

# **VARIANTE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DEL CONSORZIO SVILUPPO INDUSTRIALE SUD PONTINO PER IL COMUNE DI S.S. COSMA E DAMIANO.**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

AGGIORNATE CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE  
DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO N°. 54 DEL 08.10.2008 PUBBLICATA SUL  
BUR LAZIO N°.44 DEL 28.11.2008 SUPPLEMENTO N°. 143.

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

GAETA,

## **NORME GENERALI**

### **ART. 1**

Il Piano regolatore del Consorzio Sviluppo Industriale Sud - Pontino interessa parte del territorio dei Comuni costituenti il Consorzio.

Il Piano produce gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di Coordinamento di cui agli artt. 5 e 6 della legge 11.08.1942 n° 1150 ai sensi e per gli effetti dell' art. 21 del testo coordinato delle leggi 1957 n° 634 e 1959 n° 555.

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

### **ART. 2**

Nella redazione del Piano Regolatore Generale, del programma 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 17.08.1942 citata nell'articolo precedente. Essi dovranno 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 delle attività produttive e di servizio nonché quelle relative al deposito e movimentazione di merci che alla intermodalità in genere, alle grandi infrastrutture pubbliche, alle opere di urbanizzazione nel rispetto della protezione turistico paesaggistica . Il tutto secondo quanto indicato nell'Art.6 comma "L" L.64/86.

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

Il Piano indica in particolare le aree degli Agglomerati destinate agli insediamenti industriali, le aree destinate alle infrastrutture, nonché le 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 di cui allo articolo precedente fanno parte integrante delle norme edilizie dei Comuni interessati, limitatamente alle aree comprese negli Agglomerati di cui all'ultimo paragrafo dello Art. 3.

## **ART. 6**

Il Comune nel cui territorio ricadono aree comprese entro i perimetri degli Agglomerati o nelle fasce di rispetto previste dal presente Piano, non potrà rilasciare, in dette aree, concessioni edilizie 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 , 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 tutte le domande inoltrate ai Comuni, relative a concessioni edilizie e ad agibilità dei locali, dovranno essere corredate dal parere favorevole del Consorzio Sviluppo Industriale 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 opifici 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, di parcheggio 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 art. precedenti.

## **ART. 10**

Il Consorzio si riserva di specificare le misure particolari che gli opifici 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 destinate ad attività produttiva possono prevedere insediamenti di impianti che attuino un processo di trasformazione e conservazione, nonché la P.M.I. e artigianali anche di servizio.

## **NORMATIVA TECNICA PER GLI INSEDIAMENTI**

### **ART. 12**

Le dimensioni minime dei lotti edificabili per attività industriali e produttive sono da ritenersi quelle fissate nel Regolamento che forma parte integrante delle presenti Norme per la zona D5.

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

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a mt. 12,00 misurati alla 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 ai paragrafi 2 e 3, la superficie coperta potrà essere fissata ad 1/3 dell'area di proprietà, riducendo contestualmente l'altezza alla gronda a ml. 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 la 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. 5.000. Tale cubatura è compresa in quella complessiva edificabile sul lotto.

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

### **ART. 14**

Le recinzioni non dovranno superare un'altezza di ml. 2,50 dei quali soltanto ml. 1.00 costituiti da materiali non trasparenti .

### **ART.15**

I fabbricati industriali devono essere arretrati dai confini del lotto di almeno ml.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 n.1044 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 servizi 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 raggiungono 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.

### **ART. 17**

Le zone per i servizi ( F4) previsti dal P. R .G. sono destinate a formare la dotazione di spazi pubblici per verde attrezzato ed impianti sportivi, nonché per attrezzature tecnologiche di carattere collettivo.

### **ART. 18**

Oltre alla individuazione e creazione di zone verdi nelle aree destinate a servizi, vanno sistemate a verde a destinazione privata 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.19**

In sede di progettazione esecutiva il Consorzio ha la 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 ,del gas e simili.

### **ART.20**

Per i soli stabilimenti 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, esclusi i

volumi tecnici. Le stesse norme si applicano per quei manufatti già realizzati ma ricadenti in zone di rispetto, sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

## **ART. 21**

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

## **ART. 22**

I Manufatti esistenti e le attività produttive esistenti o programmate alla data di adozione del presente PRG e del relativo Regolamento di attuazione, realizzati con concessione o snati come tali, nel rispetto della L. n. 47/85 , vengono recepiti nel presente PRG.

Per detti immobili 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, nei limiti del volume consentito.

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

### **ART.23 - SUPERFICIE FONDIARIA**

E' l'area che deve essere asservita permanentemente ad ogni edificio con atto di convenzione regolarmente registrato .

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 P. R. G. 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.

### **ART.24- 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 allo stoccaggio 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 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 .

Non consentita la realizzazione di balconi sporgenti o rientranti.

## **ART.25 - 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 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 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. 26 - 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.

## **ART. 27 - 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. 28 - 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. 29 - SERVIZI**

Le zone per servizi (F4) previste dal P. R. G. del Consorzio sono destinate a formare la dotazione per gli spazi pubblici e per attrezzature tecnologiche di carattere generale sempre di pertinenza delle aziende insediate .

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 4 – destinate a verde attrezzato ed impianti sportivi.

## **ART. 30 - 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 ma la superficie è comunque computata ai fini volumetrici del rapporto di copertura.

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. 31 - NORME PER LE INFRASTRUTTURE**

Tutte le opere relative a strade, ferrovie, reti elettriche, telefoniche, acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, ecc. sono soggette alle 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 esecutivi approvati dagli dagli organi competenti.

## **ART. 32 - STRADE**

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

- 1) viabilità primaria così composta :
  - una carreggiata di m. 10,50 ;
  - due marciapiedi o banchine di m. 1,75 ciascuno;
- 2) viabilità secondaria così composta:
  - una carreggiata di m. 9,00;
  - due marciapiedi o banchine di m. 1,50 ciascuno;
- 3) viabilità di servizio così composta:
  - una carreggiata di ml. 7.50;
  - due marciapiedi o banchine di ml. 1,0 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 ml. 5,00 aumentati di una profondità pari a quella richiesta per il marciapiede o banchina competente al tipo di strada di progetto; detta norma non si applica nel caso di parcheggi in sede propria.

### **ART. 33 - 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 m. 50 e comunque con distanza dai confini, o dalle zone edificabili, non inferiori a m. 20.

Per gli scali ferroviari sono previste fasce di rispetto laterali di m. 50,00 , sia che ricadono all'interno che all'esterno degli agglomerati.

### **ART. 34 - ACQUEDOTTI**

Per ciascuno 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. 35 - 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 dell'industria.

### **ART. 36 - DEPURAZIONE DEI FUMI**

Gli stabilimenti industriali debbono essere dotati di impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito le esalazioni 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. 37 - 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 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. 38 - GASDOTTI**

In base ai disciplinari previsti dal Ministero Industria e Commercio, Dir. Gen. Miniere, per il gasdotto il vincolo non aedificandi è posto fino a ml. 10,0 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 e sotto il gasdotto da parte di altre condutture o fognature, con l'adozione di tutte le prescrizioni necessarie ad evitare danni e pericoli.

### **ART. 39 -**

In sede attuativa, ai fini della tutela del paesaggio e delle preesistenze archeologiche, i piani ed i progetti esecutivi devono essere sottoposti al preventivo parere dei relativi organi competenti.

Per gli aspetti più generali dovranno essere interpellate l'ANAS, le FF.SS., la Capitaneria di Porto, ecc.

Gli strumenti esecutivi devono essere corredati da indagine geologica ed idrogeologica per le aree di previsione del presente PRG.

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

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

1. devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica e nella carta della idoneità territoriale, afferma del Dr. Geol. Silvano Scipione;
2. in riferimento all'Autorità di Bacino Nazionale del Liri Garigliano sulle opere previste dal progetto ed alle norme di salvaguardia richiamate, nelle aree interessate da dissesti( inviluppo delle aree inondabili – aree storicamente inondate) è fatto espresso divieto di variazione della destinazione d'uso rispetto allo strumento urbanistico vigente;
3. come citato nell'art. 31 e 32 delle Norme di attuazione del Piano stralcio difesa alluvioni ex art. 17 legge 183/89 e art.12 legge 493/93 della stessa Autorità di Bacino dei fiumi Liri Garigliano, è necessario rispettare integralmente le prescrizioni in essi contenute ed in particolare:
  - la quota minima del primo livello utile ai fini residenziali e/o produttivi non deve essere inferiore a ml. 0,60 rispetto alla quota massima del piano campagna a sistemazione di progetto eseguita; al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o pertinenze tecniche di alcun tipo.
4. in sede di fase progettuale esecutiva si deve procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici intesi ad accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e

- stratigrafiche dei terreni riscontrati e le loro caratteristiche geomeccaniche, la verifica della presenza della falda idrica e della sua escursione;
5. le fondazioni dei fabbricati siano debitamente incastrate nei livelli integri e non alterati dei materiali di base sorpassando le alluvioni superficiali evitando i contatti tra terreni diversi e aventi comportamento diverso nei confronti delle sollecitazioni sismiche;
  6. gli sbancamenti e i movimenti terra devono essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
  7. devono essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
  8. l'area sia munita di idoneo sistema di raccolta e di smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi ed al regime pluviometrico dell'area collegato con sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
  9. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare :
    - 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".
    - D.G.R. n°. 2649 del 18.05.1999;
    - 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".
    - 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.

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

1. Le aree dell'agglomerato interessate alla tutela dell'Autorità di Bacino Nazionale del Liri Garigliano sulle opere previste dal progetto ed alle norme di salvaguardia richiamate, nelle aree interessate da dissesti( inviluppo delle aree inondabili – aree storicamente inondate) è fatto espresso divieto di variazione della destinazione d'uso rispetto allo strumento urbanistico vigente;
2. nelle suddette aree deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 31 e 32 delle Norme di attuazione del Piano stralcio difesa alluvioni ex art. 17 legge 183/89 e art.12 legge 493/93 della stessa Autorità di Bacino dei fiumi Liri - Garigliano, è necessario rispettare integralmente le prescrizioni in essi contenute ed in particolare:
  - la quota minima del primo livello utile ai fini residenziali e/o produttivi non deve essere inferiore a ml. 0,60 rispetto alla quota massima del piano campagna a sistemazione di progetto eseguita; al di sotto di detto primo livello utile non possono essere previsti neppure ambienti di servizio o pertinenze tecniche di alcun tipo;
  - il primo livello utile deve essere realizzato con solaio latero cemento o in travetti prefabbricati in conglomerato cementizio armato;
  - eventuali serbatoi di carburanti per impianti di riscaldamento debbono essere a tenuta stagna ed ubicati all'esterno dei fabbricati;
  - eventuali impianti di ascensori o elevatori debbono avere il motore collocato al di sopra del vano corsa;
  - le colonne fecali e le tubature di scarico verticale devono essere poste sotto traccia in adiacenza a pilastri o all'interno di elementi murali verticali della struttura portante degli edifici; è esclusa la possibilità di realizzare pozzetti ( o altri impianti di decantazione per le acque di lavorazione) a cielo aperto o comunque non a tenuta stagna al servizio di officine o impianti che utilizzano direttamente o indirettamente oli minerali o loro derivati;
  - è vietato il deposito all'aperto di prodotti chimici o altri materiali inquinanti di qualunque genere, anche in contenitori fissi se non garantiscono la tenuta stagna e la resistenza agli urti;
  - è fatto divieto di utilizzare strutture portanti in ferro o legno;
  - nelle strutture portanti in muratura debbono essere impiegate malte la cui durezza non venga pregiudicata da immersione prolungata in acqua;
  - è fatto divieto di utilizzare al piano rialzato tramezzi o divisori in cartongesso e simili o realizzati con elementi gessosi, del tipo del clinker e similari;
  - nelle strutture portanti in conglomerato cementizio armato occorre prevedere in sede di progetto e garantire attraverso manutenzione periodica documentata che ogni elemento dell'armatura in ferro risulti coperto da uno spessore di conglomerato cementizio non inferiore in alcun punto a cm. 2,5.;
  - il proporzionamento delle strutture portanti deve essere effettuato tenendo conto anche dei carichi orizzontali, statici e dinamici, ipotizzabili in rapporto ad eventi di esondazione da piena eccezionale.

## **REGOLAMENTO**

### **ZONA D-5** Destinata a nuovi insediamenti produttivi.

Il Piano si attua con :

- |  |         |
|--|---------|
| ■ Indice di fabbricazione fondiario  | 3 mc/mq |
| ■ Lotto minimo   | 2500 mq |
| ■ Rapporto di copertura  | 1 / 4   |
| ■ Altezza max delle costruzioni  | 12 ml   |
| ■ Distanza delle costruzioni dai confini   | 7,50 ml |
| ■ Parcheggi e verde pubblico escluse le sedi viarie, non inferiore al 10 % della superficie del lotto; |         |
| ■ E' ammessa la deroga al rapporto di copertura ed all'altezza<br>Così come per le zone D4.            |         |

### **ZONA F-3** Verde filtro esistente o programmato in fasce di rispetto .

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 di piani particolareggiati.

E' destinata a formare la dotazione di spazi pubblici per attrezzature sportive all'aperto o coperte. Le caratteristiche tipologiche sono definite in sede attuativa:

- Indice di fabbricazione fondiaria per gli impianti sportivi coperti 1,00 mc/mq
- altezza delle costruzioni saranno definite in sede attuativa.

### **ZONA F-5** Servizi per industrie e le attività portuali.

Il piano si attua con:

- |   |           |
|---|-----------|
| ■ Indice di fabbricazione fondiaria   | 2,0 mc/mq |
| ■ lotto minimo  | 1250 mq.  |
| ■ altezza massima delle costruzioni   | 12,0 ml.  |
| ■ distanza minima assoluta tra fabbricati   | 12,0 ml.  |
| ■ distanza delle costruzioni dai confini  | 7,50 ml.  |
| ■ Il 10% minimo della superficie del lotto è destinato a<br>Parcheggi escluse le sedi viarie. |           |
| ■ Le aree libere devono essere sistemate a verde.   |           |