

Normativa Tecnica 1989

NORME GENERALI

Art. 1

Il Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino interessa parte dei territori dei Comuni costituenti il Consorzio.

Il Piano produce gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della legge 11 agosto 1942 n° 1150 ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del testo coordinato delle leggi 1457 n° 634 e 16 luglio 1959 n° 555.

Le presenti norme di attuazione sono parte integrante del Piano, che è costituito dagli elaborati grafici allegati.

Art. 2

Nella redazione dei Piani Regolatori Generali, dei Programmi di Fabbricazione, nonché dei Piani Particolareggiati esecutivi, i Comuni di cui all'art. 1, sono tenuti ad osservare il rispetto del presente Piano Regolatore Territoriale in base all'art. 6 della legge 17 agosto 1942 citata nell'art. precedente. Essi dovranno comunque modificare i propri strumenti urbanistici, uniformandoli alle previsioni del presente Piano, entro 6 mesi dalla data della sua approvazione.

Art. 3

Il Piano Regolatore indica in linea programmatica la destinazione delle zone in relazione allo sviluppo residenziale, alla valorizzazione agricola, alla protezione turistica e paesaggistica, alle grandi infrastrutture pubbliche.

Gli Enti locali nell'ambito delle rispettive competenze sono tenuti a rispettare e a far rispettare le indicazioni del Piano e non potranno concedere autorizzazioni per nuove opere che siano in contrasto con esso o ne rendano più onerosa la realizzazione.

Il Piano indica in particolare le aree degli agglomerati destinati all'insediamento industriale, le aree destinate alle infrastrutture industriali, nonché alle relative fasce di rispetto soggette a vincoli di inedificabilità o a destinazioni particolari.

Art. 4

Tutte le aree comprese negli agglomerati di cui all'articolo 3 sono regolate dalla presente normativa e dai Regolamenti o disposizioni particolari che il Consorzio predisporrà nelle fasi successive all'adozione del presente Piano.

Art. 5

Le presenti Norme e gli eventuali Regolamenti, di cui all'articolo precedente fanno parte integrante delle norme edilizie dei Comuni interessati, limitatamente alle aree comprese negli agglomerati di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 3.

Art. 6

I Comuni nel cui territorio ricadano aree comprese entro i perimetri degli agglomerati o delle fasce di rispetto previste dal presente Piano, non potranno rilasciare, in dette aree, concessione edilizia per progetti non redatti secondo le presenti norme e senza preventivo parere del Comitato Direttivo del Consorzio o altro Organo apposito da esso espresso.

Art. 7

Per le aree comprese negli agglomerati industriali, oltre a quanto previsto dalle presenti norme, la procedura relativa alle domande per l'ottenimento delle concessioni edilizie e per l'agibilità dei locali, nonché gli eventuali provvedimenti in caso di infrazioni, sono comunque soggette ai regolamenti comunali e dalle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

Art. 8

Per le opere comprese negli agglomerati industriali, tutte le domande inoltrate ai Comuni, relative a concessione edilizie e ad agibilità dei locali, dovranno essere corredate dal parere favorevole del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino.

Art. 9

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 demandati al Comitato Direttivo del Consorzio o ad Organo apposito da esso espresso.

I suddetti progetti dovranno essere completati di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, descritti dalla presente normativa e da eventuali regolamenti particolari dei singoli agglomerati. Essi comprenderanno anche le opere di accesso viario e di raccordo ferroviario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto.

Il rilascio della concessione edilizia per gli edifici all'interno degli agglomerati da parte dei Comuni competenti per territorio, è subordinato al parere, dopo l'esame dei singoli progetti esecutivi, del Consorzio Industriale, come stabilito negli artt. Precedenti.

Art. 10

Il Consorzio si riserva di specificare le misure particolari che le industrie dovranno adottare per evitare danni in conseguenza di allacciamenti, scarichi, rumori ecc.

In via transitoria si rimanda a quanto stabilito nelle norme per le infrastrutture.

Art. 11

Le aree ricadenti nelle zone a destinazione industriale sono destinate esclusivamente all'insediamento di impianti che attuino un processo di trasformazione o conservazione.

NORMATIVA TECNICA PER GLI INSEDIAMENTI**Art. 12**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili per attività polifunzionali, industriali e produttive sono da intendersi quelle fissate nel Regolamento che forma parte integrante delle presenti norme per le zone D4-D5-D6-D7.

Nei lotti edificabili, le costruzioni industriali non possono superare l'indice di copertura fissato in $\frac{1}{4}$ (rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie coperta).

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a mt. 12 misurati dalla gronda, salvo diverse disposizioni per esigenze tecnologiche specifiche e previo nulla osta da parte del Consorzio.

Per le attività a carattere di conservazione e commercializzazione in alternativa al paragrafo 2 e 3, la superficie coperta potrà essere fissata ad 1/3 dell'area di proprietà riducendo contestualmente l'altezza alla gronda a mt. 9,00. Tale alternativa potrà essere praticata previo nulla osta da parte del Consorzio.

All'interno di ogni lotto dovrà essere lasciato un parcheggio di dimensioni non inferiori a mq. 15,00 per addetto occupato nell'azienda, e comunque non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

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

La somma dei parcheggi e delle aree a verde di cui ai precedenti commi non può comunque essere inferiore al 10% del lotto edificabile, in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 5 punto 1 del D.M. 02.04.1968 n° 1444

L'accesso ai nuovi stabilimenti dovrà avvenire dalla viabilità interna dell'Agglomerato secondo le presenti norme e le previsioni dei Piani particolareggiati.

Art. 13

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode fino ad un massimo di mc. 300 (trecento) per insediamento industriale che interessi almeno un lotto di mq. 5000. Tale cubatura è compresa in quella complessiva edificabile sul lotto.

Le norme precedenti si applicano per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti delle industrie esistenti.

Art. 14

Le recinzioni non dovranno superare una altezza di mt. 2,50 dei quali soltanto mt. 1,00 costituito da materiali non trasparenti.

Art. 15

I fabbricati industriali devono essere arretrati dai confini del lotto di almeno mt. 7,50.

Tutti i corpi di fabbrica realizzabili nelle aree previste dalla variante dovranno comunque rispettare i distacchi dalle strade e dai confini prescritti dai Decreti Interministeriali n. 1404. e n. 1444, rispettivamente del 1° e 2° aprile 1968.

Art. 15 bis (delibera 101/c del 25.7.97) att. art. 55 L.R. 11/97

Di integrare le presenti norme di attuazione allegate al vigente PRG ed a quello adottato, riguardanti le aree di insediamento contraddistinte dalle zone "D", ai sensi della L.R. 11/97 art. 55.

Nelle zone "D" sono ammessi insediamenti rispondenti alla classificazione delle attività economiche ISTAT '91 e le attività che si configurano strumentali all'insediamento di attività produttive all'interno degli agglomerati stessi.

NORMATIVA TECNICA PER GLI INSEDIAMENTI DELLE AREE SERVIZI E ARTIGIANALI

Art. 16

Le dimensioni minime dei lotti edificabili nelle zone destinate a servizi generali d'interesse pubblico o collettivo (zona F1) e ad attrezzature per industrie e attività portuali (zona F5), non possono essere inferiori a mq. 1250.

I moduli inferiori a mq. 1250 debbono essere accorpati a formare 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 fra lotti assegnati, aree residue di superficie inferiore alla minima prescritta e che, per tale motivo, non potrebbero essere utilizzate.

Art. 17

La percentuale massima copribile del/dei lotti, (zona D6 e D7) per nuove costruzioni, è fissata al 25% dell'area.

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a mt. 6,60 sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali maggiori altezze degli edifici, qualora fossero motivate da esigenze di natura impiantistico-tecnologica, strettamente correlata alla produttività, previo nulla osta da parte del Consorzio.

E' data possibilità di suddividere l'altezza libera interna del capannone per una superficie non eccedente il 15% dell'area coperta dallo stesso.

Art. 18

Per le costruzioni nelle aree (D6 e D7) indicate dal PRG si devono inoltre rispettare le seguenti disposizioni:

- a) realizzare all'interno del lotto assegnato dal Consorzio ed asservito al/ai manufatti aree per la sosta e la manovra dei veicoli in misura sufficiente per soddisfare le esigenze degli addetti, di coloro che accedono allo stabilimento e dei mezzi di trasporto delle merci; in ogni caso, la superficie delle aree per la sosta e manovra dei veicoli non può essere inferiore al 40% dell'area complessiva coperta;
- b) appare opportuno limitare il volume delle costruzioni accessorie per uffici, locali servizi, ecc. anche in rapporto alle dimensioni dell'area coperta del capannone; pertanto ne è ammessa la costruzione assumendo come rapporto massimo di copertura il 20% della superficie lorda del capannone e per una altezza massima alla gronda mt.4,50.

Art. 19

Tutti i fabbricati di futura costruzione (zone D6 e D7) dovranno essere arretrati dai confini del lotto assegnato in misura almeno pari a m. 6,00. Sono ammesse distanze 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 di qualsiasi natura non possono comunque insistere sulle predette fasce. Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea di confine che separa il restante lotto industriale dalla porzione di fascia di rispetto ad esso annessa, non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze. Ed inoltre la superficie racchiusa entro la fascia di rispetto è computabile ai fini della cubatura ed estensione planimetrica del capannone

Art. 20

Le zone per i servizi (F.1 – F.3 – F.4 – F-5) previste dal PRG sono destinate a formare la dotazione di spazi pubblici per attrezzature sociali e collettive quali potrebbero essere quelle sanitarie, tecniche, amministrative, ricreative, culturali, commerciali, sportive e di servizio in genere, nonché per attrezzature tecnologiche di carattere collettivo.

Art. 21

Oltre alla individuazione e creazione di zone verdi nelle aree destinate a servizi, vanno sistemate a verde nei singoli lotti assegnati dal Consorzio, almeno il 15% della superficie totale del lotto con piantumazione di almeno un albero ogni 200 mq., qualora l'area ne fosse sprovvista. Il tipo di essenza arborea sarà disposta dal Consorzio.

Art. 22

In sede di progettazione esecutiva il Consorzio ha facoltà di stabilire tracciati viari esterni ai lotti e zone di rispetto anche internamente ai lotti che potranno essere assegnate, con vincolo di inedificabilità.

Su conforme decisione del Consorzio tali fasce possono essere assegnate e si può autorizzare la realizzazione di parcheggi, distributori di carburanti, chioschi rimovibili per piccoli servizi commerciali, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria, elettrica, telefonica, gas e simili.

Art. 23

Per i soli stabilimenti di attività produttive, purchè non commerciali e di servizio, di qualunque natura, già esistenti, che abbiano già utilizzato l'intero volume edificabile, anche in base alle norme del presente regolamento e qualora non fosse possibile l'assegnazione consortile di aree adiacenti, è consentito, nell'ambito del lotto di proprietà, la sola realizzazione di volumi occorrenti per una eventuale ristrutturazione tecnologica in misura non superiore al 10% del volume esistente, escluso i volumi tecnici, per una sola volta ogni 5 anni. Le stesse norme si applicano per quei manufatti già realizzati ma ricadenti in zone di rispetto, sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

Art. 24

Tutti i lotti assegnati dal Consorzio dovranno essere recintati dal concessionario per una altezza massima di mt. 2,50 dal piano di campagna, di cui mt. 1,00 di base con materiali non trasparenti.

Art. 25

I manufatti esistenti e le attività produttive esistenti o programmate alla data di adozione del presente PRG e del relativo Regolamento e Norme di Attuazione, realizzati con concessione o sanati come tali, nel rispetto della legge n° 47 del 1985, vengono recepiti nel presente PRG.

Per detti manufatti è stabilito un indice minimo di copertura per conservazione ed aggiornamento tecnico pari al 10% della superficie coperta, se il terreno in possesso è inferiore al limite minimo stabilito di mq. 1250.

Negli altri casi, verificata la disponibilità di terreno, si permette una copertura a completamento rapportata alla superficie in possesso con l'intesa che dalla superficie copribile verrà detratto il già coperto.

REGOLAMENTO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PRG CONSORTILE

Art.26 Superficie Fondiaria

E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto pubblico registrato e trascritto.

La superficie fondiaria deve avere una estensione almeno pari a quella stabilita per il lotto minimo. Tale area minima è necessaria per la realizzazione del volume edificabile, in base al rapporto di edificabilità del PRG in cui l'area medesima è compresa.

La superficie fondiaria deve essere costituita interamente da una o più particelle catastali, purchè tra loro direttamente confinanti.

Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle tra loro non direttamente confinanti.

Art. 27 Volume degli edifici

Per volume di un edificio si intende il suo volume delimitato dalla superficie del suolo, dalle superfici perimetrali esterne e dall'estradosso del/dei solai di copertura piani o inclinati che siano.

Nel calcolo del volume di un edificio si devono comprendere tutti i corpi di fabbrica, anche quelli accessori e separati dal corpo di fabbrica principale.

Nel caso di stabilimenti industriali, devono essere computati anche i volumi dei manufatti o corpi di fabbrica destinati all'immagazzinamento delle materie prime e dei prodotti (silos, serbatoi fuori terra, ecc.).

Nel valutare il volume di un edificio si possono omettere le seguenti porzioni di edificio stesso:

- pensiline, terrazze e porticati nella misura non eccedente il 20% dell'area coperta. L'area coperta a portico eccedente il 20% deve essere computata nel volume totale;
- i cornicioni, le pensiline e gli altri oggetti di carattere ornamentale;
- i locali accessori (quali ad esempio le cantine, le autorimesse, i locali per impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore), purchè non siano destinati e comunque utilizzati per residenza, ufficio o attività produttive e purchè siano situati interamente al di sotto del piano di campagna.

Art. 28 Volumi Tecnici

Sono da considerarsi volumi tecnici per le sole parti emergenti dalla linea di estradosso della copertura, i volumi occorrenti per comprendere: gli extracorsa degli ascensori, il vano scala per la parte che fuoriesce dall'estradosso della copertura per l'altezza e superficie strettamente necessaria, i serbatoi idrici ed i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono ad esempio, 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, i sottotetti abitabili e non, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombero e simili.

Art. 29 Superficie coperta

Si definisce superficie coperta di un edificio la superficie compresa entro la proiezione su un piano orizzontale del perimetro di tutte le parti edificate fuori terra considerate nella loro massima sporgenza.

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

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

Art. 30 Altezza degli Edifici

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

- a) nel caso esista la strada adiacente l'edificio, a partire dalla quota del marciapiede o dalla sede stradale a sistemazione avvenuta secondo il progetto.
- b) In caso di assenza della strada a partire dal piano campagna immediatamente circostante l'edificio considerate le sistemazioni avvenute.

Le sistemazioni esterne del suolo devono essere indicate nei progetti ed i movimenti di terra debbono essere contenuti entro lo stretto necessario, in modo da evitare ed impedire alterazioni sostanziali dello stato dei luoghi.

In entrambi i casi a) e b) l'altezza deve essere misurata dal piano anzidetto sino all'estradosso del/dei solai di copertura. Nel caso di copertura a falda l'altezza va computata alla mezzeria della falda. Nel caso di coperture miste le altezze andranno misurate separatamente per le diverse tipologie.

Nel caso di strade o terreni in pendio, l'altezza dell'edificio su ciascun fronte, sarà quella risultante dalla media delle altezze.

Al di sopra delle altezze massime prescritte è consentita la sola realizzazione dei volumi tecnici.

Art. 31 Distanze dai Confini

Le distanze degli edifici e dei manufatti dai confini del lotto o dalle strade interne devono rispettare i minimi prescritti nel Regolamento e si determinano misurando la distanza orizzontale dal perimetro esterno degli edifici considerando anche pensiline, tettoie, passaggi coperti e simili.

Art. 32 Servizi

Le zone per servizi (F1-F3-F4-F5) previste dal PRG del Consorzio sono destinate a formare la dotazione per gli spazi pubblici e per attrezzature tecnologiche di carattere generale sempre di pertinenza degli impianti industriali produttivi.

L'indice di fabbricazione per tali zone è fissato di seguito.

Le singole specificazioni e le relative caratteristiche planovolumetriche vanno definite in sede urbanistica esecutiva tramite i Piani Particolareggiati.

Le destinazioni d'uso specifiche delle zone servizi sono:

- F.1 – destinate a servizi generali di interesse pubblico e collettivo;
- F.3 – destinate a verde filtro esistente o da impiantare;
- F.4 – destinate a verde attrezzato ed impianti sportivi;
- F.5 – destinate a servizi ed attrezzature per le attività produttive.

Art.33 Disciplina delle Zone di Rispetto Consortili

Nelle zone di rispetto è vietato qualunque tipo di costruzione o di recinzione realizzata a mezzo di materiali non trasparenti.

Nelle zone di rispetto all'interno degli agglomerati potranno essere sistemati altri parcheggi, oltre quelli previsti dal progetto planovolumetrico; sono però tassativamente vietati nuovi parcheggi o accessi di ogni genere, anche pedonali, lungo le arterie della viabilità principale costeggianti gli agglomerati stessi.

Nelle predette zone di rispetto interne, escluse quelle lungo le arterie della viabilità principale, potranno essere anche installati distributori di carburanti.

Art. 34 Norme per le infrastrutture

Tutte le opere relative a strade, ferrovie, reti elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, ecc. sono soggette alle norme tecniche di sicurezza e di igiene, secondo le vigenti disposizioni di legge, regolamenti e disciplinari.

Nell'attuazione del Piano Regolatore, le opere di pertinenza del Consorzio sono eseguite in conformità dei progetti esecutivi approvati dagli organi competenti.

Art. 35 Strade

Nell'interno degli agglomerati industriali sono previsti tre tipi di viabilità:

1 – Viabilità primaria così composta:

- una carreggiata con tre corsie di marcia, di m. 10,50;
- due marciapiedi di m. 1,75 ciascuno;

2 – Viabilità secondaria così composta:

- una carreggiata con tre corsie di marcia, di m. 9,00;
- due marciapiedi di m. 1,50 ciascuno;

3 – Viabilità di servizio così composta:

- una carreggiata con due corsie di marcia di m. 7,50;
- due marciapiedi di m. 1,00 ciascuno.

L'accesso ai nuovi stabilimenti dovrà avvenire dalla viabilità interna dell'agglomerato secondo le presenti norme.

Nelle strade con parcheggi laterali, la profondità del medesimo non potrà essere inferiore a m. 5,00 aumentati di una profondità pari a quella richiesta per il marciapiede competente al tipo di strada di progetto; detta norma non si applica nel caso di parcheggi in sede propria.

Art. 36 Ferrovie

I raccordi e gli scali ferroviari previsti per i singoli agglomerati dovranno essere realizzati in accordo con i competenti uffici delle Ferrovie dello Stato.

I raccordi sono previsti entro fasce di rispetto di mt. 50 e comunque con distanza dai confini o dalle zone edificabili, non inferiori a mt. 20,00.

Per gli scali ferroviari sono previste fasce di rispetto laterali di mt. 50, sia che ricadano all'interno che all'esterno degli agglomerati.

Art.37 Acquedotti

Per ciascun agglomerato il Consorzio provvederà alla fornitura di acque industriali e civili tramite acquedotto o pozzi.

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

Fino a che il Consorzio non abbia provveduto alla costruzione della rete di distribuzione, potrà essere consentito alle singole industrie di provvedere direttamente alle loro esigenze, previo accertamento da parte del Consorzio.

Art. 38 Fognature ed impianti di depurazione

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

Ogni agglomerato sarà dotato di impianto di depurazione centralizzato, al quale confluiranno le acque reflue industriali, previo trattamento specifico all'uscita dei singoli impianti. Tale trattamento dovrà essere approvato dal Consorzio.

Fino a che gli agglomerati saranno sprovvisti di tali impianti potranno insediarsi soltanto industrie con scarichi non inquinanti; in caso contrario le imprese dovranno provvedere a loro spese all'impianto di depurazione.

In ogni caso le industrie stesse dovranno predisporre punti di prelievo per l'analisi degli scarichi all'esterno del recinto delle industrie.

Art. 39 Depurazione dei fumi

Gli stabilimenti industriali debbono essere dotati di impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito l'esalazione di sostanze nocive e pericolose.

Il nulla osta del Consorzio all'insediamento sarà comunque subordinato all'accertamento dei requisiti di cui sopra, tenuto conto anche delle disposizioni legislative in materia.

Art. 40 Elettrodotti

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

Le forniture alle singole industrie sono regolate da apposita normativa la quale provvederà a stabilire i consumi elettrici massimi sulla base delle esigenze globali di ogni singola impresa e delle disponibilità esistenti o previste.

Fino a che il Consorzio non abbia ancora provveduto alla costruzione della rete di distribuzione elettrica, potrà essere consentito alle singole industrie di provvedere direttamente alle proprie esigenze previo accertamento da parte del Consorzio.

Art. 41 Gasdotti

In base ai disciplinari previsti dal Ministero Industria e Commercio, Direzione Generale Miniere, per il Gasdotto il vincolo non edificandi è posto fino a 10 mt. dall'asse delle condotte; 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 o sotto il gasdotto da parte di altre condutture o fognature, con la adozione di tutte le prescrizioni necessarie ad evitare danni e pericoli.

Art. 42

In sede attuativa, ai fini della tutela del paesaggio e delle preesistenze archeologiche, i piani e i progetti esecutivi devono essere sottoposti al preventivo parere dei relativi organi competenti. Per gli aspetti più generali dovranno inoltre essere interpellati l'ANAS, le FF.SS., la Capitaneria di Porto ecc.

Gli strumenti esecutivi devono essere corredati da indagini geologiche ed idrogeologiche per le aree di previsione del presente PRG.

Zona “D.4” – Destinata ad attività polifunzionali

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario : 3mc/mq;
- Lotto minimo : 2500mq;
- Rapporto di copertura : 1/4;
- Altezza massima delle costruzioni : 12ml;
- Parcheggi e verde pubblico escluso le sedi viarie non inferiore al 10% della superficie del lotto;
- Distanza delle costruzioni dai confini 7,50 ml.
- Per gli edifici industriali esistenti sono consentite opere di aggiornamento tecnologico per necessità produttive in misura non superiore al 10% del volume esistente, sempre tramite concessione edilizia. Nel caso di demolizione e ricostruzione devono adeguarsi alle presenti norme essendo equiparati ad industrie di nuova previsione.
- In alternativa alle prescrizioni stabilite, previo nulla osta del Consorzio, per specifiche attività commerciali e di deposito la superficie coperta potrà essere fissata ad 1/3 dell'area di proprietà riducendo l'altezza max a m. 9,00.
- Restano ferme le altre prescrizioni per le zone D4.

Zona “D.5” – Destinata a nuovi insediamenti industriali.

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario : 3mc/mq;
- Lotto minimo : 2500mq;
- Rapporto di copertura : 1/4;
- Altezza massima delle costruzioni : 12ml;
- Distanze delle costruzioni dai confini: 7,50m;
- Parcheggi e verde pubblico escluso le sedi viarie non inferiore al 10% della superficie del lotto;
- E' ammessa la deroga al rapporto di copertura ed all'altezza così come per le zone D-4;
- Rispetto dell'art. 15bis circa le attività ammesse all'insediamento.

Zona “D.6” – Destinata ad attività produttive esistenti o da insediare.

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario : 1,625mc/mq;
- Lotto minimo : 1250mq;
- Rapporto di copertura : 1/4;
- Altezza massima delle costruzioni : 6,60ml;
- Distanze delle costruzioni dai confini: 6,00m;
- Il 15% della superficie del lotto va sistemata a verde;
- Aree per sosta e manovra non inferiori al 40% delle superfici coperte dai manufatti;
- Per i soli stabilimenti già esistenti (art. 23) è ammessa la ristrutturazione tecnologica non superiore al 10% del volume esistente una sola volta ogni 5 anni.

Zona “D.7” – Nuove attività.

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario : 1,625mc/mq;
- Lotto minimo : 1250mq;
- Rapporto di copertura : 1/4;
- Altezza massima delle costruzioni : 6,60ml;
- Distanze delle costruzioni dai confini: 6,00m;
- Il 15% della superficie del lotto va sistemata a verde;
- Aree per sosta e manovra non inferiori al 40% delle superfici coperte dai manufatti.

Zona “F.1” – Destinata a servizi generali di interesse pubblico e collettivo

In queste aree il piano si attua a mezzo piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

- Indice di fabbricazione fondiario : 2mc/mq;
- Lotto minimo : 1250mq;
- Altezza massima delle costruzioni : 15ml;
- Distanza minima assoluta tra fabbricati : 15ml;
- Distanza delle costruzioni dai confini : 7,50ml;

Zona “F.3” – Verde filtro esistente o programmato.

E' vietata ogni forma di costruzione.

Zona “F.4” – Zona per verde attrezzato ed impianti sportivi.

In queste aree il piano si attua a mezzo piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

- E' destinata a formare la dotazione di spazi pubblici per attrezzature sportive all'aperto o coperte. Le caratteristiche tipologiche sono definite in sede attuativa.
- L'indice di fabbricazione fondiario per gli impianti sportivi coperti 0,25 mc/mq.
- Le altezze delle costruzioni saranno definite in sede attuativa previo nulla osta del Consorzio.

Zona “F.5” – Attrezzature per le industrie e le attività portuali. Il piano si attua con:

Il piano si attua con:

- Indice di fabbricazione fondiario : 2mc/mq;
- Lotto minimo : 1250mq;
- Altezza massima delle costruzioni : 12ml;
- Distanza minima assoluta tra fabbricati : 12ml;
- Distanza delle costruzioni dai confini : 7,50ml;
- Il 10% minimo della superficie del lotto è destinata a parcheggi, escluse le sedi viarie;
- Le aree libere devono essere sistemate a verde.