

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

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

AGGIORNATE CON LE PRESCRIZIONI DI CUI ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO N°. 53 DEL 08.10.2008 PUBBLICATA SUL BUR LAZIO N°.44 DEL 28.11.2008 SUPPLEMENTO N°. 142.

**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 del Comune di SPIGNO SATURNIA costituente 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, 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 17.08.1942 citata nell'articolo precedente. Esso dovrà comunque modificare il proprio strumento urbanistico uniformandolo 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, la localizzazione degli insediamenti produttivi delle opere ed impianti infrastrutturali, la dotazione di impianti e servizi di tutela ambientale, il tipo di impresa industriale, artigianale, commerciale e di servizio localizzabili nei diversi siti compresi nelle aree consortili; nonché le infrastrutture consortili di interesse generale.

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

Il Piano indica in particolare l'area dell' Agglomerato destinata all'insediamento industriale, artigianale e attività 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 nell' Agglomerato 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 allo articolo precedente fanno parte integrante delle norme edilizie del Comune di SPIGNO SATURNIA , limitatamente alle aree comprese nello Agglomerato di cui all'ultimo paragrafo dello art. 3.

## ART. 6

Il Comune nel cui territorio ricadono aree comprese entro il perimetro dell' Agglomerato o delle 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 e vincolante parere del Comitato Direttivo del Consorzio o altro organo apposito da esso espresso.

## ART. 7

Per le aree comprese nell' Agglomerato Industriale, 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 nell' Agglomerato Industriale tutte le domande inoltrate al Comune, relative a concessioni edilizie e ad agibilità degli immobili, dovranno essere corredate dal parere favorevole , preventivo, 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 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 completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, descritti dalla presente normativa e da eventuali Regolamenti particolari del singolo Agglomerato. 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 del Comune di Spigno Saturnia è subordinato al parere preventivo, 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.

## ART. 12

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

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 quella prevista dal Regolamento, misurata secondo quanto previsto dall' Art. 27 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 delle Zone D-4 e D-5, la superficie coperta potrà essere fissata ad 1/3 dell'area del lotto, 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 alberature di 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 e/o viabilità comunale esistente secondo le presenti norme e le previsioni dei Piani attuativi.

## ART. 13

E' ammessa la costruzione dell'abitazione del custode fino ad un massimo di mc. 300 (trecento) per insediamento produttivo 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 degli opifici esistenti ove consentiti.

## 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

Tutti i fabbricati devono essere arretrati dai confini del lotto almeno ml.7,50. Deroche possono essere concesse solo per i volumi richiesti dagli Enti e Società fornitori di servizi. Tutti i corpi di fabbrica realizzabili, 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 generali (F-1) sono di 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

La percentuale massima copribile dei lotti in Zona F1 per nuove costruzioni, è fissata al 25% dell'area.

L'altezza degli edifici non deve essere superiore a ml.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 nel Regolamento.

All'interno di ogni lotto dovrà essere lasciato un parcheggio di dimensioni non inferiori a mq.15 per addetto occupato e comunque non inferiore ad 1 mq. per 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 alberature .

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, 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 delimita la restante area del lotto dalla porzione di fascia di rispetto ad esso annesso, non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze. 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 i servizi (F1-F3) previsti dal P. R .G. sono destinate a formare la dotazione di spazi per attrezzature di interesse sociale e collettive quali potrebbero essere quelle sanitarie, tecniche, amministrative, culturali, commerciali , ricettive 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 la messa a dimora 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 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, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria, elettrica, telefonica ,del gas e simili.

## ART.22

I manufatti e le attività esistenti e/o programmate ( industriali, artigianali, commerciali e di servizi) che ricadono nel perimetro dell'agglomerato, alla data di adozione del presente P. R. G. e del relativo Regolamento e Norme di attuazione, realizzati con concessione edilizia o sanati come tali, nel rispetto della Legge 47 del 1985 e Legge 724 del 22.12.94, vengono recepiti nel presente P. R. G.

Per detti immobili è stabilito un indice minimo di copertura per conservazione ed aggiornamento tecnologico, 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 di 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 ampliamenti saranno assentiti per la destinazione autorizzata con concessione edilizia o condonata secondo le vigenti norme.

## REGOLAMENTO

### ART.23 - 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 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. Non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle tra loro non 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 .

## 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.

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, nonchè 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. 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.

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. 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 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. 29 - SERVIZI

Le zone per servizi (F1-F3) previste dal P. R. G. del Consorzio sono destinate a formare la dotazione di spazi e di attrezzature di carattere generale sempre a servizio degli impianti 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 1 - destinate a servizi generali d'interesse pubblico e collettivo;
- F 3 - destinate a verde filtro - fasce di rispetto.

## 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.

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

## ART. 32 - STRADE

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

1) viabilità di servizio così composta:

- una carreggiata con due corsie di marcia di ml. 7.50;

- due marciapiedi o banchine di ml. 1,25 ciascuno;

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

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 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 dovranno essere realizzati in accordo con i competenti Uffici delle Ferrovie dello Stato.

## ART. 34 - 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. 35 - 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 stesse dovranno predisporre punti di prelievo per l'analisi degli scarichi all'esterno del recinto del lotto.

## ART. 36 - DEPURAZIONE DEI FUMI

Gli stabilimenti produttivi 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 regolato dalle vigenti disposizioni.

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 - 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. UNICO – PRESCRIZIONI EX ART. 13 L. 64/74.

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

1. le aree contrassegnate dalla lettera **“a”** nell'Allegato 3 alla Relazione Geologica **non dovranno essere oggetto di alcun tipo di edificazione.**
2. in fase attuativa ed esecutiva, per i manufatti ad edificazione diretta, si dovranno redigere puntuali relazioni geognostiche, supportate da adeguate indagini geognostiche, per l'esatta ricostruzione tridimensionale del terreno di fondazione e per la progettazione delle più idonee fondazioni, particolarmente per le aree indicate con la lettera **“b-d-e”** dell'Allegato 3 alla Relazione Geologica; ogni intervento edificatorio dovrà essere presenziato da un geologo, che dovrà valutare ogni eventuale variazione delle litologie rispetto a quanto rilevato nel corso delle indagini.
3. le fondazioni dovranno poggiare su un unico lipotipo, in ottemperanza alla d.g.r. 769/1982.
4. non dovranno essere realizzati manufatti di alcun tipo lungo i contatti stratigrafici, come peraltro previsto dalla Circolare 769/1982.
5. il coefficiente di fondazione dovrà essere il maggiore tra quelli previsti dalla Normativa ( d.M. 16/01/1996) in quanto è precauzionale e più rispondente ai criteri previsti dal citato decreto.
6. dovrà essere realizzata una adeguata rete di regimazione e smaltimento delle acque superficiali.
7. le aste fluviali dovranno essere verificate a portate di deflusso con tempi di ritorno monosecolari e dovranno essere messe in atto tutte le operazioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico.
8. i manufatti dovranno essere realizzati ad una distanza di sicurezza dalla sponda di tutte le aste fluviali, secondo le indicazioni scaturite dagli studi indicati nel punto precedente.
9. l'area dell'ex cava-fornace, contrassegnata con la lettera **“ f “** nell'Allegato 3 alla Relazione Geologica, dovrà essere sottoposta a specifico Piano Particolareggiato.

Dovranno essere rispettate le norme per le costruzioni in zona sismica:

- 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 29.10.1980 n. 3317.
- Circolare Regione Lazio del 11.09.1982 n. 2950.
- 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. del 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 EX ART. 7 L.r. 59/95 – USO CIVICO.

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

1. le terre di demanio civico, destinate ad uso edificatorio di natura industriale o artigianale, potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'Art. 8 della legge regionale n°.6 del 27.01.2005;
2. Il Comune ottenga, prima dell'approvazione della presente urbanistica, da parte della Giunta Regionale del Lazio, l'autorizzazione al mutamento di destinazione delle aree destinate a servizi ( strade).

ZONA D-4 Destinata ad attività polifunzionali.

Il Piano si attua a mezzo di Concessione edilizia e con:

- |   |         |
|---|---------|
| ■ indice di fabbricazione fondiario   | 3 mc/mq |
| ■ Lotto minimo  | 2500 mq |
| ■ Rapporto di copertura   | 1 / 4   |
| ■ Altezza max delle costruzioni   | 12 ml   |
| ■ Parcheggi e verde escluse le sedi viarie non inferiore al 10 % della superficie del lotto e nel rispetto dell'art.12;   |         |
| ■ Distanza delle costruzioni dai confini  | 7,50 ml |
| ■ Nelle more dell'adozione di strumenti attuativi, alle attività esistenti sono consentiti ampliamenti di superficie e di volume nel rispetto degli indici di zona; |         |
| ■ In alternativa alle prescrizioni stabilite , previo Nulla Osta del Consorzio ,è possibile applicare quanto previsto dall'Art.12 paragrafi 1 e 2.                  |         |

ZONA D-5 Destinata ad insediamenti di attività industriali, artigianali , di servizio.

Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia e 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 escluse 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 e nel rispetto dell'art.12 ; |         |
| ■ In alternativa alle prescrizioni stabilite, previo Nulla Osta del Consorzio, e possibile applicare quanto previsto dall'art.12 paragrafi 1 e 2.  |         |

ZONA D-5 CON ASTERISCO - Destinata a insediamenti industriali, artigianali e di servizio.

In queste aree il Piano si attua attraverso la redazione di un Piano Particolareggiato redatto dal Consorzio d'intesa con il Comune e con i medesimi parametri tecnici stabiliti per la zona D-5 .

ZONA F-1 Destinata a servizi generali d'interesse pubblico e collettivo.

In queste aree il piano si attua a mezzo di concessione edilizia e con:

■ Indice di fabbricazione fondiaria	2 mc/mq
■ lotto minimo	1250 mq.
■ rapporto di copertura	$\frac{1}{4}$
■ altezza massima delle costruzioni	12,0 ml.
■ distanza minima assoluta tra fabbricati	12,0 ml.
■ distanza dei fabbricati dai confini	7,50 ml.
■ parcheggi e verde nel rispetto dell'art.17 delle presenti norme.	

ZONA F-3 Destinate a verde filtro - fasce di rispetto .

In questa zona è vietata ogni forma di costruzione con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria , straordinaria , di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art.31 della Legge 457 del 1978 .