generale n. 5 del 05/08/2004.
Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore Urbanistica e Casa

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
VISTA la Legge 05/09/72, n. 8;
VISTA la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;
VISTA la Legge Regionale 31.07.2003, n. 24;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002, s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Ceccano è attualmente dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 2478 del 07.04.1993;

VISTA la delibera di Assemblea Generale del Consorzio ASI Frosinone n. 5 in data 05/08/2004 con la quale è stato approvato il progetto di "piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle Attività produttive di beni e servizi" in Località Bosco Faito di Ceccano;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni nei termini in merito alle quali il Consiglio di amministrazione del Consorzio ASI, con delibera n. 139 del 25.10.2004, ha formulato le proprie controdeduzioni;

VISTA la nota n. D2/77108 del 11/05/2004 con la quale il Dipartimento Territorio-Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile area 2/A4 ha dichiarato la compatibilità ambientale con prescrizioni in merito al "Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività Produttive di beni e servizi" in questione;

VISTA la nota n. 85896/06 in data 22/07/2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura Area Usi civici e Diritti Collettivi ha attestato che sui terreni oggetti dell'intervento non grava il vincolo degli usi civici;

VISTA la nota prot. D2/2A/08/ 62451 fascicolo 3953 A13 del 19/04/2004, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° - Area 08 - Difesa del suolo e Servizio Geologico Regionale - ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.13 della L. 64/74 e della D.G.R. 2649/1999 con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante delle Norme d'Attuazione dello Strumento Urbanistico:

- Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal geologo Stefano Sgarbi;
- Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso;
- Dovranno essere realizzati dei "corridoi biologici" per connettere aree boscate frammentate;

495 11 APR. 2005

- La coltre vegetale asportata per la realizzazione del cantiere, dovrà essere accantonata per il ripristino delle superfici una volta terminati i lavori;
- Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione alla definizione del Coefficiente di Fondazione ai sensi del D.M. 13/01/1996, l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade;

VISTA la nota n.269 del 3.02.2005 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Frosinone ha rilasciato parere igienico sanitario favorevole;

VISTA la determinazione n. B0346 in data 08.02.2005 con la quale il Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area D2/2A/08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale - ha autorizzato, ai soli fini del R.D.L. 3267/23 (Vincolo Idrogeologico) General Sviluppo Real Estate S.p.A. - Firenze e Autostem s.r.l. - Frosinone, ad eseguire i movimenti di terra necessari per i lavori di recupero e riqualificazione dell'area industriale dismessa ex SNIA - BPD ed ex Tabacchificio Rossi in Comune di Ceccano (FR), località Bosco Faito, a condizione che siano rispettate le prescrizioni nel parere stesso riportate;

VISTA la nota n.101684/2004 del 04/10/2004 con la quale il Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud, ha rilasciato, in conformità al D. L.gvo 42/2004 e Legge Regionale 24/98, il parere favorevole con le clausole accessorie e le condizioni nel parere stesso riportato nei riguardi del Piano di Localizzazione in questione;



CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti all'esame dell'Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione in data 22.02.2005, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale il predetto Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il "Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle Attività Produttive di beni e servizi" di cui alla delibera di Assemblea Generale n. 5 del 5/08/2004 del Consorzio ASI di Frosinone sia meritevole di approvazione secondo le motivazioni e con la raccomandazione nella relazione stessa contenuta;

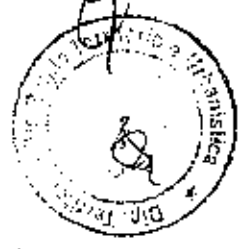
RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell' Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (All.to A) di cui costituisce parte integrante;

RITENUTO di adottare il presente atto non avendo, la competente Commissione Consiliare, reso il suo preventivo parere entro il termine di cui all'art. 88 c. 2 del Regolamento Consiliare;

Esperita la procedura di concertazione con le parti sociali

All'unanimità

DELIBERA



di approvare il "Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività Produttive di beni e servizi" nel Comune di Ceccano in località Bosco Faito, deliberato dall'Assemblea Generale del Consorzio Asi di Frosinone con atto n. 5 del 05/08/2004, secondo le

495 11 APR. 2005

motivazioni e con la raccomandazione contenuta nella relazione dell'Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 22.02.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale allegato A ed in conformità ai pareri in premessa riportati;

1. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'Allegato A;
2. Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A e nei seguenti elaborati:

- Allegato 01 - relazione tecnica generale e norme tecniche di attuazione;
- Allegato 02 - schema di convenzione;
- tav. 1 - inquadramento territoriale;
- tav. 2 - inquadramento paesistico - p.f.p. ambito 11;
- tav. 3 - inquadramento urbanistico-p.r.t.-p.r.g.;
- tav. 4 - analisi caratteristiche geologiche;
- tav. 5 - analisi caratteristiche idrogeologiche;
- tav. 6 - carta dell'uso del suolo;
- tav. 7 - analisi contesto funzionale;
- tav. 8 - schema funzionale della mobilità;
- tav. 9 - mobilità a scala intercomunale;
- tav. 10 - planimetria catastale dell'area d'intervento;
- tav. 11 - planimetria catastale con indicazione delle consistenze edilizie esistenti;
- tav. 12 - modello orografico del terreno nell'area di intervento;
- tav. 13 - sezioni e profili generali dell'area di intervento;
- tav. 14 - planimetria di zonizzazione con limiti di massimo ingombro;
- tav. 15 - zonizzazione su base catastale;
- tav. 16 - sistema del verde;
- tav. 17 - caratteristiche funzionali mobilità a scala locale;
- tav. 18 - sistema della mobilità - planimetria - sezioni tipo;
- tav. 19 - planimetrie reti fluidi;
- tav. 20 - alimentazione at - planimetria e sezioni;
- tav. 21 - rete principale in mt e lay-out cabine primarie mt/bt;
- tav. 22 - rete di pubblica illuminazione;
- tav. 23 - planovolumetrico;
- tav. 24 - schema tipologico 1A piante e sezioni #1;
- tav. 25 - schema tipologico 1A piante e sezioni #2;
- tav. 26 - schema tipologici 1b/1f piante e sezioni;
- tav. 27 - schema tipologico 1c piante e sezioni;
- tav. 28 - schema tipologico 1d piante e sezioni;
- tav. 29 - schema tipologico 2a piante e sezioni;
- tav. 30 - schema tipologico 3a piante e sezioni;
- tav. 31 - schema tipologici 4a-4b-6a-7a- 9a piante e sezioni;
- tav. 32 - schema tipologico 5a piante e sezioni;
- tav. 33 - schema tipologici 8a piante e sezioni.

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



Relazione ASI
FROSTNONE Ceccano

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini
11 APR. 2005





DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali



Roma 22 febbraio 2005-02-22

Allegato A

Oggetto: Comune di Ceccano (Fr)
Consorzio ASI Frosinone
"Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle Attività Produttive di beni e servizi"
Località Bosco Faito di Ceccano.
Variante al PRT ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03
Parere.-

Il DIRETTORE
(Arch. Antonino Bianco)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Premessa

Il progetto di "piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle Attività Produttive di beni e servizi" in Comune di Ceccano è stato inoltrato agli Uffici della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con lettera prot. n. 4069 in data 17.11.2004.

I documenti allegati alla suddetta nota sono di seguito elencati:
atti amministrativi e pareri

- Delibera di Assemblea Generale n. 5 del 05/08/2004 e Verbale;
- Relate di avvenuta pubblicazione presso 26 Enti consorziati;
- Pubblicazioni presso quattro quotidiani;
- n. 2 Osservazioni pervenute:
W.W.F. Fondo Mondiale per la Natura
Gruppo Consiliare Rifondazione Comunista;
- Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 139 del 25/10/2004 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- Pronuncia di Compatibilità Ambientale resa dalla Regione Lazio Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile area 2/A4 - nota prot. D2/77108 del 11/05/2004;
- Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974 espresso dalla Regione Lazio Dipartimento Territorio D2 Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° Area 08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale - nota prot. D2/2a/08/62451 fascicolo 3953 A13 del 19/04/2004;
- Attestazione circa l'insussistenza del gravame del vincolo di usi civici, rilasciata dalla Regione Lazio - Dipartimento economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura Area Usi civici e Diritti Collettivi - nota prot. n.85896/06 del 22/07/2004;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

- Parere favorevole n. 101684 del 23.06.2004, rilasciato ai sensi del D. L.gvo 42/2004 e Legge Regionale 24/98 del Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud;
- Parere igienico-sanitario favorevole prot. n.269 del 3.02.2005 rilasciato dall’Azienda Unità Sanitaria Locale di Frosinone;
- Determinazione autorizzativa n. B0346 del 08.02.2005 del Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area D2/2A/08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale;

elaborati tecnici

- Allegato 01 - RELAZIONE TECNICA GENERALE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- Allegato 02 - SCHEMA DI CONVENZIONE;
- Tav. 1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
- Tav. 2 - INQUADRAMENTO PAESISTICO – P.T.P. ambito 11;
- Tav. 3 - INQUADRAMENTO URBANISTICO-P.R.T.-P.R.G.;
- Tav. 4 - ANALISI CARATTERISTICHE GEOLOGICHE;
- Tav. 5 - ANALISI CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE;
- Tav. 6 - CARTA DELL’USO DEL SUOLO;
- Tav. 7 - ANALISI CONTESTO FUNZIONALE;
- Tav. 8 - SCHEMA FUNZIONALE DELLA MOBILITA’;
- Tav. 9 - MOBILITA’ A SCALA INTERCOMUNALE;
- Tav. 10 - PLANIMETRIA CATASTALE DELL’AREA D’INTERVENTO;
- Tav. 11 - PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE DELLE CONSISTENZE EDILIZIE ESISTENTI;
- Tav. 12 - MODELLO OROGRAFICO DEL TERRENO NELL’AREA DI INTERVENTO;
- Tav. 13 - SEZIONI E PROFILI GENERALI DELL’AREA DI INTERVENTO;
- Tav. 14 - PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE CON LIMITI DI MASSIMO INGOMBRO;
- Tav. 15 - ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE;
- Tav. 16 - SISTEMA DEL VERDE;
- Tav. 17 - CARATTERISTICHE FUNZIONALI MOBILITA’ A SCALA LOCALE;
- Tav. 18 - SISTEMA DELLA MOBILITA’ – PLANIMETRIA – SEZIONI TIPO;
- Tav. 19 - PLANIMETRIE RETI FLUIDI;
- Tav. 20 - ALIMENTAZIONE AT – PLANIMETRIA E SEZIONI;
- Tav. 21 - RETE PRINCIPALE IN MT E LAY-OUT CABINE PRIMARIE MT/BT;
- Tav. 22 - RETE DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE;
- Tav. 23 - PLANOVOLUMETRICO;
- Tav. 24 - SCHEMA TIPOLOGICO 1° PIANTE E SEZIONI #1;
- Tav. 25 - SCHEMA TIPOLOGICO 1° PIANTE E SEZIONI #2;
- Tav. 26 - SCHEMA TIPOLOGICI 1B/1F PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 27 - SCHEMA TIPOLOGICO 1C PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 28 - SCHEMA TIPOLOGICO 1D PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 29 - SCHEMA TIPOLOGICO 2A PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 30 - SCHEMA TIPOLOGICO 3A PIANTE E SEZIONI;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

- Tav. 31 - SCHEMA TIPOLOGICI 4A-4B-6A-7A- 9A PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 32 - SCHEMA TIPOLOGICO 5A PIANTE E SEZIONI;
- Tav. 33 - SCHEMA TIPOLOGICI 8A PIANTE E SEZIONI.

Il Piano di Localizzazione è stato predisposto in applicazione della Legge regionale n. 24 del 31.07.2003 di modifica alla legge regionale n. 13 del 29.05.1997 – Disposizioni sui Consorzi per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale – che recepisce i principi enunciati dal DPR 447/98, come modificato dal DPR 440/2000.

Con l'art. 3 della citata Legge regionale 24/2003 viene stabilito che *“in assenza di adeguamento, attraverso apposita variante generale, del piano regolatore per le aree ed i nuclei di sviluppo industriale alle previsioni (.....) della presente legge, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia dei manufatti esistenti, atto a consentire la localizzazione di impianti per l'esercizio delle attività produttive di beni e servizi di cui all'art. 1 del DPR 447/98, come modificato dal DPR 440/2000, costituisce variante al piano regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente in materia di urbanistica”*.

Inquadramento Urbanistico

La superficie complessiva disciplinata dal Piano di Localizzazione è pari a 95 ettari, di cui circa 80 ha da riferire all'area già in uso da parte dello Stabilimento dismesso ex SNIA e comprendente 10 km di strade e piazzali pavimentati e numerosi edifici a suo tempo utilizzati per l'industria bellica e caricamento munizioni (zona a destinazione produttiva di PRT), e 15 ha circa da riferire all'area già in uso da parte del dismesso Tabacchificio Rossi un tempo destinato a raccolta, stoccaggio e trasformazione dei tabacchi (zona mista di PRT).

La consistenza edilizia riscontrabile sull'area ex SNIA è di circa 152.000 mc oltre alle residenze aziendali (circa 7.000 mc); mentre la consistenza edilizia dell'area ex Tabacchificio Rossi è di circa 20.000 mc.

La consistenza edilizia complessiva è pari a 179.000 mc

Per le suddette zone le Norme Tecniche di Attuazione del Piano ASI approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 1251 del 21/03/1990 prevedono:

Zona a destinazione produttiva

La «zona a destinazione produttiva» è normata dall'art. 18 delle Norme di attuazione, che testualmente recita: *«All'interno dello zona a destinazione produttiva possono insediarsi stabilimenti industriali e artigianali con i relativi uffici impianti, infrastrutture, magazzini, locali per i servizi del personale, locali per l'esposizione e la vendita dei prodotti(omissis).*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art. 14:

SF_{min}	=	mq 2.500
IUF_{max}	=	mq/mq 0,50
IUF_{min}	=	mq/mq 0,20
H_{max}	=	m 15,00
DC_{min}	=	H/2 con un minimo di m 5,00
DS_{min}	=	m 10,00 su strade di sezione inferiore a m 7,00 m 15,00 su strade di sezione compresa tra m 7,00 e m 15,00 m 20,00 su strade di sezione superiore a m 15,00
DE_{min}	=	m 10,00
IP_{min}	=	ea/mq 0,008

(SF = Superficie fondiaria; IUF = Indice di utilizzazione fondiaria; H max = altezza massima; DC = Distacco dai confini; DS = Distacco dalle strade; DE = Distacco dagli edifici; IP = Indice di piantumazione)

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio: in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive. ... (omissis)»

All'interno di ogni lotto debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto (esclusa viabilità e spazi di manovra) non sia inferiore al 10% della superficie fondiaria.

Con l'atto di assegnazione il Consorzio può stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso del lotto assegnato rispetto alle presenti norme. (omissis).

Per il recupero degli stabilimenti abbandonati da attività dismesse possono essere proposti progetti di ristrutturazione, ivi compreso il frazionamento per l'allocazione di attività annesse esercitate da più unità produttive di minor grandezza.

Il Comitato Direttivo del Consorzio può consentire, caso per caso al fine di soddisfare le esigenze insediative anche di piccole attività artigianali, che nei progetti di ristrutturazione di stabilimenti esistenti si deroghi dalle norme che precedono limitatamente alle distanze dai confini all'interno del lotto originario e alla superficie del lotto minimo.»

Zone a destinazione mista

La «zona a destinazione mista» è normata dall'art. 20 delle Norme di attuazione, che testualmente recita: «Si identificano in tali zone quelle parti del territorio degli agglomerati individuate dal PRT precedentemente in vigore dove, per motivi e cause di diversa natura, si sono avuti fenomeni di compenetrazione fra funzioni ed utilizzazioni urbanistiche diverse sia produttive che di servizio. Non potendosi individuare con esattezza in uno strumento di livello territoriale, quale il PRT, la esatta consistenza e localizzazione dei diversi fenomeni in tali zone ogni ulteriore intervento ed attività è subordinato alla formazione ed approvazione da parte del Consorzio, di un Piano attuativo che assolva alle seguenti finalità:

1. Quantificazione e localizzazione delle varie utilizzazioni in atto;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

2. Individuazione delle eventuali attività incompatibili con le finalità del PRT, che rendano necessario prevedere o la delocalizzazione della attività medesima o l'ablazione delle aree di pertinenza dal perimetro degli agglomerati;
3. Predisposizioni di norme ed interventi urbanistici che incentivano la riconversione delle attività dismesse con il fine di limitare il consumo di territorio e/o lo sperpero di patrimoni edilizi condannati al degrado per abbandono;
4. Regolamentazione delle attività insediate ammesse nel presente PRT nei limiti dei parametri ed indici previsti per le singole zone con possibilità di deroga dalle normative sui distacchi e sui lotti minimi qualora il piano sia assistito da studi e previsioni planivolumetriche;
5. Razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture esistenti.

In assenza di detto piano attuativo sono esclusivamente consentite interventi di straordinaria manutenzione nonché di ristrutturazione ed ampliamento delle attività produttive insediate con le modalità e nei limiti di cui all'art. 18 delle presenti norme.»

Il Consorzio ASI con deliberazione di Assemblea Generale n. 2 del 2 luglio 2003 ha **adottato la variante generale al PRT**, tuttora in fase istruttoria presso il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Con successiva delibera di Assemblea Generale n. 6 del 5 agosto 2004 sono state controdedotte le osservazioni alla variante generale.

Si riporta di seguito il contenuto delle controdeduzioni alle osservazioni correlate all'area interessata dal Piano di Localizzazione, e presentate rispettivamente dall'Amministrazione Provinciale di Frosinone (osservazione 7) e dalla Autostern s.r.l. (osservazione 28):

Osservazione (7): si segnala la previsione di destinazione produttiva dentro un biotipo di pregio e propone la destinazione di Parco Scientifico - Tecnologico con recupero dei manufatti esistenti e mantenere le residue aree a verde o a servizi legati alla valorizzazione dell'ambiente.

Controdeduzioni in linea tecnica: In primo luogo la commissione rileva che l'area, individuate come Zona Produttiva sulla Tav. 5.1b Zonizzazione rappresenta solo una modesta porzione dell'intera area ove è ubicato il bosco. Infatti detta area, ove era insediata l'industria bellica ex SNIA, misura 80Ha circa mentre l'intera area boschiva presenta una consistenza di 230 Ha circa. L'osservazione è degna di attenzione e rilievo, atteso che la specificità della zona (bosco all'interno del quale vi sono notevoli consistenze edilizie di una ex industria bellica SNIA) induce a riflessioni sulla opportunità o meno di consentire insediamenti di tipo produttivo. Anche la vicinanza con la zona Mista di Frosinone e Ceccano, posta a cavallo della SS. 156 dei Monti Lepini, prevista nel precedente Piano e confermata nella Variante adottata, comporta riflessioni sul recupero del sito. Tali considerazioni inducono la Commissione a ritenere urbanisticamente corretto indicare che per la zona in argomento venga redatto, un progetto unitario che definisca in modo univoco le attività e le consistenze edilizie da realizzare che tenga conto del contesto ambientale della zona. L'importanza dell'argomento, inoltre, induce a consigliare che vengano coinvolti gli enti, associazioni di categoria e soggetti economici interessati, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma o simili. A tal riguardo la Commissione richiama gli strumenti già esistenti nelle nuove Norme Tecniche di Attuazione (cfr.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

art. 28 - Programmi Integrati e art. 18 Recupero Siti Dismessi) e la nuova Legge Regionale n. 24 del 31/07/2003, in attuazione delle quali potranno essere definite le attività nell'area tenendo anche presenti le finalità pubbliche che l'area in parola potrà suscitare.

L'Osservazione viene quindi accolta solo nella metodologia di attuazione, mentre la destinazione d'uso, sarà oggetto di proposta e di confronto dei soggetti attuatori dell'Accordo di Programma.

Osservazione (28): Si segnala che l'area della ex SNIA BPD è oggi di proprietà della Autostern srl e che i limiti di recinzione industriale dell'azienda dimessa non sono stati riportati correttamente nella tavola di zonizzazione. Non vengono indicati i riferimenti catastali né viene allegata alcuna planimetria.

Controdeduzioni in linea tecnica: l'istanza, volta a riportare fedelmente i limiti di proprietà dell'area ex SNIA BPD, non appare condivisibile. Infatti nella Tavola di Zonizzazione 5.1 a) non si è inteso riportare i limiti di proprietà dell'azienda ormai dimessa, bensì si è riportato sulla base catastale della variante in esame la individuazione produttiva che è riportata nella zonizzazione del PRT scaduto. Dalla sovrapposizione delle due tavole di zonizzazione (Tav. 5.1.a) nuova zonizzazione e (Tav. 5.2) vecchia zonizzazione non si rilevano discordanze degne di rilievo per un Piano territoriale. Inoltre l'istanza non reca in allegato alcuna planimetria che consente di avere una visione grafica di quanto osservato. L'osservazione non è quindi accoglibile.

La variante generale conferma pertanto le previsioni del PRT approvato, e demanda agli strumenti già previsti nelle nuove Norme Tecniche di Attuazione e alla citata legge regionale 24/2003, la definizione delle attività da insediare nell'area in esame.

Il Comune di Ceccano è attualmente dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. 2478 del 07.04.1993.

La vigente strumentazione urbanistica comunale assegna alla zona in cui ricade l'area interessata dal progetto la classificazione "Zona Industriale sottoposta a piano ASF" e parte a Verde pubblico.

Inquadramento Paesistico

L'area oggetto dell'intervento è compresa in una zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del DPR 42/2004 lettera g) boschi.

In prossimità del sito di intervento è rilevabile inoltre un vincolo relativo a «Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al TU approvato con R.D. 1775/37 punto c) art. 1 legge 431/85» relativo al fiume Sacco.

Ai fini della tutela si applica la normativa prevista dal PTP ambito n. 11 - Frosinone, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2278 del 28.04.1987 ed approvato con ll.rr. n. 24 e 25 del 6.7.98.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

In merito alla compatibilità paesaggistica ed ambientale del Piano si riscontra che con nota n. D2/77108 dell'11.05.2004, il Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, ha formulato la Pronuncia di Compatibilità Ambientale (VIA) con prescrizioni, resa ai sensi del DPR 12.04.1996.

Con determinazione 101684/2004 del 04/10/2004 del Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio e Urbanistica e Urbanistica - Area 2B.6 Urbanistica e Beni Ambientali Sud, è stato rilasciato, ai sensi del D.L.gvo 42/2004 e della Legge Regionale 24/98, il parere di conformità.

Tale parere, nel confermare le disposizioni impartite nella Pronuncia di Compatibilità Ambientale (VIA), impone ulteriori prescrizioni al fine di garantire una migliore salvaguardia ambientale.

Descrizione del Progetto

L'area individuata dal Piano di localizzazione è ubicata nella parte occidentale della città di Frosinone, nelle vicinanze del casello autostradale.

La superficie complessiva disciplinata dal Piano di Localizzazione è pari a 95 ettari, di cui circa 80 ha impegnati dallo Stabilimento dismesso ex SNIA (e comprendente 10 km di strade e piazzali pavimentati e numerosi edifici), e 15 ha circa da riferire all'area già in uso da parte del dismesso Tabacchificio Rossi.

L'area è inoltre attigua ad una vasta zona boscata di circa 230 ettari di estensione, denominata "Bosco Faito", disciplinata da un progetto sulla gestione sostenibile dell'area forestale definito "*miglioramento ecologico, sociale e turistico-ricreativo del patrimonio forestale denominato Bosco Faito in comune di Ceccano ex area Snia BPD*", per il quale risultano rilasciati specifici nulla osta da parte dell'Amministrazione Provinciale - Assessorato Agricoltura Ufficio Utilizzazione Boschive.

Il Piano di localizzazione prevede la realizzazione di un sistema di servizi ricreativi, culturali, artigianali e commerciali associati al recupero delle aree occupate dai vecchi fabbricati, dalle strade e dai piazzali.

Gli edifici di progetto, in parte recuperati sulle sagome e sugli ingombri preesistenti, saranno interconnessi da un sistema di verde attrezzato e di percorsi pedonali di relazione con la parte boschiva.

Il Piano di localizzazione, per assicurare un rapido e facile collegamento sia locale che territoriale, prevede inoltre il potenziamento del sistema di mobilità attraverso interventi strutturali di adeguamento della rete viaria esistente o la realizzazione di una nuova rete viaria ed infrastrutturale di distribuzione interna.

Il primo livello di intervento, a scala territoriale, prevede la realizzazione, in coerenza con quanto fissato dal Piano Regolatore del Consorzio Industriale, di un nuovo svincolo sull'innesto dell'asse attrezzato ASI con la S.S. dei Monti Lepini.

Il progetto del verde (pubblico, privato e di rispetto) impegna una superficie superiore al valore minimo imposto dagli standard e prevede sostanzialmente tre diverse tipologie d'intervento: le aree boscate naturali, di fatto ancora appartenenti alla più vasta riserva naturale di Bosco Faito, per le quali sono previste sistemi di interventi per la tutela e la salvaguardia della funzionalità, della produttività e delle perpetuità della cenosi forestale; i giardini urbani, con funzioni



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

scenografiche e di arredo urbano progettati all'interno dello spazio costruito per il riposo ed il passeggio dei visitatori;
il verde di arredo stradale comprende gli spazi verdi progettati all'interno e/o a ridosso del sistema della mobilità, quali prati di pertinenza dei parcheggi, delle rotatorie, fasce e aiuole di separazione e/o di delimitazione e protezione.

Le zone di parcheggio, al fine di salvaguardare le visuali paesistiche e per evitare qualsiasi interferenza con i flussi pedonali, sono state ricavate per quanto possibile nelle piastre interrato degli edifici. Le dimensioni e la qualità delle aree destinate agli esercizi commerciali, che complessivamente sono state tutte configurate come grandi strutture di vendita, hanno imposto una dotazione di parcheggi tali da soddisfare sempre il D.M. 1444/68 ed il combinato disposto dei parametri fissati dalla Legge 122/89 e dalla Legge regionale 33/98.

I parcheggi, organizzati in varie tipologie (interrati, di superficie e multipiano), impegneranno una superficie totale di oltre 380.000 mq., per circa 20.000 posti auto.

Le aree occupate dai fabbricati dismessi sono in gran parte destinate ad ospitare le nuove strutture commerciali che impegneranno grossa parte del polo produttivo sia in termini di superficie che di volume (1.036.000 mc circa per una superficie lorda di circa 169.000 mq).

Il polo dei divertimenti, con cinema ed acquario, si estende su una superficie di circa 12.000 mq.

Il volume di progetto della Multisala, che comprende un cinema multiplex con diverse sale di proiezione è di circa 79.500 mc, con una superficie lorda di 14.500 mq.

Il volume di progetto dell'Acquario è di circa 30.400 mc., con una superficie lorda di pavimento pari a 6.400 mq circa.

L'edificio destinato ai servizi alberghieri, collocato a ridosso dell'anello viario di distribuzione, potrà ospitare circa 160 stanze per un volume di progetto di circa mc 35.000 e per una superficie lorda di pavimento pari a circa 9.400 mq.

Gli edifici destinati a centro benessere, situati all'estremità est dell'area di intervento, avranno una volumetria di progetto di circa mc 12.100 per una superficie lorda di pavimento di circa mq 2.400.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di sale espositive, sale giochi, ristorante tipico, dotazioni per manifestazioni culturali e teatrali, centro convegni. La cubatura massima prevista per tali attività è pari a circa 35.000 mc., per una superficie lorda di pavimento pari a circa mq 7.300.

Per le residenze si prevede di destinare una superficie lorda di pavimento di circa mq 3.300.

In area limitrofa a quella individuata per il Polo culturale, separata da significativa barriera di verde di protezione, si prevede di realizzare il centro di controllo tecnologico ed impiantistico dell'intero insediamento.

La cubatura prevista è pari a circa 8.000 mc per una superficie lorda di pavimento pari a circa mq 2.000.

E' inoltre prevista la realizzazione di una Cabina elettrica per un volume di circa mc 700 ed una superficie lorda di circa mq 200, e la realizzazione di una Stazione di servizio per erogazione carburanti ed officina per una cubatura di circa 1.500 mc.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

La superficie coperta complessiva occupata dagli edifici di progetto (170.000 mq.) è pari a circa il 18% dell'area disciplinata dal Piano, per un volume complessivo di mc. 1.338.723.

Considerazioni

Il Piano di localizzazione, così come illustrato nella relazione generale allegata al progetto, scaturisce dalla consapevolezza che per garantire un rilancio occupazionale del territorio, essendo ormai esaurita nella provincia la capacità di traino economico del comparto industriale tradizionale, è necessario offrire nuove prospettive di sviluppo compatibile (quali nello specifico la promozione turistica e lo sviluppo economico).

Il Piano di localizzazione, che interessa un sito industriale in abbandono e propone nuove dotazioni di beni e servizi, prevede una significativa riduzione delle volumetrie e delle superfici rispetto a quelle consentite dal vigente PRT.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano attuativo assumono difatti come grandezze e riferimenti urbanistici quelle già previste dal PRT per le zone a Servizi che, per destinazione e tipologia d'intervento, sono maggiormente comparabili con quelle di progetto.

Nell'ambito delle opere in progetto si è cercato di limitare l'interferenza di queste con le porzioni di bosco residue poste a ridosso dei fabbricati e dei siti dimessi. Gli interventi che prevedono l'eliminazione di alcuni tratti di vegetazione si limiteranno a quelle porzioni, in gran parte compromesse o a piccoli tratti di bosco per lo più costituiti da aree a bassa copertura e limitata densità arborea. Tali interventi, che interessano una superficie forestale di circa 3 ettari, saranno compensati attraverso le nuove opere a verde che prevedono un complessivo arricchimento vegetazionale della zona.

L'iter procedimentale seguito dal Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone si manifesta coerente con quanto indicato nelle note di seguito richiamate, tutte formulate in risposta a quesiti posti dallo stesso Consorzio ASI:

nota 24 luglio 2001 prot. 15621 del Dipartimento Urbanistica e Casa - Area pianificazione Territoriale 13.B;

nota 26 febbraio 2004 prot. 5287/2004 del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

nota 26 febbraio 2004 prot. 25324 del Dipartimento Istituzionale - Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi.

Conclusioni

Tenuto conto di quanto rappresentato; preso atto dei pareri e dei nulla osta citati in premessa, e preso atto altresì che le modifiche introdotte dal Piano di Localizzazione al vigente P.R.T. consortile, così come espressamente dichiarato nella Delibera di Assemblea Generale del Consorzio n. 5 del 05/08/2004, sono state ritenute compatibili con il disposto e con i limiti fissati dalla Legge R. n. 24 del 31.07.2003, questo ufficio significa di non avere da svolgere osservazioni di rilievo al riguardo.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Ufficio Piani Urbanistici Generali e Attuativi dei Consorzi Industriali

Si raccomanda, in ogni caso, nella fase attuativa, di individuare, tra le misure mitigative e compensative, la messa a dimora di essenze tipiche della zona in misura doppia a quella di circa tre ettari di cui si prevede la eliminazione.

In relazione a tutto quanto sopra premesso e considerato si ritiene, con riferimento all'art. 3 della L.R. 24/2003, ai sensi dell'art. 4 della legge 36/87, che ricorrono le condizioni per potere esprimere

PARERE FAVOREVOLE

nei riguardi del "Piano di localizzazione di impianti per l'esercizio delle Attività Produttive di beni e servizi" di cui al DPR 447/98 e s.m.i., in Comune di Ceccano.

Il Dirigente dell' Ufficio
F.to (Ing. Ivo Marrese)

Il Direttore
F.to(Arch. Antonino Bianco)