



Consorzio per lo Sviluppo Industriale
Frosinone

Agglomerato Industriale di Frosinone
Piano Urbanistico Operativo Consortile
- P.U.O.C. della Zona Mista -
- Comune di Supino -

UFFICIO DI PROGETTAZIONE

<i>Ing. MAURILIO RECINE</i>	-- <i>Progettista</i>
<i>P.I. MASSIMO GARGANI</i>	-- <i>Responsabile del Procedimento</i> <i>Collaboratore Tecnico</i>
<i>Arch. DOMENICO MONTONI</i>	-- <i>Supporto alla Progettazione</i> <i>Predisposizione Tavole</i> <i>Collaboratore Tecnico</i>
<i>Geom. MARCO DEL NERO</i>	-- <i>Collaboratore Tecnico</i>

TAVOLA

-

RELAZIONE TECNICA

Scala :

DATA: Dicembre 2011

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

La Variante Generale al Piano Territoriale Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Frosinone, approvata dalla Regione Lazio con Delibera di Consiglio N. 48 del 23/01/2008, pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 36 al BUR Lazio n. 16 del 28/04/2008, prevede alcune aree denominate Zone Miste e disciplinate negli aspetti generali dall'art. 25 delle Norme Tecniche d'Attuazione facenti parte della Variante Generale come sopra approvata.

Il citato articolo normativo rinvia le attività da porre in essere nelle Zona Miste alla redazione di un Piano Urbanistico Operativo Consortile (P.U.O.C.) individuando sin da allora le destinazioni d'uso identificate nelle classi G (commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli, motocicli, e di beni personali e per la casa), H (Alberghi e ristoranti), I (trasporti, magazzinaggio e comunicazioni), secondo le classificazioni ATECO 91.

Si riferisce brevemente che la classificazione delle attività economiche ATECO 91 è stata predisposta dall'Istituto Nazionale di Statistica al fine di soddisfare l'esigenza di un linguaggio comune di classificazione per definire le attività oggetto delle loro competenze e si basa sulla nomenclatura generale delle attività economiche nella Comunità Europea. Successivamente l'ISTAT ha predisposto la classificazione ATECO 2002 a sua volta sostituita dall'ATECO 2007 la quale è quindi la versione nazionale definita in ambito europeo ed approvata con regolamento della Commissione n. 1893/2006 che a sua volta deriva da quella definita a livello ONU. In sostanza, per quanto qui rileva, la classificazione ATECO 91, usata per definire le tipologie di attività economiche insediabili nella Zona Mista all'epoca della redazione della Variante Generale del PTR, è stata

sostituita prima dalla ATECO 2002 e poi dalla ATECO 2007. Al fine quindi di individuare le attività economiche richiamate (G - H - I secondo la classificazione ATECO 91 come da PTR) giova fare riferimento al prospetto 4.1 – Corrispondenza tra sezioni ATECO 2002 e ATECO 2007 del Capitolo 3 - Regole di Classificazione delle Attività e delle Unità contenuto nel documento ISTAT Classificazione delle Attività Economiche ATECO 2007 derivata dalla Nace Rev.2 pubblicata on-line e datata 2009.

Da tale prospetto si evince che:

- **alla sezione G** – Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa contenuta nell'ATECO 2002 (del tutto uguale alla dizione dell'ATECO 91) corrisponde la sezione G – Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli;
- **alla sezione H** – alberghi e ristoranti contenuta nella ATECO 2002 (del tutto uguale alla dizione dell'ATECO 91) corrisponde la sezione I -Servizi di alloggio e ristorazione;
- **alla Sezione I** – Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni contenuta nell'ATECO 2002 (del tutto uguale alla dizione dell'ATECO 91) corrispondono le sezioni H – Trasporto e magazzinaggio e sezione J – Servizi di informazione e comunicazione.

In sintesi sono state effettuati aggiornamenti e sono state invertite le sezioni H ed I e l'originaria sezione I è stata scissa nelle sezioni H e J.

In tale sede appare quindi logico aggiornare le dizioni e le sezioni corrispondenti , atteso che gli aspetti urbanistici che ne derivano non vengono alterati dalle nuove dizioni di sezione contenenti le sottostanti divisioni,gruppi, classi secondo la struttura di codifica in parola.

Non si possono escludere aggiornamenti futuri della classificazione di cui dovrà tenersi conto nel determinare le attività economiche insediabili nel P.U.O.C. fermo restando le classi di sezione come sopra indicate (G – H – I – J della nuova

classificazione ATECO 2007 che verranno riportate nelle Norme Tecniche d'Attazione del P.U.O.C.).

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, al fine di dare impulso all'economia e di disciplinare in senso urbanistico la Zona Mista nel territorio del Comune di Supino, ha ritenuto di dare corso alla redazione del P.U.O.C. assumendo al tal riguardo la Delibera del Consiglio di Amministrazione N. 38 del 23/03/2009. con la quale, tra l'altro, è stato affidato all'Ufficio Tecnico del Consorzio l'incarico di redigere il piano operativo.

Preliminarmente quindi sono state già effettuate le seguenti indagini conoscitive:

- è stato effettuato un rilevamento edilizio degli opifici nella zona, raccogliendo nel contempo informazioni tecniche –amministrative in ordine alle attività svolte negli opifici;
- sono state effettuate indagini geologiche in ottemperanza all'art. 89 del DPR 380/01 (ex Legge 64/874);
- con la collaborazione del Comune di Supino sono stati individuati i fabbricati oggetto di condono edilizio, ivi comprese le destinazioni commerciali condonate;
- è stata effettuata l'indagine vegetazionale ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001

Dalle indagini geologiche è emerso la conclusione che la zona è “ ... *risulta, pertanto, idonea e le condizioni geologico-geomorfologiche sono tali da poter prevedere un equilibrio fra piano urbanistico e ambiente. Inoltre, il progetto non interferisce con quanto stabilito nel PSAI, poiché l'area non rientra in nessuna delle categorie segnalate dal Piano stesso.*”. Si rimanda comunque alla Relazione Geologica redatta nello specifico dal Dott. Maria Antonietta Roma in data 20/06/2011 costituita dai seguenti elaborati: Relazione Geologica e Cartografia allegata alla relazione geologica.

Dalle conclusioni delle indagini vegetazionali è emerso che “ l' area ha evidenziato una tipologia classica di zone influenzate dall'attività dell'uomo E' stato rilevato un vivaio per piante ornamentali, ridotto nelle dimensioni, ... piante arboree da frutto sono sparse ... messe a dimora da tempo e in modo occasionale, ... piante ornamentali, sia conifere che latifoglie, sono concentrate a ridosso dei complessi industriali e commerciali, ma anche delle civili abitazioni. ... ” Si rimanda comunque alla Relazione Vegetazionale redatta nello specifico dal Dott. Vincenzo Capuano consegnata in data 07/10/2010.

LEGISLAZIONE

La Legge n. 1150 del 17/08/1942, denominata Legge Urbanistica, promulgata con lo scopo di disciplinare “ *l'assetto e l'incremento edilizio dei centri abitati e lo sviluppo urbanistico in genere*”(art. 1 comma1) discostandosi dai principi ispiratori della legislazione precedente, introdusse un sistema gerarchico della disciplina urbanistica quando all'articolo 4 recita: “*si attua a mezzo dei piani regolatori territoriali, dei piani regolatori comunali e delle norme sull'attività costruttiva edilizia*”.

La Legge, tra l'altro, introduce il concetto di piani particolareggiati di esecuzione che nel corso degli anni ed a seguito di varie esigenze insediative e di politica nazionale hanno assunto varie denominazioni (Piani Particolareggiati, Programmi integrati d'intervento, Piani di Lottizzazione, Piani di Zona, Piani di Insediamenti produttivi, Piani di recupero, Programma di recupero urbano, Programma di riqualificazione urbana, ecc) che il Legislatore ha ritenuto opportuno regolamentare.

Con le istituzioni delle Regioni e con il DPR n. 8 del 15/01/1972 vennero trasferite alle Regioni ordinarie le funzioni amministrative in materia urbanistica e la Regione Lazio con Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999 emanava le “*Norme sul Governo del Territorio*”.

In tali indirizzi legislativi si inseriscono i Consorzi per lo Sviluppo Industriale i cui Piani Regolatori, ai sensi del combinato disposto dell'art.5 della Legge 17/08/1942 n.1150 (Legge Urbanistica) e della L.R. 22/12/1999 n.38 e s.m.i. (Norme sul Governo del Territorio) esplicano la efficacia di Piano Territoriale regionale.

Non può inoltre sottacersi l'evoluzione concettuale e normativa che ha assunto nel tempo la dizione “ *attività produttiva*”. Infatti la L.R. n. 13 del 29/05/1997 all'art. 5 comma 2 lett. b) ed il DPR 447 del 20/10/1998 art. 1 commi 1 e 1- bis vanno nella direzione di definire le *attività produttive* nel senso ampio di produzione di beni e servizi e quindi, per espressa dizione della L.R. 13/1997, come modificata dalla L.R. 24/2003, di affidare ai Consorzi ASI le competenze di assegnazione e conseguentemente gli aspetti urbanistici che ne derivano.

Tali ultimi aspetti, le cui basi sono contenute nella Variante Generale come sopra approvata dalla Regione, si concretizza quindi nella redazione di un piano attuativo che porta la dizione di Piano Urbanistico Operativo Consortile (P.U.O.C.) da redigersi a cura del Consorzio ASI d'intesa con i Comuni interessati, che in forza delle Legge Urbanistica e successive, hanno le competenze di controllo del territorio da cui non si può derogare se non per espressa menzione legislativa.

IMPOSTAZIONE PROGETTUALE

La zona è in gran parte già edificata con varie tipologia sia edilizie che di destinazione d'uso.

Vi sono edifici adibiti ad attività produttive, alcuni di natura artigianale, altri adibiti ad attività commerciali, modesti edifici adibiti a civile abitazione. Vi sono ancora superfici libere da insediamenti.

L'area inoltre è in gran parte già dotata di infrastrutture di servizio (strade acquedotto e fognatura), alcune preesistenti al Consorzio.

Nel tempo fenomeni spontanei di urbanizzazione hanno favorito la spinta verso i servizi nella loro accezione generale con una propensione al commercio; attività economiche, molte volte abusive, sono state successivamente condonate secondo i vari condoni edilizi che si sono succeduti nel tempo, rendendo legittimo l'edificio e l'attività in esso svolta.

Spesso però le varie destinazioni d'uso condonate non sono state correlate alla esistenza di standard urbanistici in tema di parcheggi e verde pubblico come da D.I. n. 1444/1968 e del parcheggi di cui alla Legge n. 122/1989.

Tenendo quindi presente quanto sopra si è ritenuto consentire per tutte le aziende esistenti di dividere la propria superficie fondiaria e quindi di insediare attività di servizio nella misura del 50% della superficie fondiaria stessa, fermo restando che il restante 50% resti destinato ad attività produttive, purché l'attività produttiva non rientri nell'ambito della direttiva Seveso.

Per ciascuna attività di servizio valgono i rispettivi indici urbanistici e per ciascuna attività produttiva valgono i rispettivi indici come già indicati nelle Norme Tecniche d'Attuazione facenti parte della Variante Generale al PTR come sopra approvato.

Nelle aree ancora non edificate, indicate nelle tavole di piano come aree non assegnate, non saranno consentiti insediamenti di nuove attività produttive come elencate all'art. 8 lettera a) delle NTA della Variante Generale come sopra approvata.

DIMENSIONI

Il P.U.O.C. della zona mista ricadente nel territorio del Comune di Supino insiste su una superficie territoriale di Ha 6,7 e a seguito di indagini in loco e da quanto in atti, emergono i seguenti dati riassunti nella tabella che segue:

tabella stato di fatto

St (ha)	V edificati (mc)	S.C. (ha)	Comp. a) (ha)	Comp. b) (ha)	Comp. c) (ha)
6,7	37.215	0,54	2,3	1,1	3,3

Ove : **comparto a):** comparto già edificato ad attività produttive e di servizi
 comparto b): comparto edificato
 comparto c): comparto non edificato

L'applicazione degli indici, già previsti nelle NTA del PTR da cui deriva il seguente Piano operativo, determina la possibilità di incrementi, che sebbene non globalmente quantificabili, possono essere riassunti nel seguente esempio applicabile ad una ipotetica Superficie Fondiaria di 10.000 mq

tabella di esempio di applicazione indici

Sf (mq)	Superficie produttiva		Superficie servizi	
	S.prod 50%	I.C. 50%	S. Serv 50%	I.E.F. 2 mc/mq
10.000 mq	5.000 mq	2.500 mq	5.000 mq	10.000 mc

A ciascuna superficie (produttiva o servizi) vanno applicati gli standard urbanistici in tema di parcheggi e verde come indicati nell'art. 10 delle Norme Tecniche del P.U.O.C., modulando la possibilità di edificazione alla disponibilità di aree da destinare a parcheggi e verde. Nello specifico delle superfici a servizio, poiché gli standard vanno determinati in funzione della S.F. (superficie fondiaria) e della Slp (superficie lorda di pavimento) come definite all'art. 2 – Definizioni Urbanistiche si relaziona che il I.E.F. (indice di edificabilità fondiario) come sopra riportato nella tabella di esempio, subisce un decremento oggettivo per effetto dei calcoli urbanistici.

Si rileva inoltre la necessità di verificare per le Superfici Servizio il rispetto dell'I.U.F. max (Indice di Utilizzazione Fondiaria) fissato in 0,5 mq/mq.

LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Le Norme Tecniche d'Attuazione, costituita da 14 articoli, discendono e si collegano alle Norme Tecniche d'Attuazione già facenti parte della Variante Generale del Piano Territoriale Regolatore già approvata dalla Regione Lazio.

In particolare vengono richiamate le definizioni urbanistiche con modesti approfondimenti e l'inserimento della definizione della Slp (Superficie lorda di pavimento), necessaria alla quantificazione degli Standard Urbanistici per le attività di servizio.

Sono state aggiornate le attività insediabili in rapporto alla nuova classificazione ATECO 2007 come sopra specificato nella premessa.

Sono stati definiti gli indici e parametri urbanistici nonché la individuazione dei comparti in relazione alle attività e/o edifici esistenti nella zona.

E' stato definito che il P.U.O.C. si applica per singoli interventi con l'istituto dell'Assegnazione nel comparto già edificato e nel comparto non ancora edificato come individuati nella Tavola di zonizzazione.

Particolar rilievo va posto nel comparto già edificato con varie tipologie di opifici destinati ad attività produttive e di servizi, in quanto nel presente P.U.O.C. viene consentita la possibilità di suddividere la superficie fondiaria nella misura del limite massimo del 50% da destinare a servizi, ciò in aderenza alla naturale vocazione che nel tempo la zona ha assunto, come documentato nei condoni edilizi che il Comune di Supino ha rilasciato riguardo alle destinazioni d'uso commerciali.

Gli indici in tema di I.E.F. (Indice di Edificabilità Fondiaria), I.C. (Indice di Copertura) e I.U.F (Indice di Utilizzazione Fondiaria), distacchi, altezze, superficie coperta, non possono che essere quelli già approvati nella Variante Generale come sopra riportato.