



COMUNE DI FRASCATI  
Pubblicato da oggi 2 SET 2006 al 22 OTT 2006

# CITTA' DI FRASCATI

(PROVINCIA DI ROMA)



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 43 del 27.7.2006	OGGETTO: Comprensorio Grotte Portella – Adozione variante al P.R.G.
-----------------------------	---

L'anno duemilasei, il giorno ventisette del mese di luglio alle ore 9,55, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione ordinaria ed in prima convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
Pacifici Anna Maria	Si		Peduto Gianluigi	Si	
Corazza Guglielmo		Si (1)	Tavani Armanda	Si	
Vittorini Maria Grazia		Si	Ciani Massimo	Si	
Mastrosanti Roberto	Si		Gori Mario		Si (5)
Ciuccoli Paolo	Si		Marconi Fabrizio		Si (4)
Paoletti Romualdo	Si		Marziale Claudio		Si (3)
Casagrande Vincenzo	Si		Mercuri Antonio	Si	
Di Cicco Pasquale		Si (2)	Morelli Damiano	Si	
Mancini Generoso	Si		Iodice Bernardo	Si	
Zangrilli Ercole	Si		Cristofanelli Giacomo	Si	

Assegnati n. 20

Presenti n. 14 + 1

In carica n. 20 oltre il Sindaco, Dr. Francesco Paolo Posa.

Assenti n. 6

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Dr. Senzio Barone

Il Presidente Anna Maria Pacifici, dopo aver constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita i Consiglieri Comunali a discutere in seduta pubblica sugli argomenti posti all'ordine del giorno.

Vengono nominati scrutatori i Consiglieri: Casagrande, Morelli, Cristofanelli:

- 1) Immediatamente dopo l'appello entra il Cons. Corazza.
- 2) Alle ore 10,05 entra il Cons. Di Cicco.
- 3) Alle ore 10,16 entra il Cons. Marziale.
- 4) Alle ore 10,25 entra il Cons. Marconi.
- 5) Alle ore 13,31 entra il Cons. Gori.

Tutti gli interventi sono riportati nel resoconto stenotipistico allegato all'originale del presente atto;

Assume la presidenza il Consigliere Antonio Mercuri;

Preliminarmente il Cons. Peduto esce dall'aula dopo aver letto il parere dell'Avv. Carla Gatta, alle ore 19.20.

Introduce e relaziona l'Assessore Mascherucci, che illustra l'argomento e propone l'emendamento del quale dà lettura in aula.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il vigente P.R.G., approvato con D.P.R. 19.12.1967, prevede l'area del comprensorio Grotte Portella classificata come "zona industriale";
- con deliberazione n. 18 del 6 aprile 2001, il C.C. prende atto che "sono tenute meno le condizioni per mantenere la esclusiva destinazione industriale dell'area" di Grotte Portella e fornisce indicazioni per l'integrazione e il completamento del tessuto produttivo già insediato mediante una pluralità di servizi e attività di carattere innovativo, combinate con attrezzature d'uso pubblico, e ciò anche alla luce delle trasformazioni territoriali in atto nel contesto circostante;
- il processo di revisione della originaria destinazione, avviato con la realizzazione del centro direzionale della Banca d'Italia, è proseguito con l'adesione al PRUSST "Castelli Romani e Prenestini" e al programma di sviluppo "Patto Territoriale delle Colline Romane", strumenti in base ai quali sono stati approvati numerosi progetti per interventi in località Grotte Portella con destinazioni diverse (attività produttive e artigianali con servizi annessi, centro servizi, attività turistico-ricettive, direzionali e commerciali);
- con Determinazione dirigenziale n° 815 del 10.11.2005 è stato affidato l'incarico professionale all'arch. Roberto Pallottini per la redazione dello strumento attuativo per l'area di Grotte Portella, finalizzato alla modifica delle previsioni del P.R.G., tenendo conto della citata Delib. C.C. n° 18 del 06.04.2001, nonché degli interventi di cui ai programmi edificatori del P.R.U.S.S.T. e del Patto Territoriale;
- al fine di assicurare il raggiungimento degli obiettivi dell'Amministrazione, all'art. 5 del disciplinare di incarico è prevista la possibilità di articolare il piano di attuazione in uno o più strumenti, anche di natura diversa;
- sulla base dei principi ispiratori sopra accennati, in modo da ottenere una "trasformazione differenziata dell'area per rispondere alla diversificazione delle domande d'uso del territorio che sono emerse negli ultimi decenni" e "tenendo conto della fattibilità e della sostenibilità ambientale delle operazioni previste" con il professionista incaricato si è convenuto sulla opportunità di redigere una variante preliminare che delimitasse i criteri e gli strumenti di attuazione delle previsioni di assetto complessivo del comprensorio;
- la variante, meglio illustrata nella relazione e negli elaborati allegati al presente atto, con riferimento agli strumenti di attuazione prevede:
  - a) il completamento della porzione del territorio già compromessa dagli insediamenti industriali mediante specifico piano particolareggiato;
  - b) l'adozione di tre programmi integrati per le nuove previsioni insediative e la realizzazione dei servizi e delle necessarie infrastrutture;

1  
Arch. Roberto Pallottini  
Via Giulietti 2a  
00153 Roma  
tel/fax 06 5740705  
email: [r.pallottini@libero.it](mailto:r.pallottini@libero.it)

Comune di Frascati  
IV Settore - Servizio Urbanistico  
Ufficio Tecnico  
Via Guglielmo Massaia 18  
All'att. Arch. Ruggero Capulli  
Fax 06 94184625

Roma, 20 Luglio 2006

Oggetto: Variante urbanistica "comprensorio di Grotte Portella".

Come da accordi intercorsi, si inviano i seguenti elaborati, in allegato, per la Variante urbanistica in oggetto:

Relazione Generale  
Norma Tecnica di Attuazione del PRG  
A1 - Inquadramento urbanistico  
A2 - Mosaico dei PRG  
P1 - Estratto di PRG vigente  
P2 - aerofotogrammetrico con individuazione dei perimetri delle aree per programmi integrati  
P3 - Planimetria catastale con individuazione dei perimetri delle aree per programmi integrati  
P4 - Zonizzazione

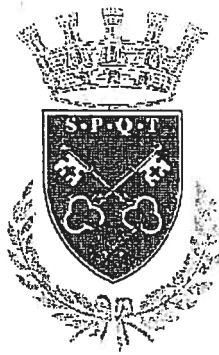
Distinti saluti,



Arch. Roberto Pallottini

CDF - Comune di Frascati  
C.D.773 Amministrazione

REGISTRO UFFICIALE  
0022595 - 20 07 2006  
INGRESSO



**COMUNE DI FRASCATI**

**VARIANTE URBANISTICA DEL COMPRESORIO DI  
"GROTTE PORTELLA"**

**Norma Tecnica di Attuazione del PRG  
Art. 4 bis**

Progettista incaricato: Arch. Roberto Pallottini  
con Arch. Lucia Nucci  
Collaborazione Cecilia Pallottini

*Luglio 2006*



Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella.

1. Le zone per *programmi integrati* sono individuate con perimetro e campitura nella tavola di zonizzazione di PRG e sono contrassegnate da un numero.
2. Le zone per programmi integrati si caratterizzano da degrado prodotto dal carattere frammentario e incompleto del tessuto insediativo, privo di una rete connettiva di spazi e attrezzature d'uso pubblico adeguate, di coerenza morfologica e funzionale, di qualità formale, in contrasto con le condizioni ambientali e insediative del contesto, destinate in prospettiva ad aggravarsi.
3. Obiettivo dei programmi integrati è quello di garantire, con il concorso di risorse private, la realizzazione di insediamenti coerenti e integrati, con funzioni miste, residenziali, terziarie e commerciali, pubbliche e private, nonché la realizzazione di servizi e verde pubblico, la riqualificazione ambientale anche con la cessione all'amministrazione di aree di qualità ambientale.
4. L'amministrazione comunale promuove la formazione dei programmi integrati tramite la redazione di un *programma preliminare* e un avviso di evidenza pubblica per le zone n. 1 e n. 2 delimitate dai perimetri di cui al comma 1.
5. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati. Definisce altresì, come atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento.
6. Dopo la pubblicazione degli avvisi di evidenza pubblica con i *Programmi preliminari*, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*. L'amministrazione comunale potrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.
7. Il Comune procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e dei contributi partecipativi di cui sopra, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve conseguire gli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare* e rispettare gli indirizzi per la progettazione, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.
8. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve contenere: lo schema di assetto complessivo del subcomprensorio aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art.15 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative nazionali e regionali. In ogni caso, come prescritto dall'art.3 della LR. 22/97, devono essere forniti dei seguenti elaborati:
  - a. relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;

- b. documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;
  - c. schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.
9. Nei confronti dei programmi integrati sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la disciplina prevista agli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35.
10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL – superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq; alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;
11. Alla zona 3, in relazione alla convenzione già esistente fra la proprietà della Banca d'Italia e l'amministrazione comunale, è consentito un incremento della volumetria con destinazione residenziale già prevista fino ad un massimo del 7% della intera cubatura convenzionata e comunque entro i limiti della stessa. Inoltre, sempre nei limiti della volumetria complessiva prevista dalla convenzione, potranno avere destinazioni terziarie (con permanenza di persone) i locali posti a livello inferiore del piano terra che presentino caratteristiche igienico sanitarie compatibili con tale destinazione in base alla vigente normativa. Al programma integrato di questa zona non è applicata la procedura prevista ai commi 4,5,6,7, ma resta l'obbligo di realizzare i servizi pubblici.
12. Per ciascuno dei programmi integrati delle zone 1 e 2 sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
- a. *Residenziale* da un minimo del 30% ad un massimo del 50 % della SUL complessiva
  - b. *Commerciale* da un minimo del 10% ad un massimo del 20% della SUL complessiva
  - c. *Terziario* da un minimo del 40% ad un massimo del 60% della SUL complessiva
  - d. *Produttivo* soltanto per le aree con progetto in via di approvazione

Nel programma integrato 1 le aree di concentrazione edilizia (ACE), comprendenti la nuova edificazione e gli edifici esistenti, con le relative aree a verde pubblico e servizi pubblici locali di standard, non devono superare il 65% dell'intera superficie della zona 1. La restante superficie deve essere ceduta all'amministrazione quale *Parco agricolo urbano* con funzione ecologica. Sempre nel programma integrato 1 la percentuale di SUL compresa nella quota di edificabilità ceduta all'Amministrazione Comunale può essere destinata, anche parzialmente, all'insediamento di attività artigianali.

13. La proposta di *Programma integrato 1*, qualora contenga l'impegno a realizzare gli interventi entro i termini e con le modalità indicate in sede di programma preliminare, e quindi di avviso pubblico, potrà prevedere per le aree non edificate un incremento della SUL destinata ai proponenti privati fino ad un massimo del 50%. Le maggiorazioni di edificabilità devono essere direttamente commisurate al conseguimento, da parte delle proposte d'intervento, degli obiettivi pubblici stabiliti dal *Programma preliminare*, compreso il concorso finanziario privato destinato alla realizzazione di opere pubbliche e la

EMENDAMENTO N.T.A.

Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella

10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL - superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq (**comunque non inferiore alla SUL edificata preesistente o assentita**); alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;

*[Handwritten signature]*

L'emendamento di cui sopra, è compatibile con le prescrizioni delle Varianti urbanistiche ed espone parare favorevole sotto d'aspetto tecnico alle sue approvazioni -

Frosinone, 27/07/06

*[Handwritten signature]*

Visto quanto sopra, mi è le proprie competenze ad esprimere il parere di cui all'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 <sup>(1)</sup>

il sottoscritto segretario comunale  
(1) emente è disposta nel 110 settore per ferie,  
spingere per favorevole nell'assegnazione  
proposto nell'ordine Roschewski.

27/07/2006

*[Handwritten signature]*

cessione delle aree destinate alla edificabilità d'interesse pubblico di cui al precedente comma 10. Tutte i diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici di cui al comma 10 e dagli incentivi di cui al presente comma, sia pubblici che privati, devono essere localizzati nelle ACE indicate dal *Programma preliminare*.

14. L'attuazione dei programmi integrati dovrà comunque essere disciplinata da apposita convenzione e la cessione delle aree destinate a *Verde pubblico, Servizi pubblici locali, volumetrie pubbliche e Parco agricolo urbano* dovrà avvenire complessivamente e in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, a prescindere dagli stralci e dalle fasi di attuazione previste per gli interventi privati.



- c) l'inserimento dell'art. 4 bis nelle norme tecniche del P.R.G. per disciplinare le modalità esecutive ed i parametri urbanistici dei nuovi interventi;

VISTI:

- la legge 17 agosto 1942 n° 1150;
- la legge regionale 22 dicembre 1999 n° 38;
- la legge 17 febbraio 1992 n° 179;
- la legge regionale 26 giugno 1997 n° 22;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000 n° 267;

Visto che il presente argomento è stato esaminato dalla Commissione consiliare urbanistica nella seduta del 24.7.2006;

Visto l'allegato emendamento proposto dall'Assessore Mascherucci, letto in aula, asseverato per l'aspetto tecnico dall'Arch. Pallottini, progettista della variante, e contenente il parere di cui all'art. 49 del T.U.E.L. 267/2000, reso ai sensi di legge dal Segretario Generale;

Atteso che con riferimento all'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica da parte del servizio interessato;

Tutto ciò premesso e considerato:

Verificato, a seguito dell'appello nominale alle ore 0,23, il numero legale:

Consiglieri presenti n. 11;

Consiglieri assenti n. 10 (Pacifici, Corazza, Vittorini, Mastrosanti, Ciuccoli, Paoletti, Peduto, Marconi, Iodice, Cristofanelli);

Con la seguente votazione palese resa per appello nominale, accertata dagli scrutatori e proclamata dal Presidente:

Consiglieri presenti e votanti n. 10 oltre il Sindaco;

Consiglieri assenti n. 10 (Pacifici, Corazza, Vittorini, Mastrosanti, Ciuccoli, Paoletti, Peduto, Marconi, Iodice, Cristofanelli);

Voti favorevoli n. 10;

Astenuti n. 1 (Gori);

Voti contrari nessuno;

DELIBERA

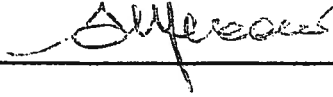
Adottare la variante urbanistica al P.R.G. di cui alle premesse, composta dai seguenti elaborati:

- a) A1 – inquadramento territoriale;
- b) A2 – mosaico dei P.R.G.;
- c) P1 – estratto di P.R.G. vigente;
- d) P2 – aerotofogrammetrico con individuazione dei perimetri delle aree per programmi integrati;
- e) P3 – planimetria catastale con individuazione dei perimetri delle aree per programmi integrati;
- f) P4 – zonizzazione;
- g) Relazione generale;
- h) Norma tecnica d'attuazione – art. 4 bis;

Il presente verbale viene così sottoscritto:

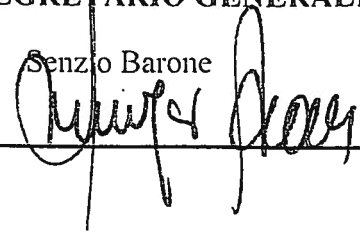
**IL PRESIDENTE**

Antonio Mercuri



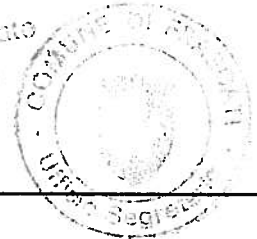
**IL SEGRETARIO GENERALE**

Senzio Barone



Comune di Messo - Provincia di ...  
via ...  
...  
... 2006

Il Documento è archiviato  
(alla data ...)

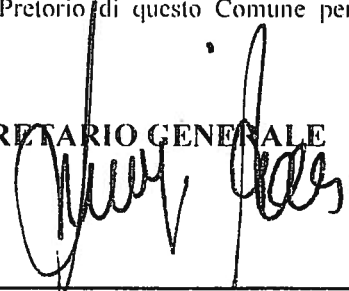


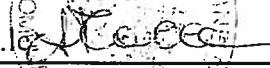
**ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

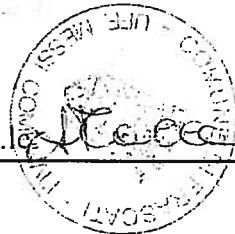
Si attesta che copia della deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal **1 LUG 2015**

Li, ...

**IL SEGRETARIO GENERALE**



Il Messo Com. 



La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- Per la decorrenza dei termini di cui all'art. 134, c. 3, D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, in data
- Per dichiarazione di immediata eseguibilità (art. 134, c. 4, D.Lgs. 18.8.2000, n. 267).

Li, ...

**IL SEGRETARIO GENERALE**



# COMUNE DI FRASCATI

PROVINCIA DI ROMA

IV SETTORE

Prot. Interno 37197 DEL 06/09/2013

Al Direttore Generale

SEDE

Oggetto : Progetto Obiettivo condono edilizio anno 2012/2013

In riferimento al progetto obiettivo relativo al condono per gli anni 2012/2013, si riporta il resoconto delle attività svolte:

- evasione di tutte le pratiche di condono edilizio integrate dagli interessati per il loro completamento (n. 125) e predisposizione degli atti definitivi propedeutici al rilascio dei permessi di costruire in sanatoria (permessi rilasciati n. 43). Si precisa che nell'anno 2011 sono state integrate 118 domande di condono e rilasciati 49 permessi di costruire;
- realizzazione di un archivio informatico delle pratiche concluse con permesso di costruire in sanatoria, mediante la scansione dei documenti per una più facile ricerca e visione delle stesse;
- predisposizione per le pratiche di condono edilizio integrate di un archivio informatico con indicazione della data di integrazione, di lavorazione, delle comunicazioni, nonché l'eventuale rilascio del permesso di costruire.
- Ricevimento del pubblico, tre giorni alla settimana, per la visione e la consultazione delle pratiche di condono edilizio.

Inoltre, confidando nella prosecuzione del progetto obiettivo per l'anno 2013, fino alla data del 30/06/2013 sono state integrate e lavorate 65 domande di condono edilizio e rilasciati 21 permessi di costruire in sanatoria (in linea con gli anni 2011-2012) con l'aggiornamento degli archivi informatici create a tutt'oggi .

Frascati 05 settembre 2013

Il Dirigente Del IV Settore  
Arch Claudio Rosi

COMUNE DI FRASCATI  
Pubblicato da oggi

22 SET 2006

22 SET 2006

IL MESSO



COMUNE DI FRASCATI



VARIANTE URBANISTICA DEL COMPENSORIO DI  
"GROTTE PORTELLA"

Norma Tecnica di Attuazione del PRG  
Art. 4 bis

Progettista incaricato: Arch. Roberto Pallottini  
con Arch. Lucia Nucci  
Collaborazione Cecilia Pallottini

Luglio 2006



*Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella.*

1. Le zone per *programmi integrati* sono individuate con perimetro e campitura nella tavola di zonizzazione di PRG e sono contrassegnate da un numero.
2. Le zone per programmi integrati si caratterizzano da degrado prodotto dal carattere frammentario e incompleto del tessuto insediativo, privo di una rete connettiva di spazi e attrezzature d'uso pubblico adeguate, di coerenza morfologica e funzionale, di qualità formale, in contrasto con le condizioni ambientali e insediative del contesto, destinate in prospettiva ad aggravarsi.
3. Obiettivo dei programmi integrati è quello di garantire, con il concorso di risorse private, la realizzazione di insediamenti coerenti e integrati, con funzioni miste, residenziali, terziarie e commerciali, pubbliche e private, nonché la realizzazione di servizi e verde pubblico, la riqualificazione ambientale anche con la cessione all'amministrazione di aree di qualità ambientale.
4. L'amministrazione comunale promuove la formazione dei programmi integrati tramite la redazione di un *programma preliminare* e un avviso di evidenza pubblica per le zone n. 1 e n. 2 delimitate dai perimetri di cui al comma 1.
5. Il *Programma preliminare* definisce, anche per stralci e fasi di attuazione: gli obiettivi da conseguire in termini urbanistici e finanziari, gli interventi pubblici da realizzare e le relative priorità, gli indirizzi per la progettazione degli interventi privati. Definisce altresì, come atto d'indirizzo del Consiglio comunale, le eventuali risorse pubbliche necessarie e disponibili, nonché i criteri di valutazione, i tempi e le modalità di presentazione delle proposte d'intervento.
6. Dopo la pubblicazione degli avvisi di evidenza pubblica con i *Programmi preliminari*, i soggetti privati aventi la disponibilità delle aree e i soggetti pubblici competenti presentano proposte di intervento coerenti con il *Programma preliminare*. L'amministrazione comunale potrà assumere iniziative di informazione e consultazione della cittadinanza, in modo che, oltre alle proposte d'intervento, possano essere presentate osservazioni e contributi partecipativi in ordine ai contenuti del Programma preliminare.
7. Il Comune procede alla formazione del *Programma integrato* sulla base delle proposte pervenute, eventualmente modificate e integrate anche mediante procedimento negoziale, nonché delle osservazioni e dei contributi partecipativi di cui sopra, e lo sottopone all'approvazione del Consiglio comunale. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve conseguire gli obiettivi stabiliti dal *Programma preliminare* e rispettare gli indirizzi per la progettazione, e comunque consentire la realizzazione di uno stralcio autonomo della previsione di interventi pubblici.
8. Il *Programma integrato* approvato dal Comune, deve contenere: lo schema di assetto complessivo del subcomprensorio aggiornato secondo le proposte assentite; i progetti degli interventi privati; i documenti preliminari degli interventi pubblici, di cui all'art.15 del *Regolamento dei lavori pubblici*; il piano finanziario; il cronoprogramma degli interventi; lo schema di convenzione o di atto d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori; ulteriori elaborati eventualmente richiesti da normative nazionali e regionali. In ogni caso, come prescritto dall'art.3 della LR. 22/97, devono essere forniti dei seguenti elaborati:
  - a. relazione tecnico-illustrativa, con allegato schema planovolumetrico in scala 1:500, nella quale siano evidenziate le eventuali varianti previste dal programma rispetto allo strumento urbanistico generale del comune ed ai relativi strumenti attuativi;

- b. documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree o degli edifici interessati dal programma;
  - c. schema di impegnativa di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e che disciplini i rapporti tra i soggetti promotori od attuatori del programma ed il comune, nonché tra i soggetti attuatori tra di loro, ivi comprese le garanzie di carattere finanziario.
9. Nei confronti dei programmi integrati sono applicabili le disposizioni relative ai comparti edificatori di cui all'articolo 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, con la disciplina prevista agli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35.
10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL – superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq; alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;
11. Alla zona 3, in relazione alla convenzione già esistente fra la proprietà della Banca d'Italia e l'amministrazione comunale, è consentito un incremento della volumetria con destinazione residenziale già prevista fino ad un massimo del 7% della intera cubatura convenzionata e comunque entro i limiti della stessa. Inoltre, sempre nei limiti della volumetria complessiva prevista dalla convenzione, potranno avere destinazioni terziarie (con permanenza di persone) i locali posti a livello inferiore del piano terra che presentino caratteristiche igienico sanitarie compatibili con tale destinazione in base alla vigente normativa. Al programma integrato di questa zona non è applicata la procedura prevista ai commi 4,5,6,7, ma resta l'obbligo di realizzare i servizi pubblici.
12. Per ciascuno dei programmi integrati delle zone 1 e 2 sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
- a. *Residenziale* da un minimo del 30% ad un massimo del 50 % della SUL complessiva
  - b. *Commerciale* da un minimo del 10% ad un massimo del 20% della SUL complessiva
  - c. *Terziario* da un minimo del 40% ad un massimo del 60% della SUL complessiva
  - d. *Produttivo* soltanto per le aree con progetto in via di approvazione


Nel programma integrato 1 le aree di concentrazione edilizia (ACE), comprendenti la nuova edificazione e gli edifici esistenti, con le relative aree a verde pubblico e servizi pubblici locali di standard, non devono superare il 65% dell'intera superficie della zona 1. La restante superficie deve essere ceduta all'amministrazione quale *Parco agricolo urbano* con funzione ecologica. Sempre nel programma integrato 1 la percentuale di SUL compresa nella quota di edificabilità ceduta all'Amministrazione Comunale può essere destinata, anche parzialmente, all'insediamento di attività artigianali.

13. La proposta di *Programma integrato 1*, qualora contenga l'impegno a realizzare gli interventi entro i termini e con le modalità indicate in sede di programma preliminare, e quindi di avviso pubblico, potrà prevedere per le aree non edificate un incremento della SUL destinata ai proponenti privati fino ad un massimo del 50%. Le maggiorazioni di edificabilità devono essere direttamente commisurate al conseguimento, da parte delle proposte d'intervento, degli obiettivi pubblici stabiliti dal *Programma preliminare*, compreso il concorso finanziario privato destinato alla realizzazione di opere pubbliche e la

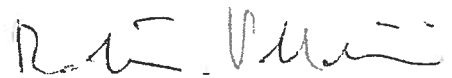
EMENDAMENTO N.T.A.

Art. 4 bis - Zona per programmi integrati in località Grotte Portella

10. A tutte le aree non edificate della zona 1, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,17 mq/mq (SUL - superficie utile lorda); il 20% di questa edificabilità deve essere ceduto al Comune che la utilizzerà per finalità istituzionali e d'interesse pubblico; ai lotti edificati o con progetto in via di approvazione, in caso di partecipazione con interventi di demolizione e ricostruzione o con la modifica del progetto, coerenti con i criteri di riqualificazione stabiliti dal Programma preliminare, è attribuita una edificabilità pari a 0,33 mq/mq (**comunque non inferiore alla SUL edificata preesistente o assentita**); alla zona 2, in funzione della sua localizzazione e del suo ruolo nell'assetto complessivo dell'area, è attribuito un indice di edificabilità pari a 0,33 mq/mq;

  
L'emendamento di cui sopra, è compatibile  
con le prescrizioni delle Varianti urbanistiche  
ed espone parere favorevole sotto l'aspetto  
tecnico alla sua approvazione.

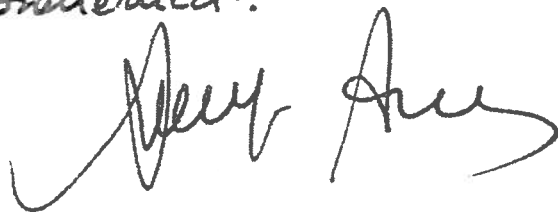
Frosinone, 27/07/06



Visto quanto sopra, mi è le proprie  
competenze ad esprimere il parere di cui  
all'art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 <sup>(1)</sup>

il sottoscritto segretario comunale  
(1) espone e dirige il 11° settore per ferie,  
espone parere favorevole nell'assegnazione  
proposta dall'ing. Ronchierucci.

27/07/2006



cessione delle aree destinate alla edificabilità d'interesse pubblico di cui al precedente comma 10. Tutte i diritti edificatori generati dall'applicazione degli indici di cui al comma 10 e dagli incentivi di cui al presente comma, sia pubblici che privati, devono essere localizzati nelle ACE indicate dal *Programma preliminare*.

14. L'attuazione dei programmi integrati dovrà comunque essere disciplinata da apposita convenzione e la cessione delle aree destinate a *Verde pubblico, Servizi pubblici locali, volumetrie pubbliche e Parco agricolo urbano* dovrà avvenire complessivamente e in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione della convenzione, a prescindere dagli stralci e dalle fasi di attuazione previste per gli interventi privati.