



# CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE SUD PONTINO

Sede legale - Lungomare Caboto - Area Agip - 04024 Gaeta (LT)  
Sede operativa - Centro Intermodale - Località Vivano 04024 Gaeta (LT)  
Tel. +39 (0771) 47.29.20 - 47.29.21 - Fax +39 (0771) 46.62.60  
C.F. 81003650595 - P.I. 00942320599

## VARIANTE

AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE ASI,  
COMUNE DI MINTURNO(LT).

Approvata con DELIBERAZIONE  
N. 38/17 del 11/04/2017

AGGIORNATE CON LE  
PRESCRIZIONI DI CUI ALLA  
DELIBERA DEL CONSIGLIO  
REGIONALE DEL LAZIO N°4 DEL 23  
MARZO 2016 PUBBLICATA SUL  
BURL N°43 DEL 31 MAGGIO 2016  
SUPPLEMENTO N°1

TAVOLA  
2

ELABORATO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data: 01 / 2017      Aggiornamento:

Il Tecnico  
Arch. Diva Stamegna



IL PRESIDENTE  
Avv. Salvatore Forte

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **ART. 1 OGGETTO DELLA VARIANTE**

La Variante al Piano Regolatore del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino indica le aree dell'Agglomerato destinate agli insediamenti industriali, artigianali ed alle attività produttive in genere, le aree destinate alle infrastrutture, nonché le fasce di rispetto soggette a vincoli di inedificabilità o a destinazioni particolari. Essa indica, in linea programmatica, la destinazione delle zone in relazione allo sviluppo industriale, la localizzazione degli insediamenti produttivi e delle opere infrastrutturali, la dotazione di impianti e servizi, il tipo di impresa industriale, artigianale, commerciale e di servizio localizzabile nei diversi siti compresi nelle aree consortili, nonché le infrastrutture d'interesse generale.

## **ART. 2 AMBITO ED EFFETTI GIURIDICI**

La Variante al Piano Regolatore del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino interessa parte del territorio del Comune di Minturno costituente il Consorzio.

Essa produce gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di Coordinamento di cui agli artt.5 e 6 della Legge n° 1150/42, ai sensi e per gli effetti dell'art.51, comma6, del DPR 6.3.1978,n.218 e della L.R. n° 13 del 29.05.1997.

Le presenti Norme di Attuazione sono parte integrante della Variante al Piano, costituita dagli elaborati grafici allegati.

## **ART. 3 ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI COMUNALI**

Nella redazione dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi, il Comune di cui all' art. 2 è tenuto ad osservare e rispettare il presente Piano Regolatore Territoriale del Consorzio. Esso dovrà adeguare il proprio strumento urbanistico, alle previsioni del presente Piano, entro 90 giorni dalla data di esecutività, ai sensi della L. R. n° 13/97, art. 7, comma 3.

Il Comune di Minturno, nell'ambito delle proprie competenze, è tenuto a rispettare e a far rispettare le indicazioni del Piano del Consorzio e

non può concedere autorizzazioni e/o permessi di costruire per opere che siano in contrasto con esso.

#### **ART. 4**

### **REGOLAMENTI DEL CONSORZIO E NORME EDILIZIE COMUNALI**

Le aree comprese nell'Agglomerato di cui all'art. 1 sono regolate dalla presente normativa e dai regolamenti attuativi o disposizioni particolari che in conformità alle presenti norme tecniche di attuazione e alla norma di legge il Consorzio eventualmente predisporrà nelle fasi successive all'approvazione della Variante.

Le Norme e gli eventuali regolamenti attuativi di cui al comma precedente fanno parte integrante delle norme edilizie del Comune di Minturno, limitatamente alle aree comprese nell'Agglomerato.

Per le suddette aree, oltre a quanto previsto dalle presenti Norme, la procedura relativa alle domande per l'ottenimento di autorizzazioni, permessi di costruire e per l'agibilità dei locali, nonché gli eventuali provvedimenti in caso di infrazioni sono, comunque, soggetti ai Regolamenti Comunali ed alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

#### **ART. 5**

### **PARERE DEL CONSORZIO**

Il Comune nel cui territorio ricadono le aree comprese entro il perimetro dell'Agglomerato oggetto della presente Variante al Piano Consortile non può rilasciare, in dette zone, autorizzazioni e/o permessi di costruire per interventi in contrasto con le presenti Norme e senza il preventivo e vincolante parere del di cui all'art.7, comma 8, della legge regionale n.13/97 del Consorzio o altro organo apposito da esso espresso.

Relativamente alle suddette aree, il Comune, si esprime in merito ai permessi di costruire, agibilità degli immobili, denunce o autorizzazioni, previo parere favorevole, del Consorzio di Sviluppo Industriale Sud Pontino.

#### **ART. 6**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEL PROGETTO**

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di stabilimenti industriali e costruzioni annesse sono di competenza del Consorzio.

I suddetti progetti devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, descritti dalla presente normativa e da eventuali Regolamenti particolari del singolo Agglomerato. Essi devono comprendere anche le opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione, di parcheggio e di sistemazione a verde del lotto.

## **ART. 7 MISURE PARTICOLARI**

Il Consorzio si riserva di specificare le misure particolari che le Aziende devono adottare per evitare danni in conseguenza di allacciamenti, scarichi, rumori o altro.

Per i fini suddetti si rimanda a quanto stabilito nelle norme per le infrastrutture di cui all'art.9 dell'allegato regolamento alle presenti norme.

## **ART. 8 AZIENDE**

Le aree ricadenti nell'ambito degli agglomerati sono destinate all'insediamento di aziende che attuino un processo di trasformazione, conservazione e di servizio nel rispetto delle specifiche destinazioni di zona e delle vigenti disposizioni legislative.

Nel rispetto dei limiti di cui al comma precedente, nelle zone omogenee "D" sono ammessi, ai sensi dell'art.55 della L.R. n. 11/1997, insediamenti di attività produttive e di quelle a loro strumentali ai sensi dell'art.5, comma 2, lett. G) della L.R. 13/97, rispondenti alla classificazione delle attività economiche ISTAT '91.

Le aree ricadenti nell'ambito degli agglomerati sono assegnate, nei limiti del dieci per cento del totale delle aree, libere o dismesse, destinate alle attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso, come stabilito dall'art. 5, comma 2, lett. B) della L.R. n. 13/97, ad aziende che esercitano le ulteriori attività produttive di beni e servizi di cui all'art. 1 e 3 della L.R. n.24 del 31.07.2003, in attuazione del DPR 07.09.2010, n. 160.

La variazione di destinazione, nei limiti della superficie individuata, sarà deliberata dall'Ente e approvata attraverso apposita variante al PTR, ai sensi delle LL.RR. n. 13/97 e n. 24/03, nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalla legge per la specifica attività.



## **ART. 9**

### **LOTTI EDIFICABILI**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili per gli insediamenti industriali, artigianali, di deposito e polifunzionali ( Zone D4 e D5) sono di mq. 2500.

Nei lotti edificabili, per le costruzioni industriali, l'indice di copertura, ossia il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie coperta, è fissato fino ad un massimo di 1/3.

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a quella stabilita dal Regolamento, misurata secondo quanto previsto dall'art. 5 dello stesso e salvo le disposizioni del Consorzio per esigenze tecnologiche specifiche ed il preventivo nulla osta.

Almeno il 25% dell'area non occupata da costruzioni e parcheggi all'interno del lotto deve essere riservata a verde con opportune alberature di essenze disposte dal Consorzio.

La somma dei parcheggi e delle aree a verde di cui al precedente comma non può comunque essere inferiore al 10% del lotto edificabile, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 5, punto 1 del D.M. n° 1444/68.

L'accesso ai nuovi stabilimenti deve avvenire, prioritariamente, dalla viabilità interna dell'Agglomerato e/o viabilità comunale esistente secondo le presenti norme e nel rispetto di quanto stabilito dai Piani attuativi.

In aggiunta alla superficie destinata a parcheggi e verde di cui ai precedenti commi del presente articolo, all'interno di ogni lotto deve essere lasciato un parcheggio di dimensioni non inferiori a mq. 15,00 per addetto occupato nell'azienda e, comunque, non inferiori ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.

## **ART. 10**

### **ABITAZIONE DEL CUSTODE**

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode fino ad un massimo di mc. 300 e per un massimo di mq. 100 per insediamento produttivo che interessi almeno un lotto di mq. 5.000. Detta costruzione è consentita solo a seguito della realizzazione dell'insediamento industriale. Tale cubatura è compresa in quella complessiva, edificabile, consentita sul lotto.

Le norme suindicate si applicano per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli opifici esistenti, ove previsti.

## **ART. 11 RECINZIONI**

Le recinzioni non devono superare un'altezza di ml. 2,50, di cui soltanto ml. 1.00 costituiti da materiali non trasparenti compatibili con i dettami dei regolamenti edilizi comunali. In particolari casi è consentito derogare a tale norma, previa richiesta motivata al Consorzio e preventivo Nulla Osta nel rispetto della normativa vigente.

## **ART. 12 DISTANZE DAI CONFINI**

Tutti i fabbricati devono essere arretrati dai confini del lotto nel rispetto di quanto indicato nelle singole zone. Deroghe possono essere concesse per i volumi tecnici richiesti dagli Enti e Società fornitori di servizi, previo Nulla Osta del Consorzio. Tutti i corpi di fabbrica realizzabili devono, comunque, rispettare i distacchi dalle strade e dai confini prescritti dai Decreti Interministeriali n° 1404/68 e n° 1444/68 e dal Codice della Strada e suo regolamento di esecuzione e attuazione.

## **ART. 13 SERVIZI GENERALI**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili nelle zone destinate a servizi generali (Zone F1) sono di mq. 1250.

I lotti inferiori a mq. 1250 devono essere accorpati in lotti contigui al fine di formare lotti unici che raggiungano la superficie minima prescritta.

Per specifiche esigenze è possibile l'assegnazione di più lotti accorpati.

Nell'assegnazione dei lotti il Consorzio deve avere cura di non lasciare verso i confini dell'Agglomerato, o interposti tra lotti assegnati, aree residue di superficie inferiore alla minima prescritta e che, per tale motivo, non potrebbero essere utilizzate.

La percentuale massima copribile dei lotti in Zona F1 è pari ad 1/3 dell'area.

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a ml. 12,00; sono fatte salve, in ogni caso, eventuali maggiori altezze degli edifici qualora fossero motivate da particolari esigenze di natura impiantistico - tecnologica, previo Nulla Osta del Consorzio e secondo quanto stabilito nel Regolamento.

Le Zone destinate a Servizi (F1 - F2 - F3), previste dal P.R.T., sono destinate a formare la dotazione di spazi pubblici di cui al DM 2/4/1968, n .1444.

#### **ART. 14 FASCE DI RISPETTO**

Sono ammesse distanze dai confini inferiori per le cabine elettriche, telefoniche e similari in relazione a particolari esigenze dell'Ente erogatore.

Nel caso che del lotto assegnato dal Consorzio facciano parte anche porzioni di aree site in fasce di rispetto, gli edifici industriali ed accessori in muratura non possono, comunque, insistere sulle predette fasce.

Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea di confine, che delimita la restante area del lotto dalla porzione di fascia di rispetto ad esso annessa, non costituisce linea di confine ai fini delle distanze nel rispetto delle distanze stabilite dalla normativa vigente.

Inoltre, la superficie racchiusa entro la fascia di rispetto è computabile ai fini della volumetria realizzabile e dell'estensione planimetrica degli edifici.

In sede di progettazione esecutiva il Consorzio ha la facoltà di stabilire tracciati viari esterni ai lotti e fasce di rispetto, anche internamente ai lotti, qualora non comportino variante al PRT, che possono essere assegnate ma non occupate da edifici.

Su decisione del Consorzio e previo Nulla Osta, in tali fasce può essere autorizzata la realizzazione di recinzioni, parcheggi, distributori di carburanti, manufatti relativi alle reti di distribuzione idrica, fognaria, elettrica, telefonica, del gas e simili, nel rispetto delle distanze stabilite dalla normativa vigente.

#### **ART. 15 MANUFATTI ESISTENTI**

I manufatti e le attività esistenti e/o programmate (industriali, artigianali, commerciali e di servizi), che ricadono nel perimetro dell'Agglomerato alla data di adozione della presente Variante al Piano Regolatore Consortile, realizzati con permesso di costruire o sanati con condono edilizio, vengono recepiti nel P.R.T. del Consorzio, ai sensi e nel rispetto della L.R. n° 24 del 31.07.2003 e dei limiti di cui alla L.R. n. 29.05.1997, n.13.

Per detti immobili è stabilito un indice di copertura per conservazione ed aggiornamento tecnologico, previa verifica dei programmi aziendali da parte del Consorzio, in misura non superiore al 5% del volume esistente, se il terreno in possesso è inferiore al limite minimo stabilito per la singola zona di Piano.

Negli altri casi, verificata la disponibilità di terreno ed il rispetto di tutti gli standards previsti dalle presenti norme, è consentita una copertura a completamento fino al limite massimo previsto per la zona in esame.

Nel caso di pluralità di attività sul medesimo lotto, gli ampliamenti sono assentiti per la destinazione autorizzata con permesso di costruire o condonata secondo le vigenti norme e nel rispetto dei suddetti parametri.

#### **ART. 16 OMISSIS**

#### **ART. 17 OMISSIS**

#### **ART. 18**

#### **ZONA OMOGENEA D4 - Destinata ad attività polifunzionali.**

L'effettuazione degli interventi dovrà essere subordinata alla redazione di un piano attuativo che indichi dettagliatamente le singole attività insediabili, nel rispetto della classificazione delle attività economiche ISTAT-91 e delle tipologie di cui all'art.5, comma 2, L.R. n. 13/97.

In tale zona il Piano si attua per mezzo di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 3 mc/mq
- lotto minimo ..... 2.500 mq
- rapporto di copertura..... max 1/3
- altezza max delle costruzioni..... ml. 12,00
- distanza dai confini..... ml. 7,50
- superficie per parcheggi e verde, escluse le sedi viarie non inferiore al 10% della superficie del lotto.
- Per l'Agglomerato "il Gallo" l'effettuazione degli interventi nella zona D4 "attività polifunzionali" dovrà essere subordinata alla redazione di un piano attuativo che indichi dettagliatamente le singole attività insediabili, nel rispetto della classificazione delle attività economiche ISTAT-91 e delle tipologie di cui all'art.5, comma 2, l.r. n.19/97.

## ART.19

### **ZONA OMOGENEA D5 – Destinata ad insediamenti per attività industriali, artigianali, di deposito .**

In tale zona il Piano si attua per mezzo di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 3 mc/mq
- lotto minimo ..... 2.500 mq
- rapporto di copertura..... max 1/3
- altezza max delle costruzioni..... ml. 12,00
- distanza dai confini..... ml. 7,50
- superficie per parcheggi e verde, escluse le sedi viarie non inferiore al 10% della superficie del lotto.

## ART. 20

### **ZONA OMOGENEA D6 - Destinata ad insediamenti per attività artigianali esistenti.**

In tale zona il Piano si attua per mezzo di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 1,625 mc/mq
- lotto minimo ..... 1.250 mq
- rapporto di copertura..... max 1/3
- altezza max delle costruzioni..... ml. 6,60
- distanza dai confini..... ml. 6,00
- aree per sosta e manovra non inferiori al 40% delle superfici coperte dai manufatti.

## ART. 21

### **ZONA OMOGENEA F1 - Destinata ad insediamenti per servizi generali d'interesse pubblico e collettivo.**

In tale zona il Piano si attua per mezzo di permesso di costruire nel rispetto dei seguenti indici e parametri :

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 2 mc/mq
- lotto minimo ..... 1.250 mq
- rapporto di copertura..... max 1/3
- altezza max delle costruzioni..... ml. 12,00
- distanza dai confini..... ml. 7,50
- distanza minima tra fabbricati..... ml. 12,00
- parcheggi e verde nel rispetto dell'art. 13 delle presenti Norme.
- spazi pubblici di cui al DM 02.04.1968, n.1444

## ART. 22

### **ZONA OMOGENEA F2 - Destinata a Verde attrezzato.**

In tale zona il Piano si attua per mezzo di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri

:

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 0,01 mc/mq
- lotto minimo ..... 10.000 mq
- altezza max ..... ml. 3,50
- Spazi pubblici di cui al DM 02.04.1968, n.1444

## ART. 23

### **ZONA OMOGENEA F3 - Destinata ad insediamenti per attrezzature sportive e ricreative.**

Nelle aree ricomprese nella "cava d'argilla" e nelle fasce di rispetto di mt 50 dei corsi d'acqua "Torrente Pietrosi-Penitro, "Rio Capo d'Acqua S. Croce" e "Torrente Ausente" è vietata ogni forma di costruzione.

In tale zona il Piano si attua per mezzo di piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- indice di fabbricabilità fondiaria ..... 0,50 mc/mq
- altezza max .....ml. 12,00
- distanza dai confini..... ml. 7,50
- superficie per parcheggi e verde, escluse le sedi viarie non inferiore al 10% della superfici
- Spazi pubblici di cui al DM 02.04.1968, n.1444 e del lotto.

## ART. 24

### **ZONA OMOGENEA F3\* - Destinata a verde filtro esistente o programmato**

E' vietata ogni forma di costruzione

# **REGOLAMENTO**

## **ART. 1 SUPERFICIE FONDIARIA**

La superficie fondiaria è la superficie necessaria per il computo del volume edificabile da realizzare, per ogni singola zona, in base al rapporto di edificabilità stabilito dal P. R. T. consortile ed è almeno pari a quella stabilita per il lotto minimo.

Tale area è asservita permanentemente ad ogni edificio o complesso organico di più edifici con atto di Convenzione stipulato con il Consorzio e registrato.

La superficie fondiaria è costituita da una o più particelle catastali, purché tra loro contigue. Non è ammessa la realizzazione per accorpamento di volumi relativi a particelle tra loro non confinanti.

## **ART. 2 VOLUME DEGLI EDIFICI**

Per volume di un edificio si intende il suo volume delimitato dalla superficie coperta ossia dall'area risultante dalla proiezione sul suolo di tutte le parti edificate fuori terra, dalle superfici perimetrali esterne e dall'estradosso del o dei solai di copertura piani o inclinati.

Nel calcolo del volume di un edificio sono inclusi tutti i corpi di fabbrica, compresi quelli accessori e separati dal corpo principale.

Nel caso di stabilimenti industriali devono essere computati anche i volumi dei manufatti o corpi di fabbrica destinati allo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti, quali i silos ed i serbatoi fuori terra.

Dal calcolo del volume vanno esclusi:

- pensiline, terrazze e porticati nella misura non eccedente il 20% dell'intera superficie coperta; di conseguenza deve essere computata nel volume complessivo ammissibile la relativa parte eccedente il 20%;
- i cornicioni e gli aggetti di carattere ornamentale;
- i locali accessori quali autorimesse, locali per impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore, purché siano specificatamente destinati a tale scopo e situati interamente al di sotto del piano di campagna.

### **ART. 3 VOLUMI TECNICI**

Sono da considerarsi volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di estradosso della copertura, i volumi occorrenti per comprendere gli extra corsa degli ascensori, il vano scala per l'altezza netta di ml. 2,20 e superficie strettamente necessaria, i serbatoi idrici ed i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento e le apparecchiature degli impianti di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Inoltre, per gli impianti industriali, si considerano volumi tecnici i camini, le tubazioni aeree e le relative strutture, le passerelle, le scale, i piani di lavoro e simili, se realizzati all'esterno dei corpi principali.

Non sono da considerarsi volumi tecnici il vano scala ed il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di estradosso della copertura.

### **ART. 4 SUPERFICIE COPERTA**

Si definisce superficie coperta di un edificio l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra considerate nella loro massima sporgenza.

Sono comprese nel computo della superficie coperta logge rientranti e corpi chiusi aggettanti.

Sono, invece, escluse dal computo le superfici relative ai balconi, alle pensiline ed ai cornicioni aggettanti dalle pareti esterne degli edifici.

Per gli impianti industriali non costituiscono superficie coperta le strutture relative ai volumi tecnici.

### **ART. 5 ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

Le altezze degli edifici e dei manufatti, ai fini del rispetto dei limiti massimi prescritti, si misurano come appresso:

- nel caso di edificio adiacente alla strada, a partire dalla quota del marciapiede o dalla sede stradale, a sistemazione avvenuta secondo il progetto;
- nel caso di edificio non adiacente alla strada, a partire dal piano di campagna immediatamente circostante l'edificio, a sistemazione avvenuta secondo il progetto.

Le sistemazioni esterne del suolo devono essere indicate nei progetti ed i movimenti di terra devono essere contenuti entro lo stretto



necessario, in modo da evitare ed impedire alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi.

In entrambi i casi l'altezza deve essere misurata dal piano anzidetto sino alla gronda del solaio di copertura. Nel caso di copertura a falda con pendenze superiori al 33%, l'altezza va computata alla mezzeria della falda. Nel caso di coperture miste le altezze vanno misurate separatamente per le diverse tipologie.

Nel caso di strade o terreni in pendio, l'altezza dell'edificio su ciascun lato è quella risultante dalla media delle altezze e, comunque, l'altezza della facciata a valle, misurata dalla sistemazione esterna prospiciente, non può superare l'altezza massima consentita.

Al di sopra delle altezze massime prescritte è consentita la sola realizzazione dei volumi tecnici, come indicato al precedente art. 3.

## **ART. 6 DISTANZE DAI CONFINI**

Le distanze dei manufatti dai confini del lotto devono rispettare i minimi prescritti in ogni punto dell'edificio e si determinano misurando la distanza orizzontale minima fra il perimetro dei fabbricati ed il confine del lotto, considerando perimetro esterno anche pensiline, tettoie, passaggi coperti e simili.

## **ART. 7 SERVIZI**

Le zone per Servizi (F1 -F2 -F3-F3\*) previste dal P.R.T. del Consorzio sono destinate a formare la dotazione di spazi e di attrezzature di carattere generale, a servizio degli impianti produttivi compresi nell'Agglomerato.

Le destinazioni d'uso specifiche relative alle zone per Servizi sono:

- F1 - destinate a servizi generali d'interesse pubblico e collettivo;
- F2 - destinate a verde attrezzato;
- F3 - destinate ad attività sportive e ricreative;
- F3\*- destinate a verde filtro esistente o programmato
- spazi pubblici di cui al DM 02.04.1968, n. 1444

## **ART. 8 DISCIPLINA DELLE FASCE DI RISPETTO**

Nelle fasce di rispetto è vietato qualunque tipo di costruzione fissa. Le recinzioni devono essere realizzate con materiali concordati con il Consorzio.

Sono fatti salvi gli interventi di manutenzione, consolidamento statico e risanamento igienico, stabiliti dal D.P.R. n.380/01 e s.m.i.

## **ART. 9 INFRASTRUTTURE**

Le opere relative a strade, ferrovie, reti elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti e ad ogni altra infrastruttura, sono soggette alle tecniche di sicurezza e di igiene secondo le vigenti disposizioni di legge, regolamenti e disciplinari.

L'attuazione delle opere infrastrutturali primarie e secondarie contenute nel Piano Regolatore Consortile è di competenza del Consorzio, il quale provvede alla gestione, per un anno, delle opere realizzate, a decorrere dalla data di collaudo.

Al termine di tale periodo esse vengono consegnate al Comune e/o Ente territorialmente competente.

## **ART. 10 STRADE**

All'interno dell'Agglomerato industriale è previsto il seguente tipo di viabilità:

- viabilità primaria così composta :  
una carreggiata con due corsie di marcia di ml. 9,00;  
due marciapiedi laterali o banchine di ml.1,50 cadauno;
  - viabilità di servizio così composta:  
una carreggiata con due corsie di marcia di ml. 7.50;  
due marciapiedi o banchine di ml. 1,25 ciascuno;
- Gli stabilimenti industriali, prioritariamente, devono avere accesso da strade consortili o comunali esistenti.
- Nelle strade con parcheggi laterali la profondità dei parcheggi non può essere inferiore a ml. 5,00, aumentati di una profondità pari a quella richiesta per il marciapiede necessario per il tipo di strada prevista.

## **ART. 11 FERROVIE**

I raccordi e gli scali ferroviari previsti devono essere realizzati in accordo con i competenti Uffici delle Ferrovie dello Stato.

## **ART. 12 ACQUEDOTTI**

Il Consorzio, per ogni Agglomerato, provvede alla costruzione di acquedotti ed alla fornitura di acque industriali e civili tramite acquedotto o pozzi, nel rispetto della vigente legislazione.

Le forniture alle singole industrie sono regolate da apposita normativa, la quale provvede a stabilire i consumi idrici massimi sulla base delle esigenze globali di ogni singola impresa e secondo le disponibilità esistenti e previste.

Fino a quando il Consorzio non abbia provveduto alla costruzione della rete di distribuzione, può essere consentito alle singole industrie di provvedere direttamente alle loro esigenze, previo accertamento da parte del Consorzio e nel rispetto della vigente legislazione.

## **ART. 13 FOGNATURE ED IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

Gli Agglomerati sono provvisti, di norma, di impianti separati di fognature per acque bianche e nere.

Le reti fognarie relative alle acque nere dell'Agglomerato sono allacciate all'impianto di depurazione consortile ubicato all'interno dell'Agglomerato e/o a quello comunale, nel quale confluiscono le acque reflue industriali, previo trattamento specifico all'uscita dalle singole aziende, qualora non conformi alla vigente normativa.

Tale trattamento deve essere preventivamente approvato dal Consorzio.

In ogni caso le aziende stesse devono predisporre punti di prelievo per l'analisi degli scarichi all'esterno del recinto del lotto.

Fino a quando il Consorzio non abbia provveduto alla costruzione delle reti fognarie, può essere consentito alle singole aziende di provvedere direttamente alle loro esigenze, previo accertamento da parte del Consorzio e nel rispetto della vigente legislazione.

## **ART. 14 DEPURAZIONE DEI FUMI**

Gli stabilimenti produttivi e/o impianti speciali devono essere dotati di impianti e dispositivi tali da rispettare le vigenti normative e direttive comunitarie per le emissioni in atmosfera di sostanze nocive e pericolose.

Il Nulla Osta del Consorzio all'insediamento è, comunque, subordinato:

- all'accertamento dei requisiti di cui sopra nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative in materia;

- all'installazione di apparecchiature e sistemi di produzione delle più moderne tecnologie esistenti sul mercato, in modo da ottenere il massimo dei risultati di tutela ambientale e della salute dei cittadini.

### **ART. 15 ELETTRODOTTI**

Il Consorzio provvede alla fornitura di energia elettrica tramite allacciamento alle reti esistenti.

Le forniture alle singole aziende sono regolate da apposita normativa secondo la quale vengono stabiliti i consumi elettrici massimi sulla base delle esigenze globali di ogni singola impresa e delle disponibilità esistenti o previste.

Fino a quando il Consorzio non abbia provveduto alla costruzione della rete di distribuzione elettrica, può essere consentito alle singole aziende di provvedere direttamente alle proprie esigenze, previo accertamento da parte del Consorzio e nel rispetto della vigente legislazione.

### **ART. 16 GASDOTTI**

Il vincolo di non edificabilità è regolato dalle vigenti disposizioni normative disciplinate dal Ministero Industria e Commercio, Dir. Gen. Miniere.

Il vincolo di protezione del gasdotto riguarda sia costruzioni in superficie che opere interrato, quali fognature, cavi elettrici e telefonici, acquedotti e simili.

E' consentito l'attraversamento sopra e sotto il gasdotto da parte di altre condutture con l'adozione di tutte le prescrizioni necessarie ad evitare danni e pericoli e secondo la vigente legislazione.

### **ART. 17 OLEODOTTI**

In base alle normative vigenti il vincolo di non edificabilità è posto a ml. 6.00 dalla parete esterna della tubazione.

Il vincolo di protezione riguarda sia costruzioni in superficie che opere interrato, quali cavi elettrici, telefonici, reti idriche e fognarie e simili.

E' consentito l'attraversamento sopra e sotto l'oleodotto da parte delle condutture, con l'adozione di tutte le prescrizioni necessarie ad evitare danni e pericoli e secondo la vigente legislazione.

**ART. UNICO- PRESCRIZIONI DIREZIONE REGIONALE  
AMBIENTE ART. 89 DPR 380/2011- INGAGINE  
VEGETAZIONALE**

Le presenti prescrizioni sono parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico, valide per tutti gli agglomerati oggetto della variante:

- Siano rispettati gli interventi e le misure di mitigazione e riqualificazione riportati nell'Indagine vegetazionale a firma del progettista Dott. Agr. Domenico Noviello Tommasino;
- Siano salvaguardate tutte le essenze arboree non interessate direttamente dallo strumento urbanistico, e per quelle ricadenti all'interno di esso sia valutata caso per caso la possibilità di salvaguardare le stesse adottando tutte le misure di tutela dell'apparato ipogeo ed epigeo;
- Nelle singole aree sia prevista in fase esecutiva la progettazione del verde non solo limitatamente alle aree ad esso deputate ma ovunque possibile al fine di ridurre l'impatto derivante dalla riduzione del verde esistente e del conseguente impatto dal punto di vista idrogeologico e paesaggistico;
- Nelle aree in cui sarà necessario effettuare operazioni di sbancamento e rimodellamento per la formazione di terrazzamenti e spianate siano realizzate opere idrauliche atte a regimare i fenomeni di ruscellamento superficiale conseguenti alla variazione dell'assetto idrogeologico, al cambiamento di uso del suolo e all'eliminazione della vegetazione naturale;
- In caso di sbancamenti di notevole portata siano realizzate terrazze di raccordo arborate tra il margine superiore e la base dello scavo dell'altezza massima di 2 ml con lieve inclinazione verso valle e arredate con vegetazione arbustiva tipica dell'area;
- Nelle aree a verde pubblico sia prevista la piantumazione di essenze arboree in misura di una ogni 50 mq privilegiando quando possibile, aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive;
- Nelle aree a parcheggio e le strade interne siano scelte tecniche e materiali permeabili all'aria e all'acqua in modo da ridurre l'incidenza delle superfici totalmente impermeabili;

- Siano messe a dimora essenze arboree di almeno 5 metri garantendo gli interventi irrigui nei primi due anni dall'impianto e sia previsto un piano di manutenzione del verde pluriennale;
- Sia utilizzato materiale vegetativo certificato proveniente da vivai locali accreditati;
- Sia privilegiata, per la eventuale vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, compresa quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei parcheggi (erborelle), la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;
- E' vietato l'uso di fertilizzanti e diserbanti chimici su tutta la superficie oggetto di variante in considerazione della falda superficiale e della presenza di corpi idrici;
- Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare, in cumuli di spessore modesti, il terreno agrario, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica;
- Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;

#### **Località "Penitro-Petrosi"**

- Sia tutelata e salvaguardata tutta la vegetazione arborea ed arbustiva esistente nelle superfici ricadenti in classe C1 "Aree di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero dei fenomeni di primo distacco" del PAI frane dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno vietando pertanto l'edificabilità dell'area evidenziata in rosso nella cartografia allegata al presente parere;
- Lungo i due corpi idrici presenti, Rio Capo d'Acqua e Torrente Pietrosi Penitro, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea, sia lasciata in edificata una fascia di almeno 10 metri dalla sponda del torrente stesso come previsto dall'art. 115 del Dlgs 152/2006;
- Sulle aree gravate da vincolo idrogeologico, caratterizzate da elevata acclività, siano limitati al massimo gli scavi e tutti i movimenti di terra e venga tutelata adottando le opportune

misure di salvaguardia la vegetazione spontanea presente (boschetti e cespuglieti);

- Sia prevista nelle aree soggette a vincolo idrogeologico la compensazione per ogni elemento arboreo abbattuto nel rapporto 1:2;
- Sia eliminata la popolazione di ailanto presente attraverso l'asportazione completa dell'apparato radicale;
- Siano preservate e protette le superfici coperte da acque (laghetti ex Cave d'argilla) in funzione del loro valore biologico e delle interazioni con la fauna, attraverso la realizzazione di un recinto naturale utilizzando specie arboree ed arbustive impiantate in successione quali ginestra, lentisco, mirto, cisto, seguite da duo o più raggi esterni formati da roverella, carrubo, pioppo;

### **Località "Il Gallo"**

- Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nelle immediate adiacenze al Torrente Petrosi – Penitro, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, sia lasciata inedita una fascia di almeno 10 metri dalla sponda del torrente stesso come previsto dall'art. 115 del Dlgs 152/2006;

### **Località "Parchi"**

- Lungo il Torrente Ausone la fascia di in edificabilità è di 150 m da ciascuna sponda, inoltre su tali aree sono presenti superfici ricadenti in classe di Rischio idraulico R1 in base al PAI dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri, Garigliano e Volturno, pertanto dovrà essere garantita la rinaturalizzazione spontanea della vegetazione;

## **ART. UNICO- PRESCRIZIONI DIREZIONE REGIONALE AMBIENTE ART. 89 DPR 380/2011- INDAGINE GEOLOGICA**

Prescrizioni generali valide per tutti gli agglomerati oggetto della variante, viste le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche in funzione dell'assetto dell'area interessata dagli interventi:

- si seguano tutte le indicazioni e le prescrizioni presenti nell'Elaborato Tavola 13 "Relazione geologico tecnica" a firma del Geol. Sergio Cavelli con particolare riferimento a quanto contenuto nei capitoli <Caratteristiche delle aree> e <Conclusioni, mitigazione dei rischi ed idoneità>;
- i principali corsi d'acqua, il Rio Petrosi, il Rio Capo D'Acqua il Rio Pecennone, presenti nelle aree oggetto di variante, ma anche tutti i corsi d'acqua minori non potranno in alcun modo essere chiusi, ridotti di sezione o tombinati, ed occorrerà mantenere una fascia di inedificabilità assoluta di 10 m da ciascuna sponda, come prevede la normativa vigente riguardante le acque D.L. n. 152 del 03/04/2006 "Norme in materia ambientale" all'Art. 115, tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici, Comma 1 (Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti) e dal regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 come anche ribadito nel Comma 2 sempre del D.L: n. 152 del 03/04/2006 (Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità);
- nel caso del Torrente Ausente e del Fiume Garigliano e qualsiasi altro corso d'acqua classificato nell'elenco delle acque pubbliche, la distanza di inedificabilità è di 150 m da ciascuna sponda;



- con riferimento all'elaborato Tavola 13 "Relazione geologico tecnica" a firma del Geol. Sergio Cavelli i terreni alluvionali granulari saturi non consolidati e molto compressibili che possono presentare il fenomeno della liquefazione se sottoposti ad un'azione sismica, dovranno essere indagati in modo specifico mediante una serie di indagini in situ ed in laboratorio finalizzate ad una verifica della loro possibilità di supportare o meno i carichi ed eventualmente decidere quale sia la tipologia fondazionale più idonea od eventualmente se non sia necessario realizzare degli interventi di bonifica;
- con riferimento all'elaborato Tavola 13 "Relazione geologico tecnica" a firma del Geol. Sergio Cavelli i litotipi rappresentati da depositi alluvionali antichi poggianti su terreni coesivi di maggiore consistenza dovranno essere indagati mediante idonee indagini al fine di stabilire con precisione le caratteristiche giaciture e le eventuali eteropie di facies, in modo da poggiare le fondazioni su un litotipo omogeneo o dalle caratteristiche meccaniche uniformi;
- con riferimento all'elaborato Tavola 13 "Relazione geologico tecnica" a firma del Geol. Sergio Cavelli le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse potrebbero generare sia amplificazioni differenziali del moto del suolo sia cedimenti differenziali sulle costruzioni e pertanto dopo apposite analisi per stabilire l'andamento dei contatti in profondità, siano lasciate distanze di sicurezza idonee di inedificabilità dai contatti stessi o siano progettati adeguati sistemi progettuali antisismici;
- qualsiasi intervento edificatorio, di ristrutturazione o riqualificazione sia preceduto da indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando lo studio con analisi geotecniche derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni di nuovi manufatti sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono

- presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia nel caso di scarpate naturali o artificiali già presenti, sia nel caso di sbancamenti o a seguito della creazione di scarpate sub-verticali o con un angolo piuttosto elevato si dovrà mantenere una distanza di sicurezza per l'edificazione di manufatti dalle scarpate stesse pari al doppio della loro altezza come prescritto dal D.M. 11/03/1988, dal D.M. 16/01/1996 e dalle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82;
  - sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
  - nel caso le aree in esame ricadano all'interno di un'area segnalata per un eventuale dissesto idrogeologico o sia stata perimetrata dal PAI, si dovrà verificare la compatibilità dell'intervento urbanistico con quanto stabilito nelle norme PAI e richiedere idoneo parere all'Autorità di Bacino che ha emanato le norme e perimetrato le aree;
  - qualora gli interventi oggetto di richiesta pareri o nulla osta ricadano in aree SIC o ZPS nelle prescrizioni deve essere chiaramente indicato l'obbligo di acquisire il previsto parere di Valutazione di Incidenza ai sensi del D.P.R 8 settembre 1997, n. 357;
  - l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e dalla D.G.R Lazio 816/06 e dal D.Lgs. 4/08 e dall'art 23 della L.R 26 del 28/12/2007;
  - in riferimento alla nota dell'ISPRA del 22/7/2010 n° 0024904, inerente l'esecuzione di studi ed indagini nel sottosuolo nazionale, i pareri ed i nulla osta rilasciati dovranno contenere la seguente prescrizione "Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in assoluto solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet [www.isprambiente.it](http://www.isprambiente.it), a trasmettere all'ISPRA - Servizio Geologico d'Italia - Dipartimento Difesa del Suolo - Geologia Applicata ed Idrogeologia - Via Vitaliano Brancati, 48 - 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod1), eventuali sospensione

(Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;

- la progettazione, la realizzazione e la ristrutturazione e/o adeguamento di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione a zone dove sono possibili amplificazioni sismiche ed in particolare:
  - D.M. Min. LL.PP. 11/3/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
  - D.G.R.L n. 2649 del 18/05/1999;
  - D.M. Infrastrutture 14/01/2008 e circolare applicativa del 2 febbraio 2009;
  - DGR Lazio 387/09 e DGR 835/09

### **Località "Penitro-Petrosi"**

Con riferimento alla "Carta dell'idoneità territoriale" a firma del Geol. Sergio Cavelli:

- Aree colorate di azzurro caratterizzate da valori di resistenza del sottosuolo estremamente variabili e presenza di falda superficiale:
  - Si eseguano preventivamente ad ogni edificazione indagini geognostiche tese alla verifica delle caratteristiche giaciture dei terreni e delle caratteristiche geomeccaniche degli stessi.
- Aree colorate di grigio caratterizzate da problemi inerenti la disomogeneità e l'anisotropia dal punto di vista geotecnico ed idrogeologico del substrato:
  - Si eseguano preventivamente ad ogni edificazione indagini puntuali fino alla profondità significativa per verificare le eventuali deformazioni opera terreno e deformazioni di tipo dinamico nel caso di azione sismica;
- Si mantenga una distanza di in edificabilità dal fosso che attraversa l'area in esame come specificato nelle prescrizioni di carattere generale;

- Le cave presenti nella zona devono essere prima bonificate e messe in sicurezza mediante un piano di ripristino ambientale idoneo e approvato dagli organi competenti e solo all'avvenuto collaudo potranno essere iniziati gli eventuali piani attuativi della variante;

### **Località "Il Gallo"**

Con riferimento alla "Carta dell'idoneità territoriale" a firma del Geol. Sergio Cavelli:

- Aree colorate di azzurro caratterizzate da valori di resistenza del sottosuolo estremamente variabili e presenza di falda superficiale:
  - Si eseguano preventivamente ad ogni edificazione indagini geognostiche tese alla verifica delle caratteristiche giaciture dei terreni e delle caratteristiche geomeccaniche degli stessi;
- Nell'area è presente una zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse che potrebbero generare sia amplificazioni differenziali del moto del suolo sia cedimenti differenziali sulle costruzioni; pertanto dopo apposite analisi per stabilire l'andamento dei contatti in profondità, siano lasciate distanze di sicurezza idonee di inedificabilità dai contatti stessi o siano progettati adeguati sistemi progettuali antisismici;

### **Località "Parchi"**

Con riferimento alla "Carta dell'idoneità territoriale" a firma del Geol. Sergio Cavelli:

- Aree colorate di azzurro caratterizzate da valori di resistenza del sottosuolo estremamente variabili e presenza di falda superficiale:
  - Si eseguano preventivamente ad ogni edificazione indagini geognostiche tese alla verifica delle caratteristiche giaciture dei terreni e delle caratteristiche geomeccaniche degli stessi;
- Nell'area è presente una zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse che potrebbero generare sia amplificazioni differenziali del moto del suolo sia cedimenti differenziali sulle costruzioni; pertanto dopo apposite analisi per stabilire l'andamento dei contatti in profondità, siano lasciate distanze di sicurezza idonee di inedificabilità dai contatti stessi o siano progettati adeguati sistemi progettuali antisismici.