

LAZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI FROSINONE

# UNO REGOLATORE TERRITORIALE

## NOTE TECNICHE E ATTUALITÀ


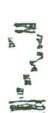
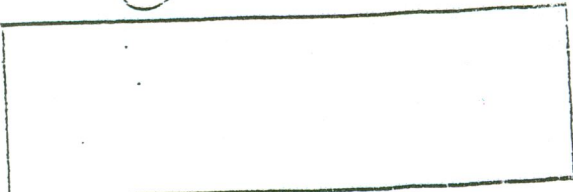
### PROGETTISTI:

- Arch. Gianfranco CAPELLI
- Ing. Paolo DE FLORIO
- Arch. Maurizio MAGLIUCCI
- Arch. Luigi MORETTI
- Arch. Mauro Walter PARNANELLI
- Arch. Umberto TARI CAPONE

Coordinatore ASL: Ing. Maurizio RECINE  
 Collab. al coord.: Geom. Paolo La CAVA



Per copia confermata  
 alla copia in atti  
 Il Direttore  
 (Dott. Carlo Pombo)

<p>           Direzione Provinciale          di Frosinone          Ufficio Provinciale          di Urbanistica          e Territorio          Via ...          01100 Frosinone       </p>	<p>  </p>
<p>  </p>	

data \_\_\_\_\_ aggiornamenti \_\_\_\_\_

ELABORATO MODIFICATO IN CONFORMITA' DELLE  
 OSSERVAZIONI ACCOLTE CON DELIBERA DI G.R.  
 LAZIO N. 1251 DEL 21/3/1990

Dicembre 1993,

IL TECNICO ING. MAURILIO RECINE



1

I - NORME GENERALI

Art. 1 - Elaborati del Piano

Il Piano Regolatore Territoriale (PRT) dell'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone, si compone dei seguenti elaborati:

- 1) Relazione
- 2) Norme tecniche di attuazione
- 3) Inquadramento territoriale 1:50.000 AGGLOMERATO DI

AGGLOMERATO DI ANAGNI

- 4.1) Zonizzazione 1:5.000
- 4.a) Planimetrie catastali 1:4.000
- 4.b) Rete viaria 1:10.000
- 4.c) Reti idriche e fognarie 1:10.000

AGGLOMERATO DI FROSINONE

- 5.1) Zonizzazione 1:5.000
- 5.2) Zonizzazione 1:5.000
- 5.a1) Planimetrie catastali 1:4.000
- 5.a2) Planimetrie catastali 1:4.000
- 5.b) Rete viaria 1:10.000
- 5.c) Reti idriche e fognarie 1:10.000

AGGLOMERATO DI SORA - ISOLA LIRI

- 5.1 ) Zonizzazione 1:5.000
- 5.2 ) Zonizzazione 1:5.000
- 5.3 ) Zonizzazione 1:5.000
- 5.a1) Planimetrie catastali 1:4.000
- 5.a2) Planimetrie catastali 1:4.000
- 5.b ) Rete viaria 1:10.000
- 5.c ) Reti idriche e fognarie 1:10.000

AGGLOMERATO DI CEPRANO

- 7.1) Zonizzazione 1:5.000
- 7.a) Planimetrie catastali 1:4.000
- 7.b) Rete viaria 1:10.000
- 7.c) Reti idriche e fognarie 1:10.000

AGGLOMERATO DI CASSINO - PONTECORVO

- 8.1) Zonizzazione 1:5.000
- 8.2) Zonizzazione 1:5.000
- 8.a) Planimetrie catastali 1:4.000
- 8.b) Rete viaria 1:10.000
- 8.c) Reti idriche e fognarie 1:10.000

Dei sopraelencati elaborati grafici hanno valore descrittivo rispettivamente per:

- l'individuazione delle direttrici delle infrastrutture a rete di servizio agli agglomerati, quelli in scala 1:10.000;
- l'individuazione delle zone e delle destinazioni all'interno degli agglomerati e dei quadranti di localizzazione, quelli in scala 1:5.000;
- l'individuazione delle particelle catastali soggette ad esproprio, quelli in scala 1:4.000.

#### Art. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PRT

Il PRT del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone interessa i territori dei comuni di:

Alatri - Anagni - Aquino - Arce - Arnara - Arpino - Belmonte  
Castello - Boville Ernica - Broccostella - Cassino - Ca-  
stellari - Castrocalo - Ceccano - Caprano - Colfelice - Espe-  
ria - Falvaterra - Ferentino - Fontana Liri - Frosinone - Iso-  
la del Liri - Monte S. Giovanni Campano - Morolo - Paliano -  
Patrica - Piedimonte San Germano - Pignataro Interamna - Pofi  
Pontecorvo - Ripi - Roccasecca - S. Giovanni Incarico - San-  
t'Elia Fiumerapido - Sgurgola - Sora - Strangolagalli - Supino

- Torrice - Veroli - Villa S. Lucia

Il PRT produce gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di coordinamento di cui agli artt. 5 e 6 della Legge 11/8/1942 n. 1150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 del T.U. delle Leggi sugli interventi del Mezzogiorno, approvato con D.P.R. 6/3/1978, n. 218, confermato dalla Legge n. 64 del 1/3/1986.

#### Art. 3 - ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI DEI COMUNI

Nella redazione dei Piani Regolatori Generali Comunali, dei Programmi di Fabbricazione, nonché dei Piani Particolareggiati esecutivi, i Comuni di cui all'art. 2 sono tenuti a recepire e rispettare le previsioni e le prescrizioni del presente PRT ai sensi dell'art. 6 della Legge 17 agosto 1942.

I predetti Comuni, inoltre, debbono modificare i propri strumenti urbanistici vigenti, uniformandoli alle previsioni del presente PRT, entro 6 mesi dalla data della sua approvazione, mediante l'adozione di opportune varianti.

Qualora i Comuni non provvedano nei termini suddetti il Consorzio da comunicazione dell'inadempienza alla Regione per l'eventuale esercizio dei poteri di vigilanza e sostitutivi in materia.

#### Art. 4 - CONTENUTO ED EFFICACIA DEL PRT.

Il PRT esplica la sua efficacia di piano territoriale di coordinamento ai sensi della art. 5 della legge 17/8/1942

n°1150 con l'obiettivo di razionalizzare, potenziare, coordinare ed infrastrutturare le attività produttive dei Comuni della Provincia di Frosinone aderenti al Consorzio.

A tal fine il PRT:

- 1) individua le aree formanti gli agglomerati e, all'interno di questi, le aree destinate agli insediamenti produttivi e complementari di supporto come definiti dall'art. 27, 6° comma, della legge 22/10/1971 n°865, alle infrastrutture, ai servizi nonché le distanze di rispetto della viabilità, le zone di rispetto e le zone con destinazioni particolari;
- 2) norma e regola le attività produttive e complementari di supporto alla produzione nelle aree esterne agli agglomerati al fine di assicurarne un armonico inserimento nel tessuto produttivo provinciale;
- 3) prescrive le zone di rispetto esterne lungo il perimetro degli agglomerati;
- 4) indica le infrastrutture a rete destinate a servire gli agglomerati connettendoli tra loro, con il territorio regionale e con le grandi direttrici di trasporto nazionali.

Gli Enti Locali, nell'ambito delle proprie competenze, sono tenuti a rispettare e a far rispettare le previsioni e le prescrizioni del PRT e non possono rilasciare concessioni o autorizzazioni edilizie che siano in contrasto col PRT e/o ne rendano più onerosa la realizzazione.

#### Art. 5. - DISCIPLINA DELLE AREE COMPRESSE NEL PRT

Le previsioni del PRT, di cui all'art. 4, sono attuate dalla presente normativa e dai regolamenti o disposizioni particolari approvati dal Consorzio per:

- disciplinare l'acquisizione, l'assegnazione e l'uso delle aree interne agli Agglomerati;
- disciplinare l'acquisizione, l'assegnazione e l'uso delle aree di pertinenza degli insediamenti produttivi esterni perimetrati;
- realizzare e gestire le infrastrutture, gli impianti e le opere di urbanizzazione a servizio degli agglomerati stessi e quanto altro necessario per l'attuazione e la gestione degli agglomerati e dei nuclei esterni perimetrati;

Gli edifici e le opere esistenti che risultino in contrasto con le previsioni e le prescrizioni del PRT insistenti su aree interne agli Agglomerati possono essere oggetto delle opere di manutenzione indispensabili per la loro conservazione nello stato attuale, ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. a, b, c, nonché di modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari, purché contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

Art. 6 - AUTORIZZAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSORZIO SULLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI EDILIZIE - NULLA OSTA ASI

I comuni nel cui territorio ricadono aree comprese negli Agglomerati e negli insediamenti produttivi perimetrati e nelle fasce di rispetto previste dal PRT attorno agli Agglomerati e lungo le infrastrutture viarie esterne, non possono rilasciare in dette aree concessioni o autorizzazioni edilizie senza il preventivo nulla-osta del Presidente del Consorzio, previo parere consultivo del Comitato Direttivo o di altro organo a ciò delegato dal Comitato medesimo.

Il rilascio da parte dei Comuni di concessioni o autorizzazioni edilizie senza l'autorizzazione di cui al comma precedente, costituisce motivo di illegittimità delle concessioni o autorizzazioni stesse.

Art. 7 - APPLICAZIONE DELLE NORME VIGENTI IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

Le opere da eseguire negli Agglomerati, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, sono soggette ai regolamenti comunali ed alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia per quanto concerne le procedure relative alle domande per l'ottenimento delle concessioni e autorizzazioni edilizie e per l'agibilità dei locali, nonché agli eventuali provvedimenti in caso di infrazioni.



## II - ATTUAZIONE DEL PRT

### Art. 8 - FORMAZIONE DI PIANI ATTUATIVI DEL P.R.T. - PROGETTI DELLE INFRASTRUTTURE -

Il Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone, può provvedere alla formazione ed approvazione dei piani attuativi di cui ai successivi artt. 19, 20, e 22, nonché dei progetti delle infrastrutture interne ed esterne agli agglomerati ivi compresa la realizzazione degli stessi.

Piani attuativi del PRT possono essere predisposti a cura e spese di privati e proposti al Consorzio che, fattili propri, li approva con la procedura di cui al seguente comma.

Tali piani e progetti sono approvati dal Comitato Direttivo del Consorzio con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. /7/87 n° 36 e trasmessi alle Amministrazioni locali i cui territori sono interessati affinché provvedano, per quanto di competenza, al recepimento e rispetto dei medesimi.

### Art. 9 - REGIME URBANISTICO DELLE AREE INTERNE AGLI AGGLOMERATI

La destinazione delle aree all'interno degli Agglomerati industriali è precisata nelle planimetrie del P.R.T. di cui al precedente art. 1.

Art. 10 - REGIME DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESTERNE AGLI  
AGGLOMERATI

Alle attività produttive esistenti, ancorchè dismesse, alla data di adozione del presente PRT, legittime o legittimabili in base alle vigenti disposizioni, esterne agli agglomerati e alle relative aree di pertinenza, come definite e individuate dal successivo art. 21, si applicano le disposizioni di cui alle presenti norme.

A tal fine nel termine di sei mesi di cui al precedente art. 3 i Comuni aderenti al Consorzio debbono provvedere a individuare e perimetrare le attività produttive esterne al perimetro degli agglomerati con le modalità di cui al citato art. 21.

In carenza possono provvedere alla detta perimetrazione gli interessati aventi titolo e diritto sempre con le modalità di cui al citato art. 21; in tal caso la perimetrazione deve essere inoltrata al Consorzio il quale, operati i necessari controlli di conformità alle presenti disposizioni, provvede ad invitare il Comune inadempiente ad adottare i necessari provvedimenti dandone contestuale notizia alla Regione per l'eventuale esercizio dei poteri di vigilanza e sostitutivi in materia.

Art. 11 - ATTIVITA' PRODUTTIVE AMMESSE NEGLI AGGLOMERATI

Sono ammesse negli agglomerati tutte le attività produttive che non siano ritenute dal Consorzio nocive o incompatibili, per la loro specificità, con gli insediamenti esistenti e con le vigenti norme urbanistiche ed igieniche.

Art. 12 - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le localizzazioni delle attività produttive nell'ambito degli agglomerati sono decise discrezionalmente dagli Organi competenti del Consorzio mediante l'istituto dell'assegnazione che è disciplinato da apposito regolamento.

Le localizzazioni vengono effettuate tenendo presente le realtà produttive esistenti nei vari agglomerati, le esigenze connesse all'attività di cui si richiede l'insediamento e la necessità di perseguire il riequilibrio socio-economico del territorio.

Art. 13 - RINVIO ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI

Per quanto non specificato nelle presenti norme di attuazione, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia in modo particolare per quanto concerne la tutela ambientale e paesistica, la difesa del suolo, la sicurezza antisismica, la prevenzione dagli incendi, le norme antinfortunistiche e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

### III - DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

#### Art. 14 - DEFINIZIONE E MISURAZIONE DEI PARAMETRI E DELLE GRANDEZZE URBANISTICI ED EDILIZI

Ai fini dell'attuazione del PRT si adottano i sottoelencati e specifici parametri e grandezze.

##### a) Superficie territoriale (ST - Ha)

Si definisce superficie territoriale l'area individuata dal simbolo di zona nelle planimetrie 1:5.000 rappresentanti la zonizzazione degli agglomerati di cui all'art. 1.

L'unità di misura di detta grandezza è l'ettaro.

##### b) Superficie fondiaria (SF - mq)

Si definisce superficie fondiaria l'area che, compresa la superficie coperta, deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio. Tale superficie deve essere costituito interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purché queste siano tra loro direttamente confinanti. Non è ammesso pertanto l'accorpamento di volumi relativi a particelle non confinanti.

Detta area deve avere una estensione minima pari a quella necessaria per la realizzazione del volume o della superficie coperta dell'edificio, in base, rispettivamente, all'indice di edificabilità o di utilizzazione della zona di PRT in cui l'area medesima è compresa.

L'unità di misura di detta grandezza è il mq.

##### c) Superficie coperta

Si definisce superficie coperta la proiezione verticale sulla planimetria catastale della sagoma di massimo ingombro dell'edificio sovrastante fatta esclusione dei balconi, dei cornicioni, delle persilire a sbalzo, delle scale di sicurezza aperte e di ogni altro oggetto a carattere tecnologico od ornamentale.

L'unità di misura di detta grandezza è il mq.

d) Indice di utilizzazione territoriale (IUT - mq/Ha)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale il rapporto tra la superficie coperta, espressa in mq, e la superficie territoriale, espressa in ettari, come sopra definite.

Di norma detto rapporto costituisce il parametro dimensionale di riferimento adottato per le zone di PRT destinate alle attività produttive e complementari di supporto alla produzione.

d) Indice di utilizzazione fondiaria (IUF - mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria come sopra definite.

Di norma la misura massima e minima di detto rapporto costituisce l'indice di utilizzazione massimo e minimo adottato per le zone di PRT destinate alle attività produttive e complementari di supporto alla produzione.

Tale parametro è espresso in mq/mq.

e) Volume. (V - mc)

Per volume di un edificio si intende il prodotto della sommatoria delle superfici lorde dei vari piani anche interrati, quando non destinati a rimesse, archivi o depositi a servizio esclusivo dell'edificio, per l'altezza convenzionale di ml 3,20.

Sono escluse dal computo del volume le superfici relative a porticati, pensiline, balconi, terrazze, scale di sicurezza aperte, locali destinati ad accogliere impianti tecnologici e servizi posti sul piano di copertura o sottotetto purchè non eccedenti il 50% della superficie coperta e di altezza lorda non superiore a ml 2,70, salvo i casi di comprovata necessità tecnica od obbligo regolamentare.

L'unità di misura di detta grandezza è il mc.

f) Indice di edificabilità territoriale (IET - mc/Ha)

Si definisce indice di edificabilità territoriale il rapporto tra il volume degli edifici, espresso in mc, e la superficie territoriale di zona, espressa in Ha, come sopra definiti.

Di norma detto rapporto costituisce il parametro dimensionale di riferimento adottato per le zone di PRT destinate alle attività di servizio alla produzione e direzionali.

f) Indice di edificabilità fondiaria (IEF - mc/mq)

Si definisce indice di edificabilità fondiaria il rapporto espresso in mc/mq tra il volume di un edificio e la superficie fondiaria asservita.

Di norma la misura massima di detto rapporto costituisce l'indice di fabbricabilità adottato per le zone di PRT destinate alle attività di servizio alla produzione e direzionali.

Tale parametro è espresso in mc/mq.

g) Altezza (H - ml)

Si definisce altezza di un edificio la differenza, espressa in ml, tra la quota media del piano di campagna immediatamente circostante l'edificio a sistemazione esterna avvenuta secondo il progetto e la quota di calpestio o di estradosso del solaio di copertura. Nel caso di edifici coperti a tetto o a volta deve prendersi in considerazione la quota dell'intersezione dell'estradosso della copertura con la superficie esterna del muro perimetrale.

h) Distacco dai confini (DC - ml)

Si definisce distacco dai confini la misura, espressa in ml, della minima distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta nonché la proiezione a terra dei manufatti non con-

considerati nella determinazione di questa e il confine catastale del lotto di pertinenza dell'edificio costituente la superficie fondiaria.

i) Distacco dagli edifici (DE - ml)

Si definisce distacco dagli edifici la misura, espressa in ml, della minima distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta nonché la proiezione a terra dei manufatti non considerati nella determinazione di questa e l'analogo inviluppo degli edifici legittimamente realizzati o legittimati insistenti sui lotti confinanti con il lotto di pertinenza dell'edificio costituente la superficie fondiaria.

h) Distacco dalle strade (DS - ml)

Si definisce distacco dalle strade la misura, espressa in ml, della minima distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta nonché la proiezione a terra dei manufatti non considerati nella determinazione di questa e il piano verticale passante per il ciglio della sede viaria come definito dall'art. 2 de D.M. 1/4/68 n°1404.

i) Indice di piantumazione (IP - ea/mq)

Tale parametro indica la quantità minima di essenze arboree di alto fusto che debbono essere messe a dimora e mantenute per ogni mq di SC.

Art. 15 - FACOLTA' DI DEROGA ALLE NORME

Il Comitato Direttivo del Consorzio può concedere deroghe per quanto concerne le norme relative alle altezze ed alle distanze degli edifici dai confini, quando la necessità venga dimostrata con apposita perizia tecnica a cura degli interessati.

Il successivo rilascio della concessione in deroga da parte dell'Amministrazione locale competente è subordinato alle procedure vigenti in materia.

#### Art. 16 - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLE AUTORIZZAZIONI

Le domande volte ad ottenere l'autorizzazione di cui al precedente art.6, redatte in carta da bollo, debbono essere indirizzate al Presidente del Consorzio e contenere:

- a) generalità e ragione sociale, domicilio, codice fiscale e firma del richiedente o del suo legale rappresentante;
- b) generalità, domicilio, numero di iscrizione all'Albo o Collegio professionale, codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico operante nei limiti della propria competenza professionale;
- b) generalità, domicilio, numero di iscrizione all'Albo o Collegio professionale, codice fiscale e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico operante nei limiti della propria competenza professionale (tale indicazione può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- b) generalità, domicilio, numero di iscrizione alla C.C.I.A., codice fiscale e firma dell'esecutore dei lavori (tale indicazione può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori).

La domanda di autorizzazione deve essere corredata da almeno due copie della documentazione di cui al successivo art. 17.



Art. 17 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione abbia carattere preliminare e non sia prevista l'esecuzione di opere, la domanda di cui al precedente articolo può essere corredata da una semplice relazione illustrativa con schemi grafici in scala 1:500 a firma del progettista.

Nel caso la richiesta di autorizzazione sia preliminare alla esecuzione delle opere alla domanda deve essere allegata copia completa degli elaborati allegati alla domanda di concessione inoltrata o da inoltrare all'Amministrazione locale competente.

Alla domanda debbono comunque allegarsi le seguenti documentazioni anche se non richiesta da parte delle Amministrazioni competenti al rilascio della concessione:

- 1) copia degli elaborati in scala 1:4.000 e 1:5000 dell'agglomerato interessato, o copia della perimetrazione per gli insediamenti esterni agli agglomerati con delimitazione del lotto oggetto dell'intervento;
- 1bis) il certificato catastale e relativo foglio di mappa rilasciato in data non inferiore a sei mesi e titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 2) planimetria quotata del lotto in scala 1:500 con l'indicazione degli edifici e dei mappali confinanti, degli spazi destinati a parcheggio coperto e/o scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, la precisa ubicazione delle opere progettate, l'indicazione della recinzione del lotto e della eventuale piantumazione;
- 3) computo delle superfici coperte e/o dei volumi delle opere previste e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente;
- 4) una relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, delle soluzioni adottate per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi, nonché degli eventuali rifiuti speciali, tossici o nocivi di cui al D.P.R. 10 settembre 1982 n. 915 e delle

emanazioni gassose e solide di cui alla legge 13 luglio 1966 n. 675;

5) documentazione fotografica esauriente relativa al lotto oggetto dell'intervento e delle eventuali costruzioni di cui si prevede la demolizione e/o la ristrutturazione.

E' facoltà del Consorzio richiedere documentazione integrativa ritenuta necessaria ai fini di una migliore interpretazione della domanda di autorizzazione nonché della reale consistenza dello stato di fatto.

Il richiedente deve inoltre impegnarsi nella domanda di autorizzazione a trasmettere al Consorzio copia conforme di ciascuna autorizzazione ottenuta dalle Amministrazioni Competenti prima dell'inizio dei lavori, il tutto per gli eventuali provvedimenti di competenza del Consorzio stesso.

Il mancato inoltre nei termini prescritti della detta documentazione costituisce automatica decadenza della validità dell'autorizzazione con la conseguente illegittimità della concessione edilizia.

Per quanto concerne il contributo per spese di urbanizzazione gravante sulle concessioni edilizie in favore delle Amministrazioni comunali, ai sensi della Legge n. 10/77, i Comuni, ai sensi del 1° comma dell'art. 11 di detta Legge, sono tenuti ad applicare lo scomputo secondo le modalità prescritte dall'art. 15 ultimo comma della L.R. 35/77.

#### Art. 18 - ZONE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

All'interno della 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, aree per la sosta e la manovra di autoveicoli, stra-

Ge, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle singole unità produttive.

Possono inoltre insediarsi attività di produzione di servizi materiali di supporto alla produzione industriale e artigianale quali impianti per la manutenzione, il deposito e il rimessaggio dei servizi di autotrasporto, magazzini per la vendita all'ingrosso e agli utilizzatori professionali di materie prime, semilavorati, componenti e ricambi per l'industria e l'artigianato, centri di stoccaggio e conservazione di prodotti agroalimentari preliminarmente alla trasformazione e commercializzazione ecc..

In tale zona possono insediarsi anche stabilimenti per industrie insalubri, secondo il D.M. 19/11/1981, a condizione che rispettino le disposizioni di cui al T.U. delle Leggi sanitarie R.D. 27/7/1934, n. 1265 e successive disposizioni e modifiche.

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

$$SF \text{ min} = mq \ 2.500$$

$$IUF \text{ max} = mq/mq \ 0,50$$

$$IUF \text{ min} = mq/mq \ 0,20$$

$$H \text{ max} = ml \ 15$$

$$DC \text{ min} = H/2 \text{ con un minimo di } ml \ 5$$

$$DS \text{ min} = ml \ 10 \text{ su strade di sezione inf. a } ml \ 7$$

$$= ml \ 15 \text{ su strade di sezione compresa tra } ml \ 7 \text{ e } 15$$

$$= ml \ 20 \text{ su strade di sezione superiore a } ml \ 15$$

$$DE \text{ min} = ml \ 10$$

$$IP \text{ min} = ea/mq \ 0,008$$

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.

Il numero massimo dei piani dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con un'altezza massima tra calpestio ed intradosso di ml 3,70.

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.

E' facoltà del Consorzio di prescrivere distanze maggiori di quelle previste in relazione alla conformazione e situazione della zona e alle esigenze funzionali e di sicurezza degli stabilimenti.

Nel caso che del lotto facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce.

Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea di confine che separa il lotto dalla porzione di fascia di rispetto annessa, non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze degli edifici ferma restando la distanza di ri-

spetto dal ciglio della strada.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda e il custode fino ad un massimo di 300 mq. di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni di norma debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni di volta in volta impartite dal Consorzio nei casi riguardanti le fasce di rispetto della viabilità e/o delle infrastrutture consortili.

Le recinzioni debbono avere un'altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per un'altezza non superiore a ml 2,00.

I locali accessori quali: cabina elettrica, cabina di decompressione del gas, manufatti per l'installazione di contatori, misuratori e simili possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine purchè nel rispetto delle prescrizioni del codice civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

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

Il Comitato Direttivo del Consorzio può consentire caso per caso e al fine di soddisfare le esigenze insediative anche di piccole attività artigianali, che nei progetti di ristruttura-

zione 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.

#### Art. 19 - ZONE PER SERVIZI

La zona per servizi, prevista dal P.R.T. e articolata in più aree localizzate nell'ambito dei diversi Agglomerati, è destinata a consentire la realizzazione delle attrezzature collettive, sociali, dirazionali, amministrative, autoportuali e di scambio intermodale, commerciali, fieristiche, ricettive, ricreative e sportive a servizio degli agglomerati stessi.

L'assetto delle singole zone per servizi deve essere definito mediante un piano attuativo del P.R.T. da redigere in forma planovolumetrica a cura del Consorzio o su proposta di privati ai sensi del precedente art. 8.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del piano di esecuzione sono i seguenti:

IET max = mc/ha 15.000

IEF max = mc/mq 2,00

SC max = 50% della SF

H max = ml 21

DC min = H/2 con un minimo di ml 5

DS min = ml 10 su strade di sezione inf. a ml 7

= ml 15 su strade di sezione compresa tra ml 7 e 15

= ml 20 su strade di sezione superiore a ml 15

DE min = ml 10

IP min = ea/mq 0,015

Nella formazione dei planovolumetrici debbono essere rispetta-

te le disposizioni dell'art. 5 del D.M. 2/4/68 n.1444 per le superficie a verde pubblico attività collettive e parcheggi.

#### Art. 20 - ZONE A DESTINAZIONE MISTA

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 tra funzioni ed utilizzazioni urbanistiche diverse sia produttive che di servizio.

Non potendosi individuare con esattezza in uno strumento di livello territoriale, quale il PRT, l'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;
- 2) individuazione delle eventuali attività incompatibili con le finalità del PRT, che rendano necessario prevedere o la delocalizzazione dell'attività medesima o l'ablazione delle aree di pertinenza dal perimetro degli agglomerati;
- 3) predisposizione di norme ed interventi urbanistici che incentivino 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 planovolumetriche;
- 5) razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture esi-

stenti.

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

#### Art. 21 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESTERNI PERIMETRATI

Gli insediamenti produttivi esterni al perimetro degli agglomerati possono essere inseriti nel presente PRT per il perseguimento delle finalità espresse nel precedente art. 4 con l'eventuale modifica e/o incremento delle loro legittime consistenze, nei limiti dei parametri urbanistici ed edilizi fissati nelle presenti norme, previa preventiva perimetrazione da parte dei Comuni nel cui ambito territoriale ricadono.

Detta perimetrazione è un atto non discrezionale dovuto in forza delle disposizioni del presente PRT e volto esclusivamente a verificare le seguenti circostanze:

- 1) legittimità o legittimabilità in base alla Legge 47/85 dell'insediamento perimetrato;
- 2) estensione delle aree di pertinenza asservite agli edifici esistenti in base agli atti concessori;
- 3) compatibilità delle utilizzazioni in atto con le destinazioni consentite dalle presenti norme per le zone produttive;
- 4) insussistenza di motivazioni igieniche, sanitarie, ambientali e paesistiche derivanti dall'applicazione di norme vigenti che impongono la delocalizzazione dell'insediamento.



La deliberazione consiliare di perimetrazione dei suddetti insediamenti esterni, corredata dei relativi documenti ed atti tecnici redatti su base catastale, deve essere trasmessa al Consorzio contestualmente all'invio della medesima all'organo di controllo per il visto di esecutività.

#### Art. 22 - ZONE VERDI DI RISPETTO

Nelle aree destinate a zona verde di rispetto è fatto divieto di qualsiasi utilizzazione edilizia e modificazione dello stato dei luoghi.

Sono consentite esclusivamente le colture agricole nonché l'installazione di manufatti per l'esercizio di impianti tecnologici previa autorizzazione del Consorzio e nel rispetto dei beni naturali esistenti.

E' facoltà del Consorzio redigere piani di utilizzazione di dette aree per la realizzazione di verde attrezzato per il gioco lo sport e il tempo libero sempre avuto riguardo per i beni naturali esistenti.

Gli edifici e le opere esistenti insistenti su dette aree possono essere oggetto delle opere di manutenzione indispensabili per la loro conservazione nello stato attuale, ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. a,b,c, nonché di modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari purchè contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

#### Art. 23 - ZONE INTERCLUSE

Nelle aree situate all'interno degli agglomerati e classificate come intercluse è fatto divieto di qualsiasi utilizzazione edilizia e modificazione dello stato dei luoghi.

È consentito esclusivamente il pacifico esercizio dei diritti acquisiti alla data di adozione del P.R.T.

Gli edifici e le opere esistenti insistenti su dette aree possono essere oggetto delle opere di manutenzione indispensabili per la loro conservazione nello stato attuale, ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. a, b, c, nonché di modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari purché contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

#### Art. 24 - FASCIA DI RISPETTO DEGLI AGGLOMERATI

Indipendentemente dalla destinazione urbanistica prevista dai P.R.G. comunali, nelle aree contermini alle zone destinate alle attività produttive degli agglomerati, è fatto assoluto divieto di qualsiasi nuova edificazione destinata alla permanenza stabile di persone per una profondità di ml 50; pertanto la superficie di dette zone, pur potendo concorrere alla determinazione delle eventuali cubature realizzabili oltre la predetta fascia di ml 50, può essere utilizzata a scopi agricoli o a verde ed ospitare esclusivamente edifici di servizio, manufatti di carattere agricolo e/o tecnologico, depositi e autorimesse di pertinenza degli edifici costruiti oltre la predetta fascia.

Gli edifici e le opere esistenti alla data di adozione del

presente PRP insistenti su dette fasce sono fatti salvi dalla disposizione di inabilitabilità e possono essere oggetto delle opere di manutenzione indispensabili per la loro conservazione nello stato attuale, ai sensi della legge 457/78 art. 31 lett. a, b, c, nonché di modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari purchè contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

#### Art. 25 - ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

In tali zone possono essere insediati e realizzati esclusivamente manufatti ed impianti tecnologici di livello paragonato consortile al servizio degli agglomerati.

I singoli progetti determinano le modalità di utilizzazione delle aree e sono subordinati esclusivamente al rispetto delle disposizioni nazionali e regionali volte alla tutela ambientale ed ecologica nonché delle leggi e regolamenti specifici relativi al manufatto da realizzare.

#### Art. 26 - QUADRANTI DI LOCALIZZAZIONE

Sono definiti quadranti di localizzazione quegli ambiti territoriali vasti all'interno dei quali si prevede la localizzazione di attività complesse per la realizzazione delle quali si rendono necessari, in via preliminare, studi di fattibilità e piani direttori nonché il concerto di Autorità e Amministrazioni di vario livello.

All'interno dei perimetri di detti quadranti è prevista la localizzazione di un'infrastruttura aeroportuale e di un polo

Pieristico e pertanto i Comuni dei territori interessati non possono prevedere, all'atto della formazione di nuovi strumenti urbanistici, destinazioni e localizzazioni incompatibili con le suddette finalità aeroportuali e Pieristiche, ferma restando la validità delle specifiche destinazioni di cui agli articoli precedenti ove indicate.

#### Art. 27 - DISTANZE DALLE STRADE

Nelle diverse zone debbono essere rispettate, oltre le distanze minime dalle strade prescritte dalle presenti norme, sia maggiori distanze eventualmente esplicitamente indicate, sia maggiori distanze fissate da disposizioni nazionali e regionali ancorché non esplicitamente indicate.

In ogni modo per l'intera rete stradale progettata si prescrive l'assoluto rispetto delle distanze imposte all'edificazione dal D.I. 1° aprile 1968, n. 1044, nonché, per quanto possa occorrere, di quanto stabilito dall'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

## ART. 28

## AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle seguenti norme:

a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;

b) le terre possedute da comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni agricole comunque nominate;

d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità permute con altre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 18/8/1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della stessa legge 1766/27;

e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione e da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge n. 1766/27.

L'eventuale utilizzazione dei predetti fondi per le esigenze derivanti dal piano di cui si tratta è ammissibile solo se l'Amministrazione abbia provveduto ad alienare il gravame con l'attivazione dell'art. 12 della legge 1766/27 e sempre se tale alienazione sia compatibile con la permanenza degli usi.