



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 20/03/2008

=====

ADDI' 29/03/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
CORPOSIA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniela	Assessore
		Vice			
MONTINO	Esterino	Presidente	NANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NICHELANGELI	Mario	"
ERTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
CORPETELLI	Anna Salome	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
ITALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISIS

ASSENCI: MICHELANGELI

DELIBERAZIONE N. 233

Oggetto:

Comune di Frosinone. Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone. Variante al P.R.T. ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03. Piano di localizzazione Soc. PINTUR - Loc. De Lame. Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4 dell'11.05.2005. Approvazione.





223 29 MAR. 2008 *ky*

OGGETTO: Comune di Frosinone. Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone.
Variante al P.R.T. ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03.
Piano di Localizzazione Soc. FINTUR – Loc. Le Lame.
Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4 dell'11.05.2005.
Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.08.42, n. 1150 e s.m.i.;
VISTO il DPR 15.01.1972, n. 8;
VISTA la Legge 05.09.72, n. 8;
VISTA la Legge Regionale 12.06.1975, 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 06.09.2002, e s.m.i.;

PREMESSO che il Consorzio di Sviluppo Industriale di Frosinone è attualmente dotato di P.R.T. approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 1251 del 21.03.1990;


VISTA la delibera di Assemblea Generale del Consorzio ASI di Frosinone n. 4 dell'11.05.2005 con la quale è stato adottato il progetto di "Piano Attuativo in variante al P.R.T. – Piano di Localizzazione" in loc. Le Lame del Comune di Frosinone, presentato dalla Soc. Fintur;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata una osservazione nei termini, a firma della stessa Soc. Fintur, in merito alla quale il Consiglio di Amministrazione del Consorzio ASI, dietro mandato dell'Assemblea Generale conferito con Deliberazione n. 4/2005 a "provvedere ai successivi e conseguenti atti amministrativi per l'attuazione del presente deliberato", ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera n. 162 del 22.11.2005;

VISTA la nota n. 208904/2A/08 del 26.11.2004 con la quale Il Dipartimento Territorio-Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile area 2A/08 ha espresso *parere positivo alla previsione urbanistica in oggetto, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:*

1. *siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata all'istanza;*
2. *il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;*
3. *i parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo;*

223 29 MAR. 2008 *ly*

- 
4. siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;
 5. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le necessarie opere di sostegno, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
 6. siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'insorgere di fenomeni di erosione e di allagamento o inasprimento. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;
 7. la progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 112820/D3/06 del 12.10.2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi civici e Diritti Collettivi si è espresso come segue:

"Dato atto che non risulta la presenza degli usi civici sui terreni oggetto dell'intervento, si ritiene che il progetto possa proseguire il suo iter amministrativo per quanto di competenza di questo Dipartimento, stante l'attuale carenza di Atti Definitivi relativi al vincolo degli usi civici sull'area in oggetto.";

VISTA la nota n.101 del 09.03.2005 con la quale l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Frosinone ha rilasciato parere igienico-sanitario favorevole;

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

VISTA la relazione in data 29.03.2006, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (allegato A), con la quale il predetto Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Piano di Localizzazione Soc. FINTUR – Loc. Le Lame in variante al P.R.T., approvato dall'Assemblea Generale del Consorzio ASI di Frosinone con deliberazione n. 4 dell'11.05.2005 sia meritevole di approvazione secondo le motivazioni nella relazione stessa contenute;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell' Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**;

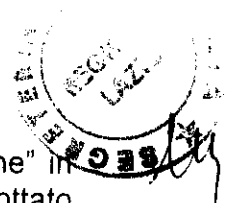
ACQUISITO il parere della Commissione consiliare competente in materia di urbanistica in data 13.03.2008; *ly*

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

All'unanimità

DELIBERA

1. di approvare il "Piano Attuativo in variante al P.R.T. – Piano di Localizzazione" in loc. Le Lame del Comune di Frosinone, presentato dalla Soc. Fintur, adottato dall'Assemblea Generale del Consorzio Asi di Frosinone con atto n. 4





223 29 MAR. 2008 lu

dell'11.05.2005, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 29.03.2006, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

2. L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4 dell'11.05.2005:

Allegato A: Relazione Tecnica Generale e Norme Tecniche di Attuazione

Allegato B: Schema di Convenzione

Tav. n°1: Planimetrie per la localizzazione del sito (1 :25.000; 1: 10.000; 1: 5.000)

Tav. n°2: Planimetria Catastale – Rilievo Stato Attuale

Tav. n°3: Zonizzazione

Tav. n°4: Planimetria Quotata

Tav. n°5: Tipo Edilizio – Pianta Piano Terra

Tav. n°6: Profili Regolatori

Tav. n°7: Planimetria Rete Idrica e Fognaria

Tav. n°8: Planimetria Illuminazione Esterna – Particolari Costruttivi

Tav. n°9: Sistema del verde

e nei seguenti elaborati, di adeguamento all'osservazione del 31 agosto 2005, di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 162 del 22.11.2005:

Allegato A: Relazione Tecnica Generale e Norme Tecniche di Attuazione

Tav. n°1: Planimetrie per la localizzazione del sito (1 :25.000; 1: 10.000; 1: 5.000)

Tav. n°2: Planimetria Catastale – Rilievo Stato Attuale

Tav. n°3: Zonizzazione

Tav. n°4: Planimetria Quotata

Tav. n°5: Tipo Edilizio

Tav. n°6: Profili Regolatori

Tav. n°7: Planimetria Rete Idrica e Fognaria

Tav. n°8: Planimetria Rete Elettrica – Particolari Costruttivi

Tav. n°9: Sistema del verde e della mobilità

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



Allegato A.doc

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

29 MAR. 2008





ALLEG. alla DELIB. N. 223 *dy*
DEL 29 MAR. 2008

Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA

AREA 2B03

COPIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE

UFFICIO PIANI URBANISTICI DEI CONSORZI INDUSTRIALI



IL DIRETTORE
(Arch. Paolo Ravaldini)

Allegato A

Oggetto: Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone
Variante al P.R.T. ex L.R. n.24 del 31.07.2003
Piano di Localizzazione Soc-Fintur- località "Lelame" FR
Deliberazione Assemblea Generale n.4 dell'11.05.2005

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Consorzio Industriale di Frosinone, con nota n° 4896 del 12.12.2005 ha inviato alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica gli atti e gli elaborati progettuali della Variante al P.R.T. Consortile di cui in oggetto, per la relativa approvazione ai sensi dell'art. 3 della L.R. n°24 del 31.07.2003. Il piano attuativo in variante (relativamente alla destinazione d'uso) è stato adottato con Delibera Assembleare Generale n.4 dell'11.05.2005.

Gli elaborati progettuali allegati sono i seguenti:

Allegato A: Relazione Tecnica Generale e Norme Tecniche di Attuazione

Allegato B: Schema di Convenzione

Tav. n°1: Planimetrie per la localizzazione del sito (1 :25.000; 1: 10.000; 1: 5.000)

Tav. n°2: Planimetria Catastale - Rilievo Stato Attuale

Tav. n°3: Zonizzazione

Tav. n°4: Planimetria Quotata

Tav. n°5: Tipo Edilizio - Pianta Piano Terra

Tav. n°6: Profili Regolatori

Tav. n°7: Planimetria Rete Idrica e Fognaria

Tav. n°8: Planimetria Illuminazione Esterna - Particolari Costruttivi

Tav. n°9: Sistema del verde e della mobilità

In aderenza alle disposizioni di cui alla Legge Regionale n.24 del 31.07.2003 il Consorzio Industriale di Frosinone con Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 4 del 11.05.2005, ha adottato il progetto << Piano Attuativo in variante al PRT - Piano di Localizzazione - Società Fintur >> in località Le Lame di Frosinone in variante al PRT dell'ASI approvato con Delibera di Consiglio Regionale del Lazio n. 1251 del 21.03.1990.

Il progetto, proposto dalla società Fintur srl, costituito da 11 elaborati come da unito elenco, è stato pubblicato presso tutti gli Enti consorziati e su quattro quotidiani (ex art. 33 comma 1 e 2 della L.R. 38/99).

Durante il periodo di pubblicazione è pervenuta una osservazione presentata dalla stessa Società Fintur che aveva attivato la variante in oggetto.

L'Osservazione è stata accolta con Delibera di C. di A. n. 162 del 22.11.2005, giusto mandato Assembleare.

Il progetto è munito dei seguenti pareri favorevoli:

1. art. 13 L. 64/1974 espresso dalla Regione Lazio Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area 2A/08 Difesa del Suolo nota prot. 208904/2A/08 fascicolo 4314 del 26.11.2004.
2. parere igienico sanitario favorevole della ASL di Frosinone prot. 101 del 09.03.2005 ed autorizzazione del Comune di Frosinone n. SPUN/12/2005 del 24.03.2005.
3. parere Usi Civici espresso con nota della Direzione Regionale Agricoltura prot. 112820/3/06 del 12.10.2004.



Nella Delibera dell'Assemblea Generale n. 4 dell'11.05.2005 di adozione della Variante suindicata si fa espresso riferimento a tutti i PARERI FAVOREVOLI già acquisiti nonché al parere favorevole dell'Ufficio Tecnico e del Direttore Generale del Consorzio Industriale, anche in relazione al disposto dell'art. 3 della LR n. 24/2003.

PREMESSO

Il progetto Planovolumetrico è stato redatto in applicazione dell'art. 8 delle NORME TECNICHE di ATTUAZIONE del P.R.T. del Consorzio A.S.I. di Frosinone ed in particolare sono state seguite le disposizioni dell'art. 19 delle suddette N.T.A relative ai parametri urbanistici ed edilizi prescritti per i centri di servizio, poiché il Progetto in variante al P.R.T. Consortile Configura, in base alla LR n. 24/2003, una destinazione a servizi.

A. 2- DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di studio è sita nel Comune di Frosinone, e distinta in Catasto al Foglio n° 42 mappali 137 sub. 3- sub. 4,313,561,572,574,575,577,579,581,629; con superficie complessiva di mq. 56.894, ed è di proprietà della Fintur S.r.L. Il progetto Planovolumetrico allegato prevede la demolizione e ricostruzione di un complesso edilizio, con cambio di destinazione da uso industriale ad un utilizzo commerciale in sintonia con la vocazione della zona, vista la presenza del Centro Commerciale "Le Sorgenti", adiacente alla proprietà in oggetto.

L'immobile esistente non è stato costruito con criteri antisismici, come si evince dalla relazione progettuale in quanto realizzato prima del 1973, anno in cui il Comune di Frosinone fu dichiarato zona sismica di 2a categoria, la necessità di un adeguamento sismico comporta la demolizione e ricostruzione della struttura e delle relative fondazioni.

Trattasi di area ed edificio dimessi in quanto l'attività è sospesa da più di 15 anni, come dichiarato negli atti progettuali.

Verifica del Volume Edificabile in base alle Norme attuative della zona destinata a servizi nel PRT Consortile del Consorzio Industriale di Frosinone, anche in riferimento alle Norme attuative del PRT adottato dal Consorzio Industriale con Delibera dell'Assemblea Generale n. 2 del 02.07.2003.

Area di Intervento

Superficie assegnata e di proprietà

Superficie Territoriale (St) = 56.894 mq.

Superfici e volumetrie di progetto

Edificio in oggetto:

Superficie Coperta (Sc) = 10.390 mq. (Superficie Massimo Ingombro)

Altezza Massima = 9,50 ml.

Volume Effettivo (Ve) = $8.810 \times 9,50 = 83.695$ mc.

Area di vendita all'aperto

Superficie (Sv,a) = 735 mq.

Verde

Superfici a Verde = 4.485 mq.

Essenze arboree da impiantare = 375

Parcheggi

Superficie a Parcheggio Complessiva = 35.175 mq.

N° Posti Auto = 1.306

Viabilità

Strade di distribuzione interna = 6.844 mq.

Viabilità Esistente

Indici e Standard Urbanistici (art. 19 - Norme di Attuazione P.R.T. dell'A.S.I)

Indice di Edificabilità Territoriale (I.E.T.) = 1,5 (MC./MQ.)

Indice di Edificabilità Fondiaria (I.E.F.) = 2,00 (MC./MQ.)

Altezza Massima Consentita = 21,00 ml. > 9,50 ml. (Altezza Massima di Progetto)

Volume Edificabile (ve) = $St \times I. E. T. = 56.894 \times 1,5 = 85.341$ MC

85.341 MC > 83.695 MC. (Volume Effettivo)

Superficie Fondiaria (Sf) = $V_e / I.E.F. = 85.341 / 2,0 = 42.670,5$ MQ.

Superficie Coperta Massima (Sc) = $S_f \times 0,5 = 42.670,5 \times 0,5 = 21.335,25$ mq.

21.335,25 mq. > 10.390 mq. (Superficie Coperta Totale)

Verde (D.M. 1444/68)

Superficie a Verde (S. verde, min) = $0,4 \times S_c = 0,4 \times 10.390 = 4.1456$ mq.

4.1456 mq. < 4.485 mq. (Superficie a Verde di Progetto)

Parcheggi

La superficie minima di parcheggi da insediare è data dalla somma tra quella stabilita dall'art. 5 del D.M. 1444/68 e la maggiore tra quella stabilita dall'art. 19 della L.33/99 e quella stabilita dall'art. 2 della L. 122//89

L.R. 33/99 - S. parcheggi = 2 mq./1 mq. Attività Commerciale

S. parcheggi = $2 \times (10.390 + 735) = 2 \times 11.125 = 22.250$ mq.

L. 122/89 - S. parcheggi = 1 mq./10 mc. edificato

S. parcheggi = $83.695 \text{ mc.} / 10 = 8.369,5$ mq.

S. parcheggi L. 33/99 = 22.250 MQ. > S. parcheggi L. 122/89 = 8.369,5 mq.

La superficie minima da destinarsi a parcheggio, quindi, è di 22.250 mq., da sommarsi a quella stabilita dall'art. 5 del D.M. 1444/68

D.M. 1444/68 - S. parcheggi = $0,4 \times S_c = 0,4 \times 10.390 = 4.1456$ mq.

Totale S (parcheggi, min) = $22.250 + 4.156 = 26.406$ mq.

26.406 mq. < 35.175 mq. (Superficie di Progetto)

N° Posti Auto

L.R.33/99 - N° Posti Auto = (S. parcheggi) / 20 = $22.250 / 20 = 1.112$ posti auto

1.112 < 1.306 (Posti auto in progetto)

Il numero minimo di essenze arboree da piantumare, al fine di migliorare l'aspetto paesistico Ambientale del lotto di terreno interessato dall'intervento è di almeno 370.

Dalla verifica degli standards urbanistici risulta che gli stessi sono soddisfatti.

CONSIDERATO che essenzialmente il progetto indicato nel piano attuativo, consiste nella demolizione e ricostruzione di un edificio, e la nuova destinazione d'uso dello stesso è compatibile con la Legge Regionale n. 24 del 31.07.2003, in base alla quale, il tipo di intervento previsto risulta ammissibile, secondo il disposto dell'art.3;

che gli standards urbanistici sono soddisfatti con particolare riferimento alle aree di parcheggio, in connessione con il sistema di viabilità;

Considerato che è stata presentata una sola osservazione della stessa Soc. FINTUR per chiedere una traslazione di 6 mt. dell'edificio previsto nel progetto del piano attuativo adottato e pubblicato, poiché la suddetta fascia di 6 mt. dovrà essere utilizzata dal Consorzio Industriale per la posa delle Infrastrutture di rete.

Il consiglio di amministrazione del Consorzio Industriale ha accolto l'osservazione, con propria delibera n.162 del 22.11.2005 poiché la traslazione di appena 6 metri non incide sul progetto del piano attuativo, adottato e pubblicato.

Considerato che il progetto è compatibile e congruente con la legge regionale n. 24 del 31.07.2003 e che le motivazioni addotte per l'accoglimento dell'osservazione succitata sono condivisibili, si esprime parere favorevole all'approvazione del Piano attuativo in variante al P.R.T. del Consorzio Industriale di Frosinone, illustrato nelle premesse, e adottato dall'Assemblea Generale del Consorzio con delibera n. 4 dell'11.05.2005.

f.to IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO
Ing. Ivo Marrese

f.to IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Paolo Ravaldini

