



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/03/2008

\*\*\*\*\*

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

MARASCO	Pietro	Presidente	FICHERA	Ennio	Assessore
		Vice			
MONTECO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Erano	Assessore	NICHELANGELO	Mario	"
BATAGLIA	Augusto	"	NIEFI	Luigi	"
COPPOLILLI	Anna Salome	"	ROUSO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TRALDI	Alessandra	"
DELLA	francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DE SIBRANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Dottorico Antonio CUZZUPI

\*\*\*\*\*

ASSENTI: NICHELANGELO

DELIBERAZIONE: N. 228

Oggetto:

Comune di Frosinone. Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone. Piano Attuativo in Variante al P.R.T. ex Art. 3 L.R. 24 del 31.07.03. "Recupero e Valorizzazione dell'Area Industriale Sismessa ex Montebianco Sud s.r.l.". Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 9 del 06.10.2006. Approvazione.



228 29 MAR. 2008 *les*



Oggetto: Comune di Frosinone.  
Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone.  
Piano Attuativo in Variante al P.R.T. ex art. 3 L.R. 24 del 31.07.03.  
"Recupero e Valorizzazione dell'Area Industriale dismessa ex  
Montebianco Sud s.r.l."  
Deliberazione dell'Assemblea Generale n. 9 del 06.10.2006.  
**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 e s.m.i;  
**VISTA** la Legge Regionale 12.06.1975, n. 72 e s.m.i.;  
**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 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 per lo Sviluppo Industriale di Frosinone n. 9 del 06.10.2006 con la quale è stato adottato il progetto di "Recupero e Valorizzazione dell'Area Industriale dismessa ex Montebianco Sud s.r.l." in variante al P.T.R. in loc. Le Lame del Comune di Frosinone, presentato dalla Soc. R.I.C.;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla D.A.G. n. 28 del 2.03.2007;

**VISTA** la nota n. D2/2A/08/090397 del 07.06.2005 con la quale Il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area 2A/08 "Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale" ha espresso *parere favorevole ai soli fini dell'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, sulla formulazione del Progetto di piano di insediamento di attività di produzione di beni e servizi Ditta prop. Riconversioni Industriali Ciociare R.I.C. s.r.l., a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le prescrizioni riportate nella relazione del Dr. Geol. Stefano Sgarbi, in particolare quelle relative alla necessità di effettuare indagini atte a valutare la risposta sismica locale;*
2. *I parametri geotecnici rilevati e ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche e/o prospezioni integrative comprensive di sondaggi geognostici a carotaggio continuo da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti*



228 29 MAR. 2008 *ly*

- esecutivi. Durante tali indagini, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte e spinti a profondità superiori a quelle significative da un punto di vista fondazionale, dovranno essere prelevati campioni indisturbati da analizzare in laboratorio geotecnico o, ove ciò non fosse possibile, siano eseguite prove geotecniche in situ;*
- 3. Le indagini di cui al precedente punto 2, dovranno essere finalizzate alla verifica, per ogni nuova costruzione, delle caratteristiche lito-stratigrafiche, dei parametri geomeccanici dei terreni e alla definizione esatta del livello piezometrico e delle sue variazioni stagionali in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle necessarie opere di sostegno, provvisorie e definitive, dei piani interrati;*
  - 4. Il piano di posa delle singole opere d'arte, per evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;*
  - 5. Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1.5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;*
  - 6. 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.*
  - 7. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;*
  - 8. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

**VISTA** la nota del 5.07.2007 con la quale il Dirigente del Settore D – Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Frosinone ha attestato che l'Assessorato regionale Agricoltura – Foreste Caccia e Pesca – Usi Civici – Ufficio 5° Usi Civici, con proprio atto del 6 dicembre 1990, prot. n. 2475/88/210, ha evidenziato che con Decreto Commissariale del 2 aprile 1924 sono state dichiarate chiuse le operazioni demaniali e contestualmente ha affermato che nel territorio comunale non vi sono diritti civici;

**VISTA** la nota n. 26/06 del 04.01.2006 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 dell'11.07.2006, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante (allegato A), con la quale il predetto Ufficio ha espresso il parere che il

228 29 MAR. 2008

lu



Piano Attuativo in Variante al P.R.T. del Consorzio Industriale di Frosinone, approvato dall'Assemblea Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Frosinone con deliberazione n. 9 del 6.10.2006 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; lu

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

All'unanimità

#### DELIBERA

di approvare il Piano Attuativo in variante al P.R.T. "Recupero e Valorizzazione dell'Area Industriale dismessa ex Montebianco Sud s.r.l." in loc. Le Lame del Comune di Frosinone, presentato dalla Soc. R.I.C., adottato dall'Assemblea Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone con atto n. 9 del 06.10.2006, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Ufficio Piani Urbanistici dei Consorzi Industriali della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica dell'11.07.2006, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A, nei seguenti elaborati allegati alla deliberazione dell'Assemblea Generale n. 9 del 06.10.2006:

Allegato 1 Relazione Tecnica Illustrativa ( con Norme Tecniche di Attuazione)

Allegato 2 Schema di Convenzione

Tav. AH 1 Inquadramento territoriale

Tav. AH 2 Schema mobilità intercomunale

Tav. AH 3 Stato attuale - planimetria piante e sezione generale

Tav. AH 4 Zonizzazione P.P.A.

Tav. AH 5 Planimetria Generale - Planimetria reti ed impianti generali

Tav. AH 6 Tipologie A - B- C - D Piante prospetto e sezione

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





# Regione Lazio

DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO E URBANISTICA  
AREA 2B03

COPIANIFICAZIONE TERRITORIALE E AMBIENTALE  
UFFICIO PIANI URBANISTICI DEI CONSORZI INDUSTRIALI



IL DIRETTORE  
(Arch. Paolo Rivaldini)

ALLEG. alla DELIB. N. 228  
29 MAR. 2008  
DEL .....

11/07/2007

ALLEGATO A

Oggetto: Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Frosinone  
Variante al P.R.T. ex L.R. n.24 del 31.07.2003  
Recupero e valorizzazione dell'Area Industriale  
dimessa ex Montebianco Sud S.r.L. località "Lelame" FR  
Deliberazione Assemblea Generale n.9 del 06.10.2006

## RELAZIONE ISTRUTTORIA

Il Consorzio Industriale di Frosinone, con nota n° 1352 del 30.03.2007 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 è stato adottato con Delibera Assembleare Generale n.9 dell'6.10.2006.

Gli elaborati progettuali allegati sono i seguenti:

Allegato 1 Relazione Tecnica Illustrativa ( con Norme Tecniche di Attuazione)

Allegato 2 Schema di Convenzione

Tav. AH 1 Inquadramento territoriale

Tav. AH 2 Schema mobilità intercomunale

Tav. AH 3 Stato attuale - planimetria piante e sezione generale

Tav. AH 4 Zonizzazione P.P.A.

Tav. AH 5 Planimetria Generale - Planimetria reti ed impianti generali

Tav. AH 6 Tipologie A - B- C - D Piante prospetto e sezione

Il progetto 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 non è pervenuta alcuna osservazione come da Deliberazione di C. di A.N. 28 del 2 marzo 2007.

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. D2/2°/08/09397 fascicolo 4353 del 07 giugno 2005:

2. parere igienico sanitario favorevole della ASL di Frosinone prot. 26/6 del 04/01/2006.

L'Area interessata è ubicata nella parte occidentale della città di Frosinone ed in prossimità dell'accesso Autostradale; ubicazione dell'interno lotto risulta completamente all'interno della destinazione industriale del P.R.T. Asi di Frosinone ed in diretto collegamento con le principali direttrici di traffico locali e regionali.

Attestato del Comune di Frosinone del 05.07.2007 relativo alla non esistenza del gravame di Usi Civici.

L'Area di proprietà della Società R.I.C. S.r.L. è catastalmente individuata con i mappali n.32 e n. 163, foglio n.43, Partita 9504, di Frosinone e si estende per una superficie complessiva di mq.48.910.

La attuale consistenza edilizia complessiva riscontrabile sull'area è di circa mq.8.500, di superficie coperta ed è costituita da un capannone industriale prefabbricato ad un piano fuori terra, con un corpo centrale su due livelli, da una cabina elettrica costituita da due corpi, da un piazzale imbrecciato ed in parte attrezzato con tettoia ad uso parcheggio automezzi di circa mq.200.

Il capannone industriale – originariamente realizzato a tre campate – era adibito alla lavorazione e produzione di prodotti tessili, maglieria, filati, abbigliamento sportivo, accessori e scarpe per lo sport ed attrezzature sportive in genere, magazzini, uffici e fabbricati accessori.

Nella Delibera dell'Assemblea Generale n.9 del 6.10.2006 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 L.R. n. 24/2003, una destinazione a servizi.

Il progetto è stato verificato, per quanto riguarda il Volume Edificabile in base alle Norme attuative della zona destinata a servizi nel PRT Consortile del Consorzio Industriale di Frosinone, ed 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) = 48.910 mq.

#### Superfici e volumetrie di progetto

##### Edificio in oggetto:

Superficie Coperta (Sc) = 15.700 mq. (Superficie Massimo Ingombro)  
Volume Effettivo (Ve) = altezza max = 73.250 ml

#### Verde Pubblico di Piano

Superfici a Verde = 4.830 mq.

Parcheggi pubblici mq. 6.450; parcheggi privati di uso pubblico: mq. 19.300

La dotazione complessiva di parcheggi (pubblici e privati) è tale da soddisfare pienamente i parametri fissati dal D.M. 1444/68 e della L.122/89.

#### 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 = 15,00 ml. > 9,50 ml. ( Altezza Massima di Progetto)

Volume Edificabile (ve) = Stx I. E. T. = 48.910 X 1,5 = 74.360

Volume progettuale mc.73.250

Volume effettivo 74.350 > 73.250 mc.

Superficie Fondiaria (SF) = mq. 37.180

Superficie Coperta Massima (SC) = Sf x 0,5 = mq. 37.180x 0,5= 18.590 mq.

Mq. 18.590 > 15.700 mq. (Superficie Coperta Totale).

Il progetto è finalizzato alla ristrutturazione del complesso edilizio esistente e all'ampliamento dello stesso, realizzando l'accorpamento di quattro medie strutture di vendita autonome ed indipendenti, integrate con un sistema di mobilità interna costituita da strade carrabili, percorsi pedonali e con un sistema di verde pubblico attrezzato.

L'intervento edilizio proposto prevede:

- la ristrutturazione edilizia del capannone prefabbricato attraverso il consolidamento della struttura esistente, la sostituzione dei pannelli di tamponatura e della coperta piana.
- L'ampliamento del capannone esistente attraverso l'aggiunta di quattro corpi ubicati anteriormente ed adiacenti al fabbricato principale previsti a duplice elevazione e destinati a nuova superficie di vendita e quattro corpi a semplice elevazione, ubicati posteriormente

ed adiacenti al fabbricato principale, destinati a magazzino ed aree di movimentazione merci.

*Tabella delle superfici e dei volumi esistenti*

Superficie coperta	mq	8.266,00
Superficie Lorda di Piano	mq	9.305,40
Volume	mq	49.225,40

*Tabella delle superfici e dei volumi di progetto*

Superficie coperta	mq	15.700,00
Superficie Lorda di Piano	mq	14.100,00
Volume	mq	73.250,00

In sintesi il complesso edilizio sarà sostanzialmente costituito da un unico corpo articolato in quattro distinte attività commerciali autonome.

I quattro esercizi commerciali, occupano complessivamente la superficie di mq 14.100 ed il volume di mc 73.250 dell'agglomerato e contemplano: aree destinate ad attività connesse come quelle di servizio, i percorsi e gli uffici di gestione per una superficie complessiva pari a mq 2.400; aree destinate allo stoccaggio delle merci, sul retro del complesso a diretto contatto con la zona di carico e scarico, per una superficie pari a mq 2.300; ed infine una superficie effettiva di vendita complessiva pari a mq 7.720. Ciascun esercizio di media distribuzione occupa una superficie di circa mq 1.930.

L'intero sistema non necessiterà del potenziamento del sistema di mobilità locale esistente e sarà da solo sufficiente a favorire una corretta fruizione dei servizi previsti dall'intervento, non condizionerà o aggraverà, grazie a questo le condizioni di traffico della zona.

La rete stradale pubblica di progetto occupa circa 450 mq, è stata sviluppata secondo due brevi assi di penetrazione ed è sufficiente all'accesso ai parcheggi pubblici ed al verde pubblico; mentre le due ideali prosecuzioni delle stesse strade di accesso all'area, conducono fino ai parcheggi privati collocati sul retro del complesso l'una, ed all'area di sosta e quella di carico e scarico merci, l'altra, consentendo così una fruizione differenziata tra fornitori e utenti delle attività commerciali e quindi tra traffico di mezzi pesanti e non.

La sede viaria sopra descritta risulterà organizzata in carreggiate con una corsia per ogni senso di marcia.

La stradale interna sarà dotata di pubblica illuminazione.

Una rete di percorsi pedonali completa il sistema della mobilità e dei parcheggi.

In particolare, un percorso pedonale si svolge lungo il perimetro dell'edificio accompagnato da pensiline di copertura ed eventuali vetrine espositive.

*I parcheggi*

Le dimensioni delle aree destinate agli esercizi commerciali, 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 della Legge Regionale 33/98.

In particolare ai sensi della 33/98, le zone di parcheggio, sono state volutamente sovradimensionate, seguendo il criterio, dal punto di vista urbanistico, del riferimento alla grande struttura di vendita, pur trattandosi in realtà di quattro medie strutture di vendita, considerata la stretta aggregazione architettonica e quindi la concentrazione funzionale delle stesse.

La pavimentazione dei parcheggi a raso sarà in ogni caso eseguita con materiali permeabili, sia per le zone di sosta che per quelle di transito.

I parcheggi, così organizzati in varie tipologie e con un numero di posti auto di poco inferiore ai 1.200, impegneranno le seguenti superficie:

*Tabella dei parcheggi previsti nel Piano:*

TIPOLOGIA	SUPERFICIE mq
Parcheggi pubblici	6.450
Parcheggi privati	19.300

TOTALE 25.750

*Considerato che*

Dalla verifica del progetto risulta che lo stesso è conforme per quanto concerne la volumetria e agli altri parametri progettuali, alle Norme del P.R.T. consortile e che la variante riguarda la nuova destinazione d'uso di tipo commerciale, compatibile con le disposizioni dell'art. 3 della Legge Regionale n. 24 del 31.01.2003 e che dalla verifica della tavola 04 - zonizzazione P.P.A. risulta che gli standards urbanistici sono soddisfatti in riferimento alla legislazione vigente in materia, ovvero all'art. 5 del D.M. 1444/68, alla Legge 122/89 e alla L.R. n. 33/98.

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 propria delibera n. 9 del 6.10.2006.

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

IL DIRETTORE REGIONALE  
f.to Arch. Paolo Ravaldini

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
f.to Arch. Gabriella De Angelis

