

# **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DEL CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE SUD PONTINO PER IL COMUNE DI GAETA .**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

AGGIORNATE CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO N°. 52 DEL 08.10.2008 PUBBLICATA SUL BUR LAZIO N°.44 DEL 28.11.2008 SUPPLEMENTO N°. 141.

**Ufficio Tecnico Consortile**  
Geom. Antonio D'Angiò

GAETA, 31.12.2008

# **NORME GENERALI**

## **Art. 1**

Il Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Sud Pontino interessa parte del territorio del Comune di GAETA costituente 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, il Comune di cui all'art. 1, è tenuto ad osservare il rispetto del presente Piano Regolatore Territoriale in base all'art. 6 della legge 17 agosto 1942 citata nell'art. precedente. Esso dovrà comunque modificare i propri strumenti urbanistici, uniformandoli alle previsioni del presente Piano, entro 90 giorni dalla data di esecutività ai sensi della Legge Regionale n.13/97 art.7 comma 3.

## **Art. 3**

Il Piano Regolatore indica in linea programmatica la destinazione delle zone in relazione allo sviluppo industriale, artigianale, deposito e dei servizi generali e particolari per il potenziamento del Porto commerciale di Gaeta, nonché le infrastrutture consortili di interesse generale.

Il Comune di Gaeta nell'ambito delle rispettive competenze è tenuto a rispettare e a far rispettare le indicazioni del Piano e non potranno concedere autorizzazioni per nuove opere che siano in contrasto con esso .

Il Piano indica in particolare l'area degli agglomerati destinati all'insediamento industriale, artigianale e produttive in genere, le aree destinate alle infrastrutture, 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'art. 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 attuativi, di cui all'articolo precedente fanno parte integrante delle norme edilizie del Comune di Gaeta, limitatamente alle aree comprese negli agglomerati di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 3.

#### **Art. 6**

Il Comune 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, concessioni edilizie per progetti non redatti secondo le presenti Norme e senza preventivo e vincolante 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 alle vigenti disposizioni di legge in materia Urbanistica ed Edilizia.

#### **Art. 8**

Per le opere comprese negli agglomerati industriali, tutte le domande inoltrate al Comune, relative a licenze di costruzione 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 in conformità al vigente Regolamento dei Suoli.

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 del Comune di Gaeta è subordinato al parere, dopo l'esame dei singoli progetti esecutivi, del Consorzio Industriale, come stabilito negli articoli precedenti.

#### **Art. 10**

Il Consorzio si riserva di specificare le misure particolari che le aziende 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 nell'ambito dell'agglomerato 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.

### **NORMATIVA TECNICA PER GLI INSEDIAMENTI**

#### **Art. 12**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili per gli insediamenti sono di mq 2500.

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 quella prevista dal Regolamento, misurata secondo quanto previsto dall'art. 29 delle seguenti Norme, e salvo le disposizioni per esigenze tecnologiche specifiche, previo nulla osta da parte del Consorzio.

Per le attività a carattere di conservazione e deposito in alternativa ai paragrafi 1 e 2, la superficie coperta potrà essere fissata ad  $\frac{1}{3}$  dell'area del lotto, 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 e/o viabilità comunale esistente secondo le seguenti norme e le previsioni dei Piani attuativi.

### **Art. 13**

E' ammessa la costruzione di abitazioni del custode fino ad un massimo di mc. 300 (trecento) per insediamento produttivo che interessi almeno un lotto di mq 10000. Tale cubatura è compresa in quella complessiva edificabile sul lotto.

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

### **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. Deroghe possono essere concesse solo per i volumi richiesti dagli Enti e Società fornitori di servizi.

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 D.M. 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.

### **Art. 16**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili nelle zone destinate a verde attrezzato e/o impianti sportivi ( Zona F4) e per la dotazione di attrezzature per le aziende e le attività pluriuso (zona F5), sono di 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 F4 e F5) per nuove costruzioni, è fissata al 25% dell'area.

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a mt. 12,00 sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali maggiori altezze degli edifici, qualora fossero motivate da esigenze di natura impiantistico –tecnologica previo nulla osta da parte del Consorzio e quanto stabilito dal Regolamento.

All'interno di ogni lotto dovrà essere lasciato un parcheggio di dimensioni non inferiore a mq 15 per addetto occupato e comunque non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Almeno il 25% dell'area non occupata da costruzioni e da parcheggi all'interno del lotto, dovrà essere riservata a verde con opportune piantumazioni.

### **Art. 18**

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 stradali, gli edifici principali agli 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 lotto 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 degli edifici.

### **Art. 19**

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

### **Art. 20**

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 idonee alberature qualora l'area ne fosse sprovvista. Il tipo di essenza arborea sarà disposta dal Consorzio.

### **Art. 21**

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 sono regolate dall'Art. 18 .

Su conforme decisione del Consorzio in tali fasce possono essere autorizzate 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. 22**

Per le sole aziende esistenti destinate alle attività produttive di qualunque natura, escluse quelle commerciali e di servizio 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 5% della superficie coperta esistente previa verifica dei programmi aziendali da parte del Consorzio.

## **Art. 23**

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. 24**

I manufatti esistenti e le attività esistenti rientranti nel perimetro degli agglomerati e come tali perimetrali ( industriali, artigianali, commerciali e di servizi) 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, e Legge 724 del 22.12.94, vengono recepiti nel presente PRG.

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

Negli altri casi, verificata la disponibilità di terreno ed il rispetto di tutti gli standards previsti dalle presenti norme, si permette una copertura a completamento fino al limite massimo consentito per la zona in esame, detraendo quanto già costruito.

Nel caso di pluralità di attività sul medesimo lotto, gli agglomerati saranno assentiti per la destinazione autorizzata con concessione edilizia o condonata secondo le vigenti norme.



## REGOLAMENTO

### **Art.25 Superficie Fondiaria**

E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio o complesso organico di più edifici 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. 26 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 di deposito e siano situati interamente al di sotto del piano di campagna.

### **Art. 27 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.

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, nonché le tettoie di posteggio dei veicoli.

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. 28 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.

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

### **Art. 29 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 con pendenze superiori al 33% ,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. 30 Distanze dai Confini**

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

### **Art. 31 Servizi**

Le zone per servizi (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 allocati nell'agglomerato.

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

Le destinazioni d'uso specifiche delle zone servizi sono:

F.3 – destinate a verde filtro- fasce di rispetto;

F.4 – destinate a verde attrezzato e/o impianti sportivi;

F.5 – destinate all'insediamento di attrezzature di servizi pluriuso per aziende ed attività portuali.

### **Art.32 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.

Sono 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. 33 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 infrastrutturali primarie e secondarie in esso contenute sono di competenza del Consorzio.

### **Art. 34 Strade**

All'interno degli agglomerati industriali è previsto il seguente tipo di viabilità:

1 – Viabilità di servizio così composta:

- una carreggiata con due corsie di marcia di m. 7,50;
- due marciapiedi o banchine di m. 1,25 ciascuno.

Gli stabilimenti industriali dovranno avere accesso da strade consortili o comunali esistenti.

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. 35 Ferrovie**

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

### **Art.36 Acquedotti**

Per l'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. 37 Fognature ed impianti di depurazione**

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

Le reti fognarie acque nere dell'agglomerato saranno allacciate all'impianto di depurazione comunale ubicato all'interno dell'agglomerato stesso e al quale confluiranno le acque reflue industriali, previo trattamento specifico all'uscita delle singole aziende, qualora non conformi alla vigente normativa.

Tale trattamento dovrà essere approvato dal Consorzio.

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

### **Art. 38 Depurazione dei fumi**

Gli stabilimenti produttivi 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. 39 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. 40 Gasdotti**

In base ai disciplinari predisposti dal Ministero dell'Industria e Commercio, Direzione Generale Miniere, per il gasdotto il vincolo "non aedificandi" è regolato dalle vigenti disposizioni.

Il vincolo di protezione del gasdotto riguarda sia costruzioni in superficie, sia 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. 41 Oleodotti**

In base alle normative vigenti, il vincolo "non aedificandi" 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, ecc.

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.

#### **Art. 42**

Le aree adiacenti l'impianto di depurazione comunale saranno gravate di servitù quali aree di rispetto con ampiezza così come stabilito dagli Enti ed Organismi preposti a tali determinazioni.

## **ART. UNICO – PRESCRIZIONI ART. 13 L. 64/74.**

Le presenti prescrizioni sono parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

1. nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove costruzioni, si proceda all'esecuzione di indagini geognostiche con prelievo di campioni e/o prove in situ che accertino le caratteristiche lito-stratigrafiche e i valori dei parametri geomeccanici dei terreni, al fine di scegliere il piano di fondazione più idoneo. Tali indagini dovranno essere spinte ad una profondità superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale;
2. sia preventivamente verificata tramite indagini dirette quali sondaggi e sfiorettature effettuate ad opportuna maglia e spinte a profondità superiori a quelle significative da un punto di vista fondazionale, la presenza di cavità sotterranee e in caso di rinvenimento siano progettate ed eseguite tutte le opere necessarie alla loro messa in sicurezza;
3. il piano di posa delle singole opere d'arte, onde eviatere fenomeni di cedimenti differenziati, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. Le fondazioni dovranno, pertanto, evitare le linee di contatto tra le due formazioni litologiche affioranti;
4. in nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o vegetale come piano di posa delle fondazioni;
5. siano adottate opere di sostegno provvisionali all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,50 dal p.c. e a fronte degli scavi siano realizzate adeguate opere di contenimento;
6. nelle aree di affioramento di litotipi carbonatici e nelle zone soggette a vincolo idrogeologico( delibera del MinisteroLL.PP. del 04.02.1977 ALLEGATO 5 PUNTO 2.4) lo smaltimento dei reflui deve avvenire senza immissione degli stessi nel terreno;
7. dovranno essere realizzate tutte le opere di smaltimento di acque piovane per evitare l'innescò di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale, che possano compromettere le condizioni di stabilità del pendio;
8. il materiale terroso lapideo asportato in fase di scavo, dovrà essere sistemato sul posto, mentre quello esuberante dovrà essere trasportato in discarica autorizzata;

9. siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde, in relazione agli scarichi presenti nel territorio, mediante indagini geologiche preventive, per valutare le caratteristiche di vulnerabilità delle falde;

10. la progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare :

- Legge 2.2.1974 n. 64;
- D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 “ 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”.
- Circolare Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
  
- Circolare Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988.
- D.M. LL.PP. del 16.01.1996 “ Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi”.
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 “ Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- Circolare Min. LL.PP. del 14.04.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. del 16.01.1996.



**ART. UNICO – PRESCRIZIONI VOTO C.T.C.R. ZONE INTERESSATE DAL P.T.P. N°14**

In considerazione che l'area interessata dalla Variante ricade nel P.T.P. n.14 Ambito Territoriale Cassino-Gaeta-Ponza approvato con L.R. n. 24/98 e sulla base delle considerazioni inerenti le prescrizioni dell'art.18 delle norme particolari del PTP n. 14 si può ritenere ammissibile e parzialmente compatibile, la previsione zonizzativa della Variante al PRT, con particolare riferimento all'area assoggettata alle riportate norme di indirizzo, da recepire nella fase di adeguamento del PRT con successivi piani attuativi.

**Zona “D.4”** – Destinata ad attività polifunzionali ed attività di servizio alla portualità

Il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato da redigersi a cura del Consorzio d'intesa con il Comune:

- 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;
- Distanze delle costruzioni dai confini : 7,50m;
- Nelle more dell'adozione di strumenti attuativi, alle attività esistenti sono consentiti ampliamenti di superficie e di volume nel rispetto degli indici di zona.

**Zona “D.5”** – Destinata a nuovi insediamenti di attività produttive, artigianali, di deposito e di movimentazione portuale.

Il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato da redigersi a cura del Consorzio :

- 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 comunque si prescrive per i parcheggi l'applicazione della legge n. 122 del 24.2.1989;
- In alternativa alle prescrizioni stabilite, previo nulla osta del Consorzio, è possibile applicare quanto previsto dall'art. 12 paragrafi 1 e 2;
- Sulle aree comprese entro il limite della fascia di rispetto del Fosso S. Angelo è vietata qualsiasi edificazione, ma esse possono essere computate per la definizione del lotto minimo e per il rispetto degli indici di zona.

- Sulle aree delimitate dalla lettera "A" non è permesso alcun tipo di costruzione. Dette aree concorrono comunque alla definizione del lotto minimo e sono compatibili per il rispetto degli indici di zona. Restano salvi gli interventi definiti dall'art. 31 L. 457/78 e di quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme.

**Zona "F.3"** – Verde filtro – fasce di rispetto.

E' vietata ogni forma di costruzione con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 31 della Legge n. 457 del 1978 e di quanto previsto dagli artt. 18 e 32 delle presenti norme.

**Zona "F.4"** – Zona per verde attrezzato.

In queste aree il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato.

- Tale zona è destinata a formare la dotazione di spazi per attrezzature sportive all'aperto e/o coperte.

Le caratteristiche tipologiche sono definite in sede attuativa.

- Lotto minimo : 1250 mq;
- Indice di fabbricazione fondiario per gli impianti sportivi : 0,30 mc/mq.
- Altezza massima delle costruzioni : 9 ml;
- Distanza delle costruzioni dai confini del lotto e dalle strade : 7,50 ml;
- I parcheggi, escluse le sedi viarie, devono essere minimo il 10% del lotto e comunque si prescrive per l'applicazione della legge n. 122 del 24.2.1989;
- Le aree libere devono essere sistemate a verde;
- Nelle more dell'adozione di strumenti attuativi, alle attività esistenti sono consentiti ampliamenti di superficie e di volumi nel rispetto degli indici di zona.

**Zona “F.5” – Attrezzature di servizi pluriuso per aziende ed attività portuali.**

Il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato da redigersi a cura del Consorzio :

- Lotto minimo : 1250mq;
- Indice di fabbricazione fondiario : 2mc/mq;
- Altezza massima delle costruzioni : 12ml;
- Distanza minima assoluta tra fabbricati: 12ml;
- Distanze minime delle costruzioni dai  
confini del lotto e dalle strade : 7,50ml;
- Il 10% minimo della superficie del lotto è destinata a parcheggi, escluso le sedi viarie, e  
comunque si prescrive per l'applicazione della legge n. 122 del 24.2.1989;
- Le aree libere devono essere sistemate a verde.
- Sulle aree delimitate dalla lettera “A” non è permesso alcun tipo di costruzione. Dette  
aree concorrono comunque alla definizione del lotto minimo e sono compatibili per il  
rispetto degli indici di zona. Restano salvi gli interventi definiti dall'art. 31 L. 457/78 e di  
quanto previsto dall'art. 18 delle presenti norme.
- Sull'area destinata a movimentazione portuale (lato Formia del molo principale) sono  
consentiti i soli volumi tecnici e di servizio di altezza massima di ml. 3,00.