

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

VARIANTE GENERALE DELL'AGGLOMERATO DI SANTA PALOMBA

Oggetto della tavola RECEPIMENTO DELIBERA CONSIGLIO REGIONALE N.16 DEL 04/04/2012	Contenuto della tavola NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Aggiornate con la redazione della Variante dell'Agglomerato di Santa Palomba	Codice NTAG-Del. C.R. nr.16/12
		Scala

Il Presidente
GR.UFF. LUIGI TORELLI

Il Direttore Generale
ING. LORENZO MANGIAPELO

Il Dirigente Area Tecnica
GEOM. ENZO DI GIULIO

Collaboratori interni:
ING. CLAUDIO ROSAPANE
GEOM. LUCIANO MOLINARI

Data: 25/05/2009	Aggiornamento: 13/06/2012	Nome file NTAG Del. C.R. nr.16/12
---------------------	------------------------------	---

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1°

1. Il Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina interessa in tutto od in parte i territori dei Comuni di Anzio, Aprilia, Cisterna di Latina, Lanuvio, Latina, Nettuno, Pomezia, Pontinia, Priverno, Roccasecca dei Volsci, Roma, Sabaudia, Sermoneta, Sezze, Sonnino, Terracina, Velletri, come risulta dall'articolo 1 comma 3 dello Statuto. Esso interessa anche il territorio del Comune di Ardea, costituito di territori prima appartenenti al Comune di Pomezia.

2. Il Piano continua a produrre gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di Coordinamento di cui agli articoli 5 e 6 della Legge 11 Agosto 1942 n. 1150, originariamente scaturiti ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 del Testo Unico delle Leggi sugli Interventi nel Mezzogiorno, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 Marzo 1978 n. 218.

3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante del Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 658 e n. 659 del 29.02.2000 (pubblicate sul S.O. n. 4 del B.U.R. n. 17 del 20/06/2000), che è costituito oltre che dalla Relazione Generale e dagli elaborati cartografici ad esse allegati, anche dagli elaborati grafici del P.R.T. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 321/1987 non sostituiti dalla Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento.

ART. 2°

Nella redazione dei Piani Regolatori Generali Comunali, dei Programmi di Fabbricazione, nonché dei Piani Particolareggiati esecutivi, i Comuni di cui all'art. 1 sono tenuti ad osservare il rispetto del presente Piano Regolatore Territoriale in base all'art. 6 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni. Essi dovranno comunque modificare i propri strumenti urbanistici, uniformandoli alle previsioni del presente Piano o sua Variante, entro 6 mesi dalla data della sua approvazione.

ART. 3°

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

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

3. Il Piano Regolatore Territoriale indica, in particolare, le aree degli Agglomerati destinate agli insediamenti produttivi, ai servizi, al verde attrezzato, alle infrastrutture industriali, con particolare riguardo a quelle viarie e di trasporto, alle fasce di rispetto soggette a vincoli di inedificabilità o a destinazioni particolari, nonché agli ulteriori insediamenti produttivi di beni e di servizi, come definiti dall'art. 1, commi 1 e 1bis del D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., nel rispetto di quanto dettato dall'art. 5, comma 2 lettera b) della L.R. n. 13/97 e s.m.i. e previa approvazione da parte del Consorzio di specifici Piani Attuativi.

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 ha predisposto o predisporrà nelle fasi successive all'adozione della presente Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento.

ART. 5°

Le presenti Norme e gli eventuali Regolamenti, di cui all'articolo precedente, fanno parte integrante delle Norme Edilizie dei Comuni interessati, limitatamente alle aree comprese negli Agglomerati di cui all'ultimo paragrafo dell'art. 3 e sono, su di esse, prevalenti.

ART. 6°

1. I Comuni, nel cui territorio ricadono aree comprese entro i perimetri degli Agglomerati o nelle fasce di rispetto previste dal Piano Regolatore vigente, non potranno rilasciare in dette aree Permessi di costruire e/o DIA per progetti non redatti secondo le presenti Norme e senza preventivo parere del Consiglio di Amministrazione del Consorzio o di altro Organo apposito da esso espresso.

2. *Il contributo di urbanizzazione o di costruzione, ove dovuto ai sensi della normativa vigente, dovrà essere riversato dal Comune al Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina, sulla base di specifiche Convenzioni da sottoscrivere tra di essi.*

ART. 7°

Per le aree comprese negli Agglomerati, oltre a quanto previsto dalle presenti Norme, le procedure relative alle domande per l'ottenimento dei Permessi di costruire e/o DIA e per l'agibilità ex D.P.R. n. 380/01, nonché gli eventuali provvedimenti in caso di infrazioni, sono soggette alle vigenti disposizioni di Legge in materia Urbanistica ed Edilizia.

ART. 8°

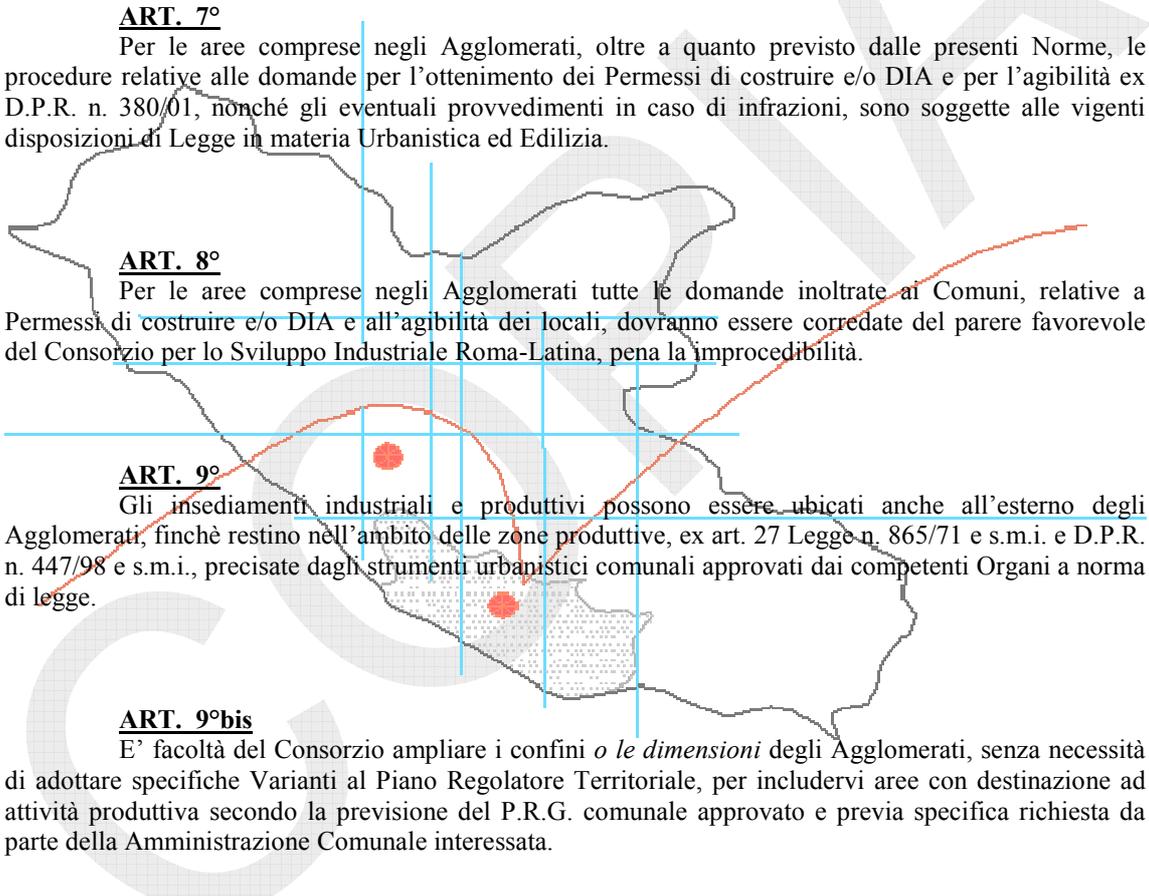
Per le aree comprese negli Agglomerati tutte le domande inoltrate ai Comuni, relative a Permessi di costruire e/o DIA e all'agibilità dei locali, dovranno essere corredate del parere favorevole del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, pena la improcedibilità.

ART. 9°

Gli insediamenti industriali e produttivi possono essere ubicati anche all'esterno degli Agglomerati, finché restino nell'ambito delle zone produttive, ex art. 27 Legge n. 865/71 e s.m.i. e D.P.R. n. 447/98 e s.m.i., precisate dagli strumenti urbanistici comunali approvati dai competenti Organi a norma di legge.

ART. 9°bis

E' facoltà del Consorzio ampliare i confini o le dimensioni degli Agglomerati, senza necessità di adottare specifiche Varianti al Piano Regolatore Territoriale, per includervi aree con destinazione ad attività produttiva secondo la previsione del P.R.G. comunale approvato e previa specifica richiesta da parte della Amministrazione Comunale interessata.



TITOLO II - NORME PER LE ZONE A DESTINAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVA

ART. 10°

1. L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima e definitivi di tutte le opere d'impianto e sistemazione di stabilimenti industriali, manufatti produttivi, ivi compresi quelli destinati ad attività integrate, e costruzioni annesse sono demandati al Consiglio di Amministrazione del Consorzio o ad Organo apposito da esso espresso.

2. I suddetti progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, descritti dalla presente Normativa, compresi quelli degli eventuali Regolamenti particolari dei singoli Agglomerati industriali.

3. Essi comprenderanno anche la descrizione delle opere di accesso viario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto.

4. Il rilascio dei Permessi di costruire e/o DIA relativi ad impianti produttivi all'interno degli Agglomerati da parte dei Comuni competenti per territorio è subordinato al parere, dopo l'esame dei singoli progetti, del Consorzio Industriale come stabilito negli articoli precedenti, pena la nullità dell'atto.

5. E' facoltà del Consorzio specificare con successivi provvedimenti - anche a carattere di Regolamento - le particolari disposizioni che le Aziende debbono rispettare in ordine all'installazione degli impianti e alla realizzazione degli edifici.

6. L'approvazione dei progetti di opere che ricadono in vicinanza all'aeroporto di Latina e della postazione radar di Borgo Piave (LT) è subordinata al parere favorevole del Comando della II Regione Aerea dell'Aeronautica Militare.

7. Valgono, in ogni caso, le limitazioni previste dalle Leggi 4 Febbraio 1963 n. 58 e 24 Dicembre 1976 n. 898.

ART. 11°

Le aree ricadenti nelle zone a destinazione "attività industriali e produttive" degli Agglomerati, sono destinate, di preferenza, all'insediamento di Aziende che fruiscono di finanziamenti pubblici e secondo gli ordini di priorità stabiliti dai competenti Organi statali e regionali.

ART. 12°

I - Negli Agglomerati, salvo le Norme particolari stabilite per ciascuno di essi, le costruzioni industriali non possono superare l'indice di copertura fissato in 1/2,5 mq/mq (rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria); detto indice di copertura, di norma, non deve essere inferiore a 1/10 mq/mq, salva la possibilità di deroga, per particolari processi produttivi o in relazione a programmi di espansione, da valutarsi, caso per caso, dal Consorzio.

II - a) La dimensione minima del lotto edificabile per l'uso produttivo è stabilita, di norma, in mq. 5.000.

b) E' in facoltà del Consorzio consentire, per specifiche esigenze, l'insediamento di Aziende produttive (artigianali, P.M.I.) su lotti di dimensioni anche minori, ma, comunque, non inferiori a mq. 2.500.

c) I moduli inferiori alla suddetta dimensione di mq. 2.500 debbono essere accorpati con lotti contigui in modo da formare lotti unici che raggiungano la suddetta superficie minima prescritta di mq. 2.500.

d) Nell'assegnazione dei lotti il Consorzio deve avere cura di non lasciare, verso i confini dell'Agglomerato o interposti fra lotti assegnati, lotti residui di superficie inferiore alla minima prescritta e che, per tale motivo, non potrebbe essere utilizzata.

III - La cubatura massima consentita non deve superare l'indice di fabbricabilità di 3,5 mc/mq.

IV - a) L'altezza degli edifici non deve essere superiore a m. 15,00, salvo diverse disposizioni contenute nelle Norme particolari relative ai singoli Agglomerati.

b) Sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali maggiori altezze degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento del Piano Regolatore Territoriale.

c) Per la realizzazione di edifici a silos destinati esclusivamente a magazzini completamente automatizzati, in deroga a quanto stabilito al precedente punto primo, trova applicazione la procedura fissata dall'art. 5 del Titolo VII delle presenti Norme

V - Per i volumi tecnici e per le definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie, si rimanda al Regolamento di Attuazione, contenuto nel Titolo VII delle presenti Norme, predisposto dal Consorzio in funzione sia delle particolari esigenze tecniche delle singole attività industriali e produttive, sia delle esigenze ambientali e paesaggistiche delle diverse zone, sia di eventuali vincoli esterni.

VI - Nell'ambito degli insediamenti industriali e produttivi, sono consentiti laboratori, depositi, magazzini, locali per addestramento degli addetti, pertinenze del ciclo produttivo ed uffici unicamente se funzionalmente integrati e formalmente connessi con l'attività svolta. Essi costituiranno, quale pertinenza inscindibile del complesso produttivo, quota parte della superficie utile totale consentita e non potranno essere oggetto di Permesso di costruire separato nè successivamente frazionabile da quello relativo all'attività produttiva.

VII - Per i complessi industriali e produttivi devono essere, inoltre, rispettate le seguenti disposizioni:

a) realizzare, all'interno del lotto assegnato dal Consorzio ed asservito al complesso, aree per la sosta e la manovra dei veicoli in misura sufficiente per soddisfare le esigenze degli addetti, di coloro che vi accedono e dei mezzi di trasporto delle merci; in ogni caso la superficie delle aree per la sosta e la manovra dei veicoli non può essere inferiore a 20 mq. per addetto e/o 1 mq. ogni 10 mc. di volume degli edifici (Legge 24 Marzo 1989 n. 122);

b) riservare *a verde, all'interno delle recinzioni di proprietà, almeno il 10% della superficie del lotto e sistemare tale area con opportune piantumazioni di alto fusto in ragione di un albero ogni 500 mc. di costruzione. Restano salve le autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione della presente Variante.*

c) ~~l'accesso definitivo agli stabilimenti industriali e produttivi dovrà avvenire di norma tramite opportuni allacciamenti alla viabilità appositamente predisposta all'interno degli Agglomerati, salvi i casi particolari, da valutare di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio in sede di esame delle richieste di assegnazione e/o dei progetti esecutivi dei complessi industriali e produttivi, in cui le condizioni locali permettano l'accesso diretto dalla esistente viabilità comunale e/o provinciale e/o statale;~~

d) per i macrolotti dotati di servizio ferroviario sarà data priorità e preferenza all'insediamento di complessi industriali e produttivi i cui programmi, verificati dal Consorzio, comportino l'utilizzazione effettiva di tale servizio;

e) è ammessa la costruzione di abitazioni a servizio dell'Azienda nonché di edifici ad uso foresteria per l'alloggio del personale fino ad un massimo di 1.500 mc. per ogni insediamento industriale e produttivo; in ogni caso il volume della parte residenziale non deve superare il 15% del volume effettivamente realizzato, fatte salve le norme specifiche per i singoli Agglomerati. Resta fermo, anche in questo caso, quanto disposto dal precedente c. VI.

VIII - a) I dati, gli indici metrici e le disposizioni contenute nel presente articolo devono essere intese alla attuazione dei lotti edificatori a prescindere dalla tipologia prescelta.

b) La suddetta tipologia sarà del tipo singolo isolato oppure composta da due o più unità edilizie disposte a blocco o a schiera.

c) Resta stabilito che la superficie minima di intervento, riferita alle singole unità edilizie, non può essere inferiore a quella prescritta di mq. 2.500.

d) Le iniziative edificatorie che prevedono interventi di più unità edilizie accorpate a blocco o a schiera devono presentare il progetto preliminare di tutto il lotto edificabile e lo stralcio dell'intervento richiesto.

e) In ogni caso l'intervento sarà regolato mediante la stipula, tra i soggetti promotori ed il Consorzio, di un apposito atto d'obbligo preventivamente approvato dal Consorzio stesso.

IX - *I commi II e VIII del presente articolo sono, comunque, soggetti all'interpretazione autentica di cui alle delibere C.d.A. del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma - Latina n. 200 del 30.09.2006 e n. 31 del 12.02.2007.*

ART. 13°

1. Le recinzioni in genere non devono superare un'altezza di mt. 2,50 dei quali soltanto un metro costituita di materiali non trasparenti.
2. Le recinzioni in muro pieno continuo sono ammesse soltanto dove il carattere dell'ambiente lo richieda; in tal caso la loro altezza non deve superare i mt. 2,00 dal piano di campagna. Saranno consentite altezze diverse in prossimità degli ingressi da definire in fase progettuale e da sottoporre a nullaosta consortile.
3. Le recinzioni saranno di norma poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che saranno di volta in volta impartite dal Consorzio nei casi riguardanti le fasce di rispetto alla viabilità e/o delle infrastrutture consortili.

ART. 14°

1. I fabbricati industriali e produttivi debbono essere arretrati dai confini del lotto assegnato in misura almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 6,00.
2. Sono ammesse distanze inferiori per le cabine elettriche, telefoniche, del gas e simili, per macchinari isolati ed impianti tecnologici, compreso il relativo basamento, per le tettoie dei parcheggi coperti.
3. In caso di costruzione a confine valgono, comunque, le Norme del Codice Civile.
4. Nel caso che del lotto assegnato dal Consorzio facciano parte anche porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, disciplinate al successivo art. 17, gli edifici industriali e produttivi, escluse le parti aggettanti quali tettoie, balconi e simili, non possono comunque insistere sulle predette fasce.
5. Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea che separa il lotto industriale e produttivo alla porzione di fascia di rispetto ad esso annessa non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze degli edifici.

ART. 14° bis

Classificazione delle attività per le quali è consentito l'insediamento nelle zone a destinazione "industriale e produttiva".

Nelle aree a destinazione "industriale e produttiva" degli Agglomerati previsti dal Piano Regolatore Territoriale consortile è consentito l'insediamento delle Aziende Industriali, P.M.I. ed artigianali che svolgono l'attività di cui alla codifica "Industria" ISTAT-91 e quella di "Commercio all'ingrosso" (Art. 55 L.R. 22 Maggio 1997 n. 11 e deliberazione consortile del Commissario Straordinario n. 204 del 25 Settembre 1997), ~~nonché dei complessi produttivi ex art. 1, comma 1° e 1° bis D.P.R. n. 447/98 con esclusione delle attività agricole e nei limiti precisati nel precedente art. 3.~~

ART. 14° ter

Le norme di cui al presente Titolo II potranno essere integrate e/o specificate dalle Norme Tecniche dei singoli Agglomerati, di cui al successivo Titolo V.

TITOLO III - NORME PER LE ZONE DEI SERVIZI, DEL VERDE ATTREZZATO E DELLE FASCE DI RISPETTO

ART. 15°

1. Le zone per i servizi previste dal Piano Regolatore sono destinate a formare la dotazione di spazio ad uso pubblico per attrezzature sociali e collettive (sanitarie, amministrative, ricreative, culturali, turistiche, commerciali, di servizio), nonché per attrezzature tecnologiche di carattere generale.

2. L'indice di fabbricabilità per tali zone è fissato in 2,00 metri cubi per metro quadrato.

3. Le singole specificazioni e le relative caratteristiche planovolumetriche saranno definite in sede di stesura dei progetti esecutivi delle predette zone per servizi, sulla base di apposito Regolamento predisposto dal Consorzio.

ART. 16°

1. Le zone destinate a verde attrezzato sono destinate a formare la dotazione di spazio ad uso pubblico per attrezzature sportive, ricreative, di svago, le cui caratteristiche e tipologie saranno definite in sede di stesura dei relativi progetti esecutivi, sulla base di apposito Regolamento predisposto dal Consorzio.

2. L'indice di fabbricabilità per tali zone è fissata in 0,1 mq/mq; l'altezza massima dei fabbricati è fissata, di norma, in metri 15,00, salvo deroghe, da concedersi di volta in volta dal Consorzio, per specifiche esigenze per il rispetto di norme relative a particolari attività sportive fissate dal CONI e/o dalle singole Federazioni Sportive Nazionali.

3. Le aree destinate a verde naturale e da impiantare nell'ambito degli Agglomerati sono inedificabili, fatta eccezione soltanto per alcune attrezzature sportive e ricreative da inserire, in base a progettazione esecutiva e nel rispetto del verde esistente, con un indice di fabbricabilità non superiore a 0,01 mq/mq.

ART. 17°

1. All'interno degli Agglomerati industriali sono previste fasce di rispetto di norma inedificabili, fatta eccezione per le fattispecie specificate al successivo comma 4), lungo la viabilità, nelle zone di spartitraffico e attorno alle aree edificabili, da rilevarsi graficamente, se non meglio specificato, dalle Tavole relative alla zonizzazione.

2. Su conforme delibera del Consorzio tali fasce possono essere assegnate in proprietà privata ed essere considerate utili al fine dell'applicazione degli indici di edificabilità, indipendentemente dalla destinazione d'uso del lotto cui vanno accorpate.

3. Con delibera stessa il Consorzio può autorizzare, altresì, la conservazione ed il riadattamento senza aumento di volume di edifici esistenti all'interno delle fasce e la loro utilizzazione per fini connessi all'attività consentita dalla destinazione del lotto cui vengano accorpate (produttiva, di servizio, verde attrezzato, ecc.) ma con la esclusione, in ogni caso, degli impianti produttivi. Mediante tale facoltà deve essere perseguito anche il fine di conservare edifici caratterizzati da valori storici o ambientali.

4. All'interno di dette fasce il Consorzio può inoltre autorizzare la realizzazione di parcheggi, distributori di carburante, chioschi amovibili per piccoli servizi commerciali, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria e depurazione, elettrica, telefonica, del gas e simili. Salvo quanto previsto dal precedente comma 2), l'indice di edificabilità, per le fattispecie previste nel presente comma, è pari a 0,10 mc./mq..

5. Nelle fasce di rispetto interne agli Agglomerati il Consorzio può, infine, realizzare infrastrutture tecnologiche a servizio degli Agglomerati nel rispetto delle norme vigenti in materia.

6. Ove all'interno delle fasce di rispetto, limitatamente a quelle di inviluppo delle aree industriali, insistessero case rurali e relativi annessi rustici, ovvero case per abitazione, munite delle dovute ed efficaci autorizzazioni, semprechè le stesse non contrastino con la realizzazione di opere di urbanizzazione, sono consentite opere di sistemazione, di ristrutturazione o di parziali rifacimenti senza

modificazione delle volumetrie esistenti, con la possibilità di variare la destinazione di uso previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

7. Nelle fasce di rispetto esterne agli Agglomerati, l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria viene stabilito in 0,03 mc/mq; non si considerano formanti volume le serre, anche fisse e complete di impianti di irrigazione, umidificazione, riscaldamento, ecc..

8. Per le Aziende agricole preesistenti alla data di adozione della Variante Generale di Adeguamento ed Aggiornamento ricadenti sulle fasce di rispetto, il Consorzio può autorizzare, su conforme deliberazione del Consiglio di Amministrazione, la realizzazione di manufatti e costruzioni strettamente funzionali all'attività agricola e/o connessa con quella agricola (commercializzazione e/o trasformazione di prodotti agricoli provenienti dalle Aziende stesse, attività agrituristiche, ecc.) fino ad un massimo del 20% (venti per cento) delle volumetrie regolarmente esistenti con l'esclusione, in ogni caso, per nuove costruzioni qualora queste siano ubicate su aree destinate ad opere infrastrutturali di urbanizzazione a servizio degli Agglomerati. La richiesta di autorizzazione dovrà essere supportata da un PIANO DI SVILUPPO ED UTILIZZAZIONE AZIENDALE, sottoscritto da un tecnico abilitato, approvato dall'Organo competente (Comunale, Provinciale o Regionale), e dall'impegno a non mutare da destinazione delle nuove costruzioni autorizzate per almeno 10 anni dalla loro utilizzazione.

ART. 18°

1. *Afforno al perimetro degli Agglomerati, per una fascia esterna minima di mt. 100,00 o della larghezza quale desumibile a scala grafica nelle Tavole di Zonizzazione, oltre alla destinazione "agricola" è consentita la destinazione di "verde naturale e da impiantare", nel rispetto del verde esistente e del sistema ambientale, fatte salve eventuali altre destinazioni stabilite da strumenti urbanistici già approvati in data antecedente quella di adozione della presente Variante Generale.*

2. Sono altresì fatti salvi i nuclei od edifici preesistenti da recuperarsi ai sensi della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni oppure i nuclei residenziali preesistenti alla entrata in vigore della Legge n. 765 del 06 Agosto 1967.

3. Per quanto riguarda i complessi industriali e produttivi preesistenti valgono le Norme dell'art. 46.

TITOLO IV - NORME PER LE INFRASTRUTTURE

ART. 19°

1. Tutte le opere relative a strade, ferrovie, reti elettriche e telefoniche, acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti sono sottoposte alle Norme Tecniche di Sicurezza e di Igiene secondo le vigenti disposizioni di legge, regolamenti e disciplinari.

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

ART. 20° - Strade

1. Nell'interno degli Agglomerati possono prevedersi quattro tipi di viabilità (esclusa quella esistente, di competenza istituzionale di altri Enti):

1.1 - Viabilità primaria, contenuta normalmente entro fasce di sezione totale di 50,00 mt., salve le diverse indicazioni contenute nelle specifiche tavole degli Agglomerati e così ripartite:

- una o due corsie per ciascun senso di marcia in unica carreggiata;
- eventuali piste ciclabili;
- due banchine o marciapiedi;
- due fasce di rispetto estese quanto il rimanente spazio a disposizione;

1.2 - Viabilità secondaria, con carattere di flessibilità come specificato nei seguenti dispositivi di carattere generale, contenuta normalmente entro fasce di sezione totale variabile da mt. 20,00 a mt. 30,00, salve le diverse indicazioni contenute nelle specifiche tavole degli Agglomerati e così ripartite:

- una carreggiata con due corsie, una per ogni senso di marcia, ed eventuali piste ciclabili;
- due fasce di rispetto estese quanto il rimanente spazio a disposizione;

1.3 - Viabilità destinata prevalentemente al traffico civile, e per l'accesso degli addetti alle zone industriali con caratteristiche analoghe a quelle della viabilità secondaria descritta al punto 2;

1.4 - Viabilità privata di lottizzazione, a servizio di uno o più lotti industriali contenuta entro fasce di larghezza minima di mt. 10,00.

2. Le caratteristiche del corpo stradale, ivi comprese le dimensioni planimetriche, saranno in ogni caso quelle previste dai progetti esecutivi; tale viabilità potrà eventualmente essere realizzata anche mediante interventi di adeguamento della viabilità esistente.

3. La indicazione dei tracciati della viabilità secondaria è da intendersi valida in relazione alla peculiare caratteristica di flessibilità della stessa.

4. Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, pertanto, in sede di assegnazione dei lotti industriali e produttivi può prevedere l'aumento e/o la eliminazione di tratti e/o porzioni di detta viabilità secondaria: in tale ultimo caso la relativa area, non più gravata dal vincolo di inedificabilità, può essere accorpata al lotto.

5. In sede di progettazione esecutiva il Consorzio ha la facoltà di modificare e/o incrementare i tracciati della viabilità interna a servizio degli Agglomerati in relazione a specifiche esigenze degli insediamenti esistenti e/o programmati previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

6. Nella medesima sede il Consorzio ha la facoltà di modificare e/o incrementare i tracciati della viabilità destinata prevalentemente al traffico civile in relazione alla esigenza di migliorare i collegamenti con la viabilità esterna agli Agglomerati e sentite le Amministrazioni interessate.

ART. 21° - Ferrovie

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

2. I raccordi sono previsti entro fasce di rispetto come indicato nelle tavole relative ai singoli Agglomerati con distanza dai confini e dalle zone edificabili di norma non inferiore a mt. 20,00.

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

ART. 22° - Acquedotti

1. Per ciascun Agglomerato il Consorzio provvederà alla fornitura e/o distribuzione di acque ad uso industriale e civile, tenendo conto della normativa di cui al D.Lgs. 03 Aprile 2006 n. 152.

2. Le forniture ai singoli insediamenti industriali e produttivi sono regolate da apposita normativa che provvederà a stabilire i consumi idrici massimi sulla base delle esigenze globali di ogni singola industria e delle disponibilità esistenti e previste.

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

ART. 23° - Fognature ed impianti di depurazione

1. Gli Agglomerati saranno provvisti, di norma, di impianti separati di fognature per acque bianche ed acque nere, tenendo conto della normativa di cui al D.Lgs. 03 Aprile 2006 n. 152.

2. Ogni Agglomerato sarà provvisto, normalmente, di impianto di depurazione centralizzato, al quale confluiranno le acque reflue industriali previo trattamento specifico all'uscita dei singoli impianti.

3. Tale trattamento dovrà essere approvato dal Consorzio.

4. Fino a che gli Agglomerati siano sprovvisti di tali impianti potranno insediarsi solamente industrie con scarichi non inquinanti.

5. In caso contrario le Aziende dovranno provvedere a loro spese all'impianto di depurazione.

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

7. La gestione dell'impianto di depurazione avverrà tenendo conto della normativa di cui al D.Lgs. 03 Aprile 2006 n. 152.

ART. 24° - Depurazione dei fumi

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

2. Per l'Agglomerato di Castel Romano, data la peculiarità dell'ambiente circostante di particolare pregio e valore ambientale, i progetti dei nuovi insediamenti e/o degli ampliamenti di quelli esistenti dovranno essere corredati da analisi di impatto ambientale.

3. 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. 25° - Elettrodotti

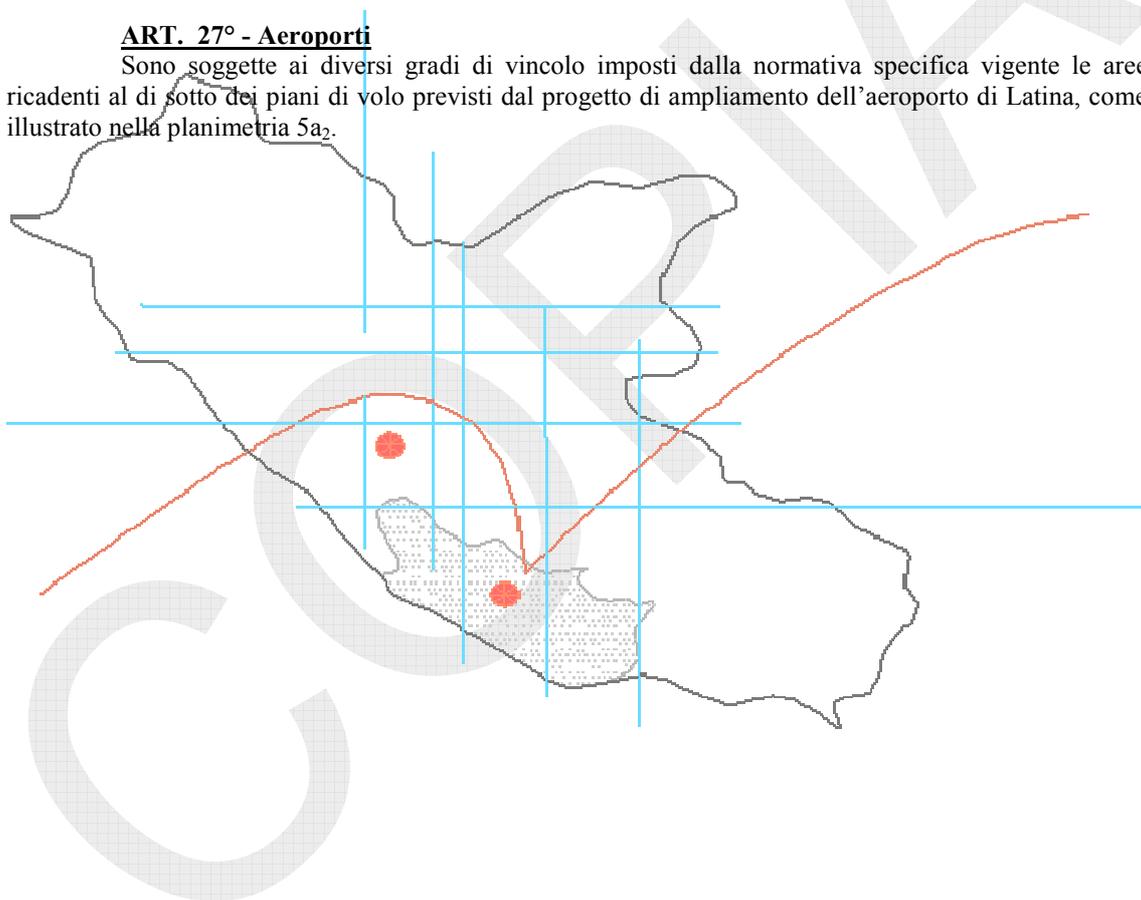
Valgono le normative vigenti in materia in base a disposizioni di legge o disciplinari dei Ministeri competenti.

ART. 26° - Gasdotti

Valgono le normative vigenti in materia in base a disposizioni di legge o disciplinari dei Ministeri competenti.

ART. 27° - Aeroporti

Sono soggette ai diversi gradi di vincolo imposti dalla normativa specifica vigente le aree ricadenti al di sotto dei piani di volo previsti dal progetto di ampliamento dell'aeroporto di Latina, come illustrato nella planimetria 5a₂.



TITOLO V - NORME PARTICOLARI PER GLI AGGLOMERATI

AGGLOMERATO DI CASTEL ROMANO

ART. 28°

1. NORME GENERALI

A) 1. Tutte le opere ed insediamenti industriali e produttivi da ristrutturare e/o ampliare e/o di nuovo impianto nell'ambito dell'Agglomerato di Castel Romano, non debbono essere idroesigenti e debbono rispettare rigorosamente l'ambiente circostante nel senso di non recare turbativa alcuna agli equilibri ecologici delle tenute di Castel Porziano e Capocotta e delle relative aree di rispetto perimetrali.

2. A tal fine i progetti esecutivi di detti insediamenti dovranno essere di elevato pregio architettonico e fornire tutti gli elementi costruttivi e decorativi per consentirne anche la valutazione in relazione all'inserimento nell'ambiente circostante.

3. In caso di insediamento di nuove attività ovvero per l'ampliamento di quelle esistenti, i relativi progetti dovranno essere corredati da tutti quegli elementi che ne consentano la puntuale verifica del rispetto delle norme vigenti in materia di tutela ambientale e dei sistemi adottati per garantire detto rispetto.

B) Il Consorzio provvederà, prima della esecuzione di qualsiasi nuova opera di urbanizzazione, alla elaborazione di un unico strumento attuativo esteso all'intero Agglomerato ovvero alla revisione di quello già approvato, al fine di rendere più organici gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti e di quelli di nuova edificazione.

C) È fatto divieto di insediamento di attività produttive che comportino rischi di incidenti rilevanti come classificati dal D.P.R 17 maggio 1988 n. 175 e s.m.i.

2. NORME SPECIFICHE

2.1. Lotti con destinazione ad attività industriale e produttiva

Nell'ambito del perimetro dell'Agglomerato di Castel Romano i lotti con destinazione ad attività produttiva sono vincolati al rispetto delle limitazioni di cui appresso:

Zona C - Lotti Completati.

Nei seguenti lotti, ricompresi nelle Zone di tipo C di cui alle Tavole n° 4 "Zonizzazione - Destinazioni d'uso" e n° 5 "Vincoli e aree di rispetto" valgono le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo vigente.

La consistenza attuale degli edifici, compresa quella eventualmente sanata ai sensi della Legge 28/02/85 n° 47 e successive modifiche ed integrazioni, non può essere ulteriormente incrementata. Eventuali interventi di demolizione e ricostruzione sono disciplinati secondo specifica normativa determinata in sede di pianificazione particolareggiata (Piano Attuativo, Progetti Unitari di Comparto).

Le destinazioni d'uso sono quelle riportate nei titoli edilizi legittimanti la costruzione dell'edificio stesso.

Zona CI - Completamento industriale e produttivo.

1. Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo CI di cui alle Tavole n° 4 "Zonizzazione - Destinazioni d'uso" e n° 5 "Vincoli e aree di rispetto" possono essere consentiti insediamenti industriali e produttivi in ampliamento di quelli esistenti fino al raggiungimento di un indice di fabbricazione non superiore a 0,75 mc/mq. riferito alla superficie fondiaria del lotto e nel rispetto di una distanza di arretramento degli edifici di m. 80 dal ciglio della carreggiata della via Pontina.

2. L'indice di copertura delle costruzioni industriali o produttive (rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria) è fissato in 1:2,5. L'altezza dei nuovi edifici non deve essere superiore a mt. 15,00. Tali insediamenti, sia nel caso in cui costituiscano ampliamenti funzionali degli stabilimenti esistenti nei lotti finitimi, sia nel caso di iniziative autonome, non possono comportare in sede di assegnazione frazionamenti dei lotti stessi sopraindicati che ne aumentino il numero, salvo i casi disciplinati dalle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 44 del 26/02/07, n. 66 del 30/03/07 e n. 216 del 26/11/07, aventi forza di Regolamento di cui al precedente art. 10.

Zona CO - Completamento industriale e produttivo Orientato.

1. Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo CO di cui alle Tavole n° 4 "Zonizzazione - Destinazioni d'uso" e n° 5 "Vincoli e aree di rispetto", attesa la peculiarità delle Aziende già insediate nell'Agglomerato, tutte ad avanzato sviluppo e contenuto tecnologico, le attività di ricerca e sviluppo, compresa la ricerca scientifica, applicate all'industria ed ai processi produttivi per la promozione,

sperimentazione ed attivazione di nuovi processi produttivi, sono assimilate alle "attività produttive" e, come tali ne è consentito l'insediamento.

2. All'interno di detti lotti vanno reperite aree da destinarsi a parcheggi pubblici, verde attrezzato, attrezzature e impianti collettivi, secondo specifiche da determinarsi in sede di pianificazione particolareggiata nel rispetto delle quantità minime (standard) previste dalle leggi vigenti. In ogni caso la cubatura massima consentita non potrà superare l'indice di fabbricazione di 0,75 mc/mq, riferito alla superficie fondiaria del lotto; l'indice di copertura (rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria) è fissato in 1:2,5. L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore a mt. 15,00.

Altezza edifici.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio potrà concedere deroghe per l'altezza degli edifici di cui ai precedenti commi A), B) e C) e comunque fino ad un massimo di mt. 18,00 esclusivamente quando la necessità di deroga venga motivata e dimostrata in apposita relazione, sulla quale il Consiglio di Amministrazione potrà eventualmente chiedere una perizia tecnica, addebitandone le spese agli interessati. I risultati delle perizie suddette non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione.

E) Zona per attività integrate.

1. Nei lotti ricompresi nella Zona per attività integrate di cui alle Tavole n° 4 "Zonizzazione – Destinazioni d'uso", n° 5 "Vincoli e aree di rispetto" e n° 7 "Individuazione degli ambiti di progettazione unitaria" sono consentiti gli interventi specificati nei successivi punti E.1 e E.2.

2. La Zona per attività integrate è suddivisa nelle sottozone Pt (Parco Tecnologico a Tema) e Pt1 (Zona con destinazione commerciale).

3. L'indice di fabbricabilità territoriale, comprensivo delle volumetrie già edificate ed esteso all'intera Zona per attività integrate, è pari a 0,98 mc/mq. Sono consentiti, previa approvazione del Piano Attuativo di cui al successivo comma 5, trasferimenti di cubatura, senza mutamento di destinazione d'uso, da una sottozona all'altra. È altresì ammessa, sempre in sede di pianificazione attuativa, la demolizione e ricostruzione degli edifici preesistenti, nel rispetto delle disposizioni di zona.

4. L'altezza degli edifici, ivi compresa quella degli edifici per servizi, non potrà essere superiore a mt. 15 salvo concessione di deroga fino ad un massimo di mt. 18 ai sensi di quanto stabilito dalla precedente lettera D).

5. La realizzazione degli interventi ammessi nella Zona per attività integrate (Pt e Pt1) è consentita solo dopo la approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione del Consorzio di un Piano Attuativo unitario e la sottoscrizione di specifiche Convenzioni da sottoscrivere con il Consorzio medesimo. Il Piano Attuativo potrà prevedere il trasferimento da una sottozona all'altra delle aree da destinarsi a standards urbanistici, nel rispetto del loro ammontare complessivo.

6. In considerazione dell'interconnessione tra il Parco a Tema e la struttura commerciale, nelle Convenzioni saranno disciplinate le modalità di contestuale realizzazione e attivazione di tali interventi, anche per fasi progressive.

7. Anche il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione degli interventi ammessi nelle zone PT e PT1 potrà avvenire solo in conformità di quanto disciplinato nei precedenti commi 5 e 6.

E.1. Zona PT- Parco Tecnologico a Tema.

1. Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo PT di cui alle Tavole n° 4 "Zonizzazione – Destinazioni d'uso", n° 5 "Vincoli e aree di rispetto" e n° 7 "Individuazione degli ambiti di progettazione unitaria" è consentita la localizzazione di un Parco Tecnologico a Tema inteso come struttura polifunzionale articolata in varie componenti, quali a titolo esemplificativo: attrazioni di genere meccanico tradizionale (giostre adrenaliniche, torri di caduta, montagne russe, rollercoasters ecc.); attrazioni tecnologiche di ultima generazione (simulatori hight tech, realtà virtuali, 3d, emotion theatres, dark rides ecc.); sale cinematografiche ad elevato contenuto tecnologico ed in genere ogni forma di attrazione caratterizzata da elevata qualità tecnologica.

2. Sono inoltre consentite utilizzazioni collegate al PT, quali strutture direzionali, ricettive, strutture commerciali, centri per eventi speciali ed esposizioni; servizi al pubblico quali bar, ristoranti, agenzie di servizio, sportelli bancari, sedi sanitarie, attrezzature di servizio per la manutenzione ed il ricovero degli impianti; depositi e magazzini; infrastrutture di trasporto ed attrezzature aeroportuali – eliporto; ed in genere ogni componente funzionale necessaria alla piena operatività del PT. E' possibile, inoltre, realizzare alloggi di servizio per il PT con i servizi necessari.

3. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione del PT è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consorzio del Piano Attuativo concernente l'esatta individuazione e localizzazione delle aree per attività, opere ed attrezzature che lo compongono.

4. Nelle aree a destinazione PT le componenti funzionali saranno contenute nelle seguenti percentuali, variabili in sede di Piano Attuativo in misura non superiore al 10%, per ciascuna categoria di intervento come sottoriportato, ferma restando la volumetria complessivamente edificabile:

- a) attrazioni e intrattenimento (50%)
- b) commerciale e ricettivo (30%), fermo restando che ogni destinazione non potrà essere inferiore al 5%
- c) direzionale, magazzini ed alloggi di servizio (20%). Per gli alloggi di servizio e relativi annessi la volumetria massima edificabile è pari a mc. 6.000,00.

5. Per i manufatti e le attrezzature destinati all'intrattenimento è prevista un'altezza di norma non superiore a ml. 30,00 compatibile con i vincoli esistenti nell'area. In sede di pianificazione attuativa è possibile derogare al limite precedente.

6. L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,98 mc/mq.

7. Restano esclusi dal calcolo della cubatura le attrezzature destinate all'intrattenimento, quali gioiastre adrenaliniche, torri di caduta, montagne russe che, per la loro struttura non consentono il calcolo di volumetria, nonché i volumi realizzati esclusivamente per contenere analoghe attrezzature.

8. All'interno dell'area interessata saranno reperiti spazi da destinare a parcheggi pubblici, verde attrezzato, attrezzature e impianti collettivi, impianti ed attrezzature ad uso pubblico, nel rispetto delle quantità minime (standards) previste dalle leggi vigenti e dal presente Piano.

E.2 Zona con destinazione commerciale (zona PT1).

1. Tale zona è destinata alla localizzazione di una struttura commerciale unitaria coordinata con il Parco Tecnologico a Tema.

2. La struttura commerciale ospiterà superfici di vendita dedicate al commercio specializzato nei settori merceologici (alimentare e non alimentare) previsti dall'art. 5 D.lgs 114/98 e s.m.i.. La stessa potrà comprendere esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande ecc., nonché pubblici esercizi ed attività paracommerciali (servizi bancari, assicurazioni, servizi alla persona ecc.).

La volumetria delle strutture per le attività paracommerciali non potrà essere superiore al 5% dell'intera volumetria di zona.

3. Una volumetria della struttura commerciale, in misura non inferiore al 5% del totale, da definirsi in sede di Piano Attuativo, sarà destinata ad ospitare commercio al dettaglio, indipendente e specializzato, prodotti tipici, artigianato locale e merchandising legato ai contenuti di entertainment del Parco Tecnologico a Tema in modo da favorire uno spontaneo flusso circolare di visitatori all'interno dello stesso e di valorizzarne i percorsi interni.

4. L'indice di fabbricabilità territoriale è pari a 0,98 mc/mq.

5. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione del PT è subordinata alla preventiva approvazione da parte del Consorzio del Piano Attuativo concernente l'esatta individuazione e localizzazione delle aree per attività, opere ed attrezzature che lo compongono.

6. All'interno dell'area interessata saranno reperiti spazi da destinare a parcheggi pubblici, verde attrezzato, attrezzature e impianti collettivi, impianti ed attrezzature ad uso pubblico, nel rispetto delle quantità minime (standards) previste dalle leggi vigenti e dal presente Piano.

2.2. Lotti con destinazioni insediative diverse dall'attività produttiva.

Nell'ambito del perimetro dell'Agglomerato di Castel Romano i lotti con destinazioni diverse dall'attività industriale e produttiva sono vincolati al rispetto delle limitazioni di cui appresso:

Zona S – Servizi.

Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo S1 – già convenzionate – ed S2 – da convenzionare –, di cui alle Tavole n° 4 “Zonizzazione – Destinazioni d'uso” e n° 5 “Vincoli e aree di rispetto”, è consentita la localizzazione delle attività previste dall'art. 15, le cui modalità di attuazione saranno disciplinate secondo specifica normativa da determinarsi in sede di pianificazione particolareggiata.

Zona SO - Aree a Servizi già convenzionate.

Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo SO di cui alle Tavole n° 4 “Zonizzazione – Destinazioni d'uso” e n° 5 “Vincoli e aree di rispetto” si prende atto dell'esistenza di convenzioni già stipulate (ante 1997). L'attività edificatoria verrà pertanto disciplinata in base a quanto previsto nelle convenzioni suddette.

2.3 Trasferimenti di volumetria.

1. All'interno dell'Agglomerato sono ammessi trasferimenti di volumetria tra Comparti nel limite del 20% della cubatura edificabile del Comparto di destinazione, così come previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo vigente alla data di adozione della presente Variante .

2. Il trasferimento di volumetrie, nel predetto limite del 20%, costituisce deroga all'indice di fabbricabilità territoriale, con l'obbligo di reperire comunque le relative aree a standards.

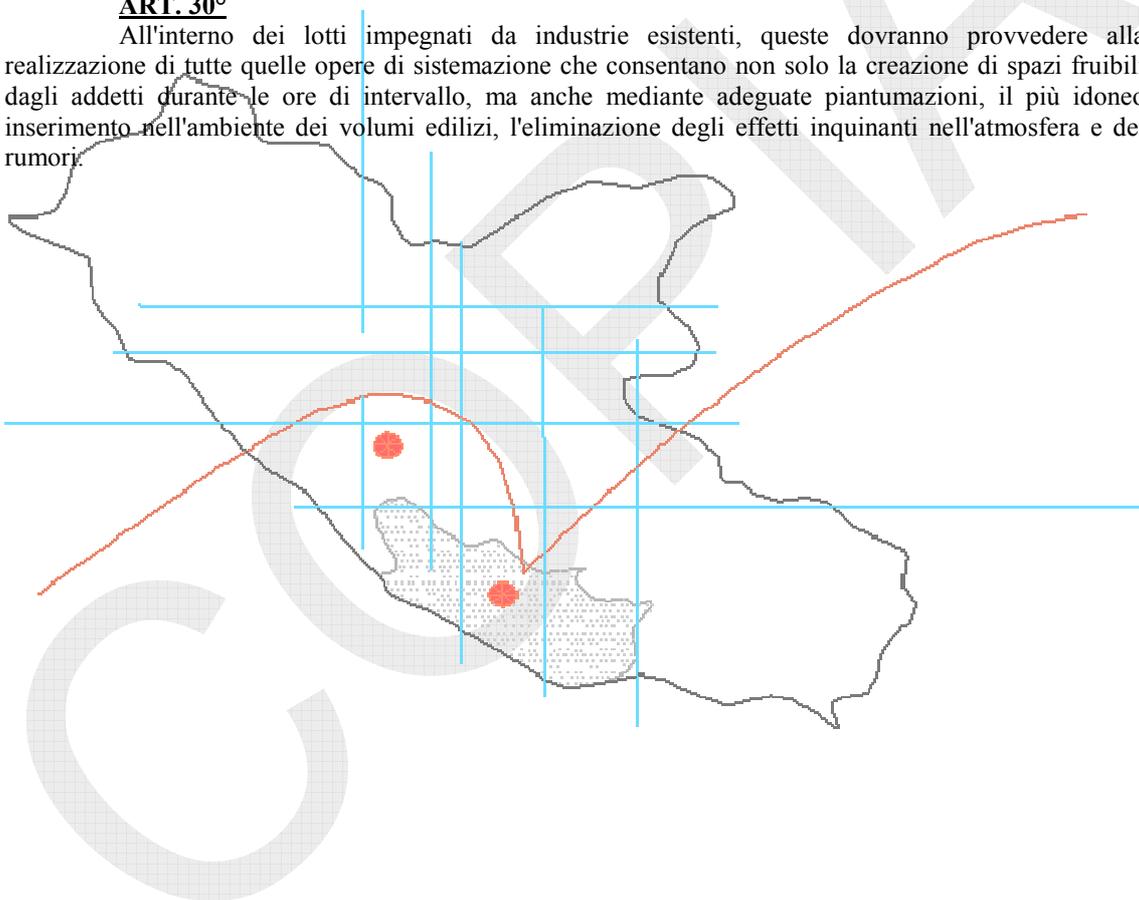
3. Per la zona "E" la destinazione funzionale della volumetria trasferita deve essere compatibile con la zonizzazione dell'area.

ART. 29°

Nell'ambito di del perimetro dell'Agglomerato devono essere realizzate prioritariamente quelle opere di urbanizzazione (acquedotto, impianti di depurazione, scarichi) che assicurino la riduzione degli effetti inquinanti.

ART. 30°

All'interno dei lotti impegnati da industrie esistenti, queste dovranno provvedere alla realizzazione di tutte quelle opere di sistemazione che consentano non solo la creazione di spazi fruibili dagli addetti durante le ore di intervallo, ma anche mediante adeguate piantumazioni, il più idoneo inserimento nell'ambiente dei volumi edilizi, l'eliminazione degli effetti inquinanti nell'atmosfera e dei rumori.



AGGLOMERATO DI SANTA PALOMBA

ART. 31°

1. Nell'Agglomerato industriale di Santa Palomba non sono ammesse attività produttive fortemente idroesigenti fino alla costruzione dell'acquedotto o al reperimento di acqua sufficiente nel sottosuolo.

2. Le Aziende insediate o da insediare nell'Agglomerato di Santa Palomba dovranno provvedere i loro impianti di apparecchiature idonee a proteggerli dagli effetti del campo magnetico indotto dal vicino Centro di trasmissione radio della R.A.I., qualora quest'ultimo dovesse essere rimesso in esercizio.

ART. 32°

L'Agglomerato è destinato esclusivamente alla installazione di piccole industrie e medie industrie, fatte salve quelle preesistenti.

ART. 32°bis

Per consentire l'attuazione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lvo n. 267/2000 ed art. 49 L.R. n. 38/1999 per la realizzazione di edilizia residenziale con cessione di alloggi al Comune di Roma per far fronte alla emergenza abitativa, le aree individuate nella Tavola 4 (Limiti intervento) e Tavola 5 (Variante) della Variante dell'Agglomerato di Santa Palomba sono stralciate dal Piano Regolatore Territoriale consortile e dal Piano Attuativo del medesimo Agglomerato.

Il Comune di Roma, nell'esercizio delle sue competenze in materia di pianificazione del territorio, provvederà alla disciplina urbanistica delle aree stralciate con particolare attenzione per la viabilità di accesso ai lotti e garantendo le servitù di passaggio a favore del Consorzio Industriale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione consortili, sulle aree già destinate a fascia di rispetto e riportate in colore grigio e puntinato nella Tavola 5 "Stralcio in Variante" – scala 1:2.000. La Tavola 4 e Tavola 5 citate nel presente articolo sono allegate alle delibere:

- C.D.A.	n. 01 del 11/02/2009
- Assemblea Generale	n. 03 del 25/03/2009
- C.D.A.	n. 117 del 15/07/2009

ART. 32°ter

I - Norme generali.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano le NTA del P.R.T. consortile alle quali, unitamente alla vigente normativa nazionale e regionale, va fatto riferimento per quanto non espressamente indicato.

Nelle nuove aree sarà necessario garantire la valorizzazione ambientale e l'elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, caratteri che nell'attuale Piano già costituiscono gli assi fondamentali per le modalità di utilizzazione e/o riorganizzazione delle aree.

In tal senso, per i progetti di nuova edificazione, pur dovendosi garantire la massima compatibilità con le specifiche esigenze organizzativo/funzionali delle Aziende, dovrà essere assicurata una uniformità, sia in termini tipologici che di finiture, alle preesistenti costruzioni.

In particolare, anche le caratteristiche delle recinzioni, degli elementi di arredo urbano e delle sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate alle tipologie comuni presenti all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute negli articoli successivi.

Gli interventi previsti nel presente P.R.T. sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme ed alle disposizioni di cui agli elaborati di P.R.T..

Per quanto non precisato nelle presenti norme si applicano le vigenti leggi statali e regionali e precisamente:

- L. 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche ed integrazioni;
- L. 05.08.1978 n. 457;
- L. 28.02.1985 n. 47;
- L. 24.03.1989 n. 122;
- L. 02.02.1974 n. 64;
- DPR 16.12.1992 n. 495;
- DPR 26.04.1993 n. 147;
- Legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- Legislazione sanitaria sull'igiene edilizia ed ambientale;
- Legislazione sull'antiquamento;

- Legislazione sulla difesa del suolo;
- L.R. 22.12.1999 n. 38 ;
- L.R. 29.05.1997 n. 13 .

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17.

In particolare, le sopraindicate fasce di rispetto prospicienti le strade, potranno essere collocate, sempre con riferimento a criteri di progettazione unitaria, sia all'interno che all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti.

Sono ammessi, a distanze inferiori di quelle previste per gli edifici industriali, solo manufatti inerenti alla rete di distribuzione idrica, fognaria, elettrica, telefonica, del gas e simili, nonché parcheggi (scoperti). In ogni caso dette fasce di rispetto, potranno essere interrotte ed attraversate perpendicolarmente da accessi carrabili e pedonali.

Attraverso specifiche convenzioni, da stipularsi mediante atti pubblici, è possibile accorpere lotti finitimi, anche con destinazioni d'uso diverse, per lo svolgimento di attività miste (produttive e di servizio) purché facenti capo al medesimo soggetto esercente l'attività e, rispettato il dettato dell'art. 40 L.R. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area. In tal caso, la localizzazione degli edifici all'interno del lotto convenzionato, prescinde dalla specifica destinazione indicata nelle Tavole di Zonizzazione.

In riferimento al reperimento di superfici per far fronte ad emergenze ambientali derivanti dalla Emergenza Rifiuti del Comune di Roma e Provincia per la realizzazione del Centro Integrato Rottamazione, di cui al Decreto n. 7 del Vice Commissario Delegato per l'emergenza rifiuti del Comune di Roma e Provincia, in data 20/11/2000; non essendo stato ancora attuato il piano relativo, le aree ad esso destinate rimangono al momento con destinazione produttiva, non assegnabili fino al decadimento degli effetti del Decreto su citato.

Il Consorzio provvederà, prima della esecuzione di qualsiasi nuova opera di urbanizzazione, alla elaborazione di un unico strumento attuativo esteso all'intero Agglomerato ovvero alla revisione di quello già approvato, al fine di rendere più organici gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti e di quelli di nuova edificazione.

2 - Dati quantitativi urbanistici

Nella tabella seguente, vengono riportati i dati quantitativi generali del Piano Attuativo e della presente Variante; le grandezze urbanistiche in essa indicate fanno riferimento alle seguenti definizioni:

Superficie territoriale ST: misura, in mq., la superficie complessiva dell'Agglomerato;

Superficie delle Aree Trasformabili S.A.T.: misura, in metri quadri, la superficie complessiva delle aree ammesse a trasformazione edificatoria; alla SAT si applica l'Indice di Edificabilità IE, corrispondente alla destinazione urbanistica delle aree stesse;

Superficie coperta SC: misura, in mq., la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno degli edifici; si applicano, in ogni caso, le specifiche disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.T. consortile.

3 - Dati quantitativi edilizi

Nella seguente Tabella 2 sono riportate le norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Tabella 2 - Dati quantitativi edilizi

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 ¹
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00
Distacco dai corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" (nota Regione Lazio prot. 133576 del 27/10/2006)	ml	50,00

¹ Sono ammesse deroghe al lotto minimo ai sensi dell'art. 12, commi III ed VIII delle N.T.A. del P.R.T. consortile)

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

Nelle aree trasformabili è ammessa la realizzazione di edifici con le seguenti destinazioni d'uso:

- **PRODUTTIVE** :

Carico Urbanistico medio: artigianato produttivo, P.M.I. produttive, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso;

- **SERVIZI** :

Carico Urbanistico basso: pubblici esercizi; servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sotto di mq. 250; attrezzature commerciali con superficie di vendita fino a mq. 250; attrezzature per tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq. 500;

Carico Urbanistico medio: servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati) al di sopra di mq. 250; attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 2.500; attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1.000; sedi istituzionali e rappresentative.

Carico Urbanistico di cui all'All'Art. 24 comma 1 – lettera “c2 della Legge Regionale n.33 / 1999 e s.m.i.

Sono fatte salve, in ogni caso, le previsioni delle aree a “servizi” già convenzionate.

- **ABITATIVE** :

Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva, nei limiti previsti dall'Art. 12 Comma VII e) delle N.T.A. del P.R.T. Vigente

5 - Comparti Edificatori – Norme generali

5.1. Nei comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle tavole di progetto, sono previsti interventi edilizi con un indice di fabbricabilità non superiore a 3,5 mc/mq riferito alla Superficie del Lotto, con un indice di copertura delle costruzioni industriali (rapporto di copertura tra SC e SL) di 1:2,5.

5.2. E' consentita, di norma, la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto.

5.3. Il distacco degli edifici deve rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità Comunale e delle strade provinciali prescritte dal vigente Codice della Strada. Analogamente, per quanto attiene la distanza degli edifici dalla linea ferroviaria Roma- Napoli (via Formia), questa sarà determinata in base allo specifico Regolamento delle Ferrovie dello Stato (D.P.R. 11 Luglio 1980 n. 753 e s.m.i.) ed alle singole autorizzazioni da esse rilasciate. Per le fattispecie sopradescritte, considerata la peculiarità delle fasce di rispetto (protezione della viabilità esistente e linea ferroviaria), si prescinde dalla lettura grafica della loro ampiezza riportata nelle tavole grafiche del vigente P.R.T., facendo fede, in ogni caso, le specifiche norme regolamentari (Codice della Strada e Regolamento delle Ferrovie dello Stato).

Per quanto attiene la distanza minima delle costruzioni dai corsi d'acqua classificati pubblici (R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775 e s.m.i.), riconosciuta la necessità di disciplinarla con norma specifica di carattere regolamentare, questa viene fissata in ml. 50,00 (nota Regione Lazio prot. 133576 del 27/10/2006).

5.4. I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che entro terra, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto e comunque non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

5.5. Per il dimensionamento e la sistemazione delle aree libere interne ai lotti, delle recinzioni e per quelle di parcheggio si applicano le norme di cui ai successivi commi 7 e 9.

5.6. La specificità delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, ha portato all'individuazione di 3 comparti edificatori (A-B e C) di cui il C è suddiviso in due subcomparti territoriali C1 e C2. Oltre gli esistenti, la variante ha individuato un nuovo comparto denominato “D”. E' ammessa, all'interno dei singoli comparti edificatori (A, B e D) o sub-comparti (C1, C2) attraverso la presentazione, da parte di proprietari di lotti contigui e con diversa destinazione, limitatamente a quelli aventi destinazione per “attività produttiva” e “servizi”, di un progetto unitario di intervento, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso, fermo restando la cubatura di sviluppo di ciascuna delle destinazioni (attività produttive, servizi).

Il progetto unitario di intervento, oltre ad indicare le quantità edificatorie e le relative destinazioni d'uso, dovrà individuare e definire ad un'opportuna scala di rappresentazione:

- le tipologie edilizie;

- le opere di urbanizzazione interne;
- la destinazione delle aree non edificate;
- le caratteristiche degli elementi di finitura e di arredo urbano;
- le modalità e i tempi di attuazione degli interventi previsti.

Il progetto unitario di intervento è soggetto ad approvazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale.

Il trasferimento di cubatura deve, in ogni caso, essere formalizzato con specifico atto di vincolo irrevocabile mediante rogito notarile registrato e trascritto.

5.7. Nelle fasce destinate a “verde di rispetto” poste perimetralmente all’Agglomerato, qualora siano presenti lotti di terreno frammentati tra la predetta destinazione d’uso (verde di rispetto) ed altra destinazione, è consentita la limitata estensione e/o prolungamento di parti di impianti a raso quali ad esempio parcheggi ed aree attrezzate a sostegno delle attività produttive e di servizi.

Tale possibilità di utilizzo è comunque consentibile solo nel caso che detti lotti frammentati abbiano un unico proprietario e che la porzione di particella catastale (“relitto”) generata dalla divisione operata dal “confine” dell’Agglomerato rappresenti al massimo il 30% (trenta per cento) dell’intero.

Su tali porzioni (“relitti”) non sono, in ogni caso, consentite strutture in elevazione e/o che comportino rilevanti movimenti di materia (scavi e/o rilevati). La possibilità di utilizzo resta comunque subordinata a specifica autorizzazione da formalizzarsi con apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

6 - Distributori carburante

Per gli impianti di distribuzione carburanti da realizzarsi all’interno delle fasce di rispetto di cui all’art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Territoriale, per quanto attiene l’indice edificatorio, questo viene fissato, in applicazione dell’art. 6 della Legge Regionale n. 35/2003, in misura pari a quella fissata dal Comune di Roma, dal Comune di Pomezia e dal Comune di Ardea per i territori di rispettiva competenza.

7 - Sistemazioni di aree libere interne ai lotti

Per area libera si intende quella residua dopo aver detratto dalla Superficie del lotto quella massima edificabile e quella per viabilità e parcheggi obbligatoria per legge.

Per tutte le zone a destinazione “attività produttiva” e quelle destinate a servizi, le aree libere all’interno dei singoli lotti, dove non interessate da sistemazioni a verde, dovranno preferibilmente essere provviste di pavimentazioni in conglomerato bituminoso di tipo permeabile ovvero di pavimentazioni di moduli di grigliato protetti prato, realizzati con materiale plastico riciclato o calcestruzzo.

La viabilità interna ai singoli lotti dovrà essere realizzata preferibilmente con conglomerati bituminosi drenanti fonoassorbenti; gli stessi lotti dovranno, inoltre, essere dotati di un idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Come da normativa del vigente P.R.T., è possibile prevedere la predisposizione di recinzioni composte da:

- Stecconate in legno, di altezza massima 1,20 m;
- Recinzioni con elementi in metallo saldati o in legno, a disegno molto semplice, di altezza massima 2,50 m;
- Recinzioni con reti metalliche flessibili con passoni in legno integrate da siepe viva, di altezza massima 2,50 m;
- Recinzioni con rete metallica rigida di altezza massima 2,50 m;
- Muratura a pietra lavorata, a mattoni, intonacata e tinteggiata di altezza massima 2,00 m
- Recinzioni composte da una base in muratura alta al massimo 1,00 m con struttura superiore in metallo o in legno, per un’altezza complessiva massima di 2,50 m.

Con specifico riferimento alla normativa generale del vigente P.R.T. consortile, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 25% della superficie libera del lotto. Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti. Per tutti gli insediamenti, nel caso siano localizzati sul perimetro dell’Agglomerato, è fatto obbligo di predisporre una fascia di rispetto vegetata lungo tutto il perimetro, di minimo mt. 6,00 di profondità, al fine di formare una schermatura vegetale caratterizzante l’insediamento composta da un filare formato preferibilmente da individui arbustivi di cui al successivo art. 10 o analoga specie.

8 - Viabilità

Così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile, la viabilità interna all’Agglomerato sarà dimensionata secondo le indicazioni dei rispettivi progetti definitivi e specificatamente all’interno di una fascia di:

- ml. 20,00 per la viabilità secondaria;
- ml. 10,00 per la viabilità di “lottizzazione interna”.

Per la viabilità di nuova costruzione deve essere preventivamente verificata la possibilità di un regolare smaltimento delle acque meteoriche.

Per la viabilità esistente dovranno essere previsti, se necessario e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada, interventi di ripristino dei filari arborei di maggior pregio con individui vegetali della medesima specie e, tutte le volte che è possibile, delle medesime dimensioni, prevedendo la graduale sostituzione dei filari composti da specie infestanti.

Per la nuova viabilità, le specie da utilizzare, preferibilmente decidue, e il relativo sesto di impianto, saranno quelle indicate nel successivo comma 11. Particolare attenzione deve essere posta nella predisposizione della continuità specifica e morfologica in caso di connessione con strade esterne ai confini del piano. Nella scelta delle specie devono essere privilegiate quelle tolleranti l'inquinamento atmosferico.

Nel caso di aree di fermata del mezzo pubblico, devono essere predisposte strutture per la sosta e l'attesa degli utenti.

9 – Parcheggi

I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, devono essere provvisti preferibilmente di pavimentazioni permeabili ovvero di pavimentazioni di moduli di grigliato proteggi-prato, realizzati con materiale plastico riciclato o calcestruzzo. Essi devono essere dotati, inoltre, di un idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Gli elementi di delimitazione delle aree di parcheggio a raso, sia pubbliche che private, devono essere dotati di dispositivi di schermatura atti a mitigarne l'impatto paesaggistico e ambientale. Essi potranno essere composti da:

- Piccoli rilevati (massimo 0.50 ml.) artificiali sorretti da scarpe o muretti o che sfruttino i dislivelli esistenti del terreno;

- Sistemazioni a verde (composizione di arbusti o alberi di 3^a forza, di cui al successivo comma 11) che rafforzino l'effetto barriera.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile ed alla vigente normativa nazionale e regionale.

10 – Norme specifiche : Area di rispetto (Art. 17 comma 6 N.T.A. del P.R.T.)

Nelle aree di rispetto, così come graficizzate nelle Tavole di Zonizzazione, è consentita la conservazione dei volumi, anche attraverso la demolizione totale e successiva ricostruzione, nei limiti e alle condizioni dell' Art. 17 comma 6 delle N.T.A. del P.R.T.

11 - Norme specifiche: Area di Verde attrezzato

Questa zona è da intendersi spazio pubblico ai sensi dell'art. 5 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, è destinata ad attrezzature di tipo sportivo (impianti e campi per l'esercizio individuale e di squadra delle pratiche sportive all'aperto; impianti per attività sportive al chiuso quali piscine e palestre), ricreativo e di svago (ristoranti, bar) con un indice di fabbricabilità di 0,1 mq./mq. con una altezza massima, di norma, di ml. 15,00.

Per tale area è fatto obbligo, nelle parti in adiacenza al perimetro dell'Agglomerato, di predisporre una fascia di rispetto vegetata di minimo 10 m. di profondità, al fine di formare una schermatura vegetale caratterizzante l'insediamento composta da un duplice filare formato da individui da scegliersi tra essenze quali albizia julibrissin, acer platanoides, acer saccharinum albereto, quercus ilex suber all'interno e di individui arbustivi da scegliersi tra essenze di quercus ilex cespuglio o prunus laurocerasus, all'esterno.

In alternativa a quanto descritto, altre essenze potranno essere piantumate, scelte tra quelle di origine autoctona, atte a ricomporre il paesaggio naturale, eccezion fatta per le specie infestanti quali robinie ed ailanti.

12 - Norme specifiche: Comparto “D”

Stralciato, giusta deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n.16 del 04/04/2012, pubblicata sul S.O. n.36 al B.U.R.L. n.21 del 07/06/2012.

13 - Norme Transitorie

Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni per le aree ad “attività produttive” ed a “servizi”, rispettivamente, già deliberate dal C.d.A. o già convenzionate. Sono altresì fatti salvi i diritti edificatori acquisiti con regolare Permesso di Costruire o che abbiano ottenuto Concessioni a Sanatoria nelle forme di Legge.

AGGLOMERATO DI APRILIA

ART. 33°

L'Agglomerato industriale di Aprilia è destinato essenzialmente alla esecuzione di opere di razionalizzazione tecnica, tecnologica ed urbanistica che saranno eseguite sulla base di progettazioni esecutive, approvate dagli Organi competenti.

ART. 34°

Nelle aree indicate come "occupate da Aziende esistenti o programmate" ricadenti nel perimetro dell'Agglomerato debbono essere realizzati, in armonia con l'esigenza di razionalizzazione dello stesso, soltanto interventi diretti ad eliminare l'attuale carenza di servizi e di attrezzature ovvero per l'ampliamento, la trasformazione e la sistemazione delle Aziende esistenti nonché per la creazione, eventualmente, di Aziende che abbiano un rapporto di accessorietà e/o interdipendenza con quelle esistenti.

ART. 35°

1. Nell'area individuata come "destinata alla installazione di nuove attività produttive" sono ammessi solo insediamenti artigianali e/o piccole e medie Aziende. Le Aziende dovranno avere prevalentemente vocazione di produzione a supporto dell'attività agricola e/o di servizio quali ad esempio: - officine meccaniche, fabbri, imprese edili, software e hardware, costruzione serre ed impianti, vendita, assistenza macchine agricole, imprese artigiane singole e/o associate, produzione imballaggi, imprese di trasporto e stoccaggio, marketing aziendale, centri espositivi e fieristici, attività di servizio, ecc..

2. Il Consorzio dovrà predisporre, prima della esecuzione di qualsiasi opera, sull'area in questione, uno strumento attuativo esteso all'intero agglomerato con l'individuazione delle singole zone, con le relative destinazioni specifiche, e di tutte le infrastrutture, in particolare quelle viarie di interconnessione della viabilità primaria esistente con l'area considerata, ed esterna alla stessa.

3. Il Consorzio prima di dare corso a qualsiasi intervento dovrà pervenire ad intese con il Comune di Aprilia che garantiscano l'esecuzione delle interconnessioni con la viabilità principale, in particolare con la S.S. n. 148 (Pontina) e con la Strada Provinciale n. 82.

4. Per detta area valgono le seguenti norme attuative:

- Indice territoriale di edificabilità $I_t = 1,00$ mc/mq
- Indice fondiario di edificabilità $I_f = 2,50$ mc/mq
- Hmax = m. 10
- Numero piani max. 2
- Fasce di rispetto consortili:
 - in adiacenza alla S.S. 148 Pontina m. 200
 - in adiacenza alla S.P. 82 m. 100
 - Zona "S" – Servizi : Superficie max destinata a servizi non superiore ad 1/10 dell'area del Comprensorio, di cui non più del 50% (1/20 del comprensorio) destinabili ad attività commerciali, con Indice Fondiario max pari a 2 mc./mq. ed Hmax = 10 m.

AGGLOMERATO DI CISTERNA

ART. 36°

L'Agglomerato industriale di Cisterna è destinato ad accogliere preferibilmente Aziende di grande dimensione.

ART. 37°

I volumi tecnici e le altre installazioni le cui altezze possono superare, secondo il capoverso V dell'art. 12, le altezze massime stabilite per le costruzioni industriali, dovranno essere contenute entro i limiti imposti dal rispetto dei Piani di volo del previsto ampliamento dell'aeroporto di Latina (v. art. 27 e la Planimetria 5a2).

AGGLOMERATO DI LATINA SCALO

ART. 38°

Le Aziende che si insedieranno nei lotti adiacenti alla linea ferroviaria Roma-Napoli dovranno mantenere una fascia inedificabile di almeno 100,00 mt. rispetto al bordo della ferrovia.

AGGLOMERATO DI PONTINIA

ART. 39°

1. Nell'Agglomerato di Pontinia, le Aziende che si insediano devono provvedere a loro spese all'impianto di depurazione delle acque reflue e disporre punti di prelievo per le analisi degli scarichi all'esterno del recinto delle Aziende stesse.

2. Sono ammessi insediamenti di Aziende non idroesigenti, ovvero di Aziende idroesigenti che si avvalgano di impianti di riciclo delle acque o dimostrino di utilizzare acque non derivate dalla falda sottostante, almeno fino alla messa in esercizio dell'acquedotto industriale.

3. Non sono ammesse industrie che comportino alterazioni alle caratteristiche dell'ambiente circostante soprattutto per ciò che attiene alla difesa paesaggistica e naturalistica legata alla vicinanza del Parco Nazionale del Circeo.

4. Il Consorzio valuterà di volta in volta la compatibilità tra i progetti ed i sopracitati criteri chiedendo tutte le possibili garanzie.

AGGLOMERATO DI MAZZOCCHIO

ART. 40°

Le industrie che si insedieranno nei lotti adiacenti alla linea ferroviaria Roma-Napoli dovranno mantenere una fascia inedificata di almeno 100,00 mt. rispetto al bordo della ferrovia.

ART. 41°

1. Nell'Agglomerato viene riservata a verde naturale una fascia di territorio contigua alla esistente sugherata in Località San Tommaso.

2. All'interno dell'Agglomerato e delle aree industriali fatte salve dalla deliberazione n. 321 del 12/02/87 del C.R. Lazio, l'esecuzione di nuove costruzioni o di opere che, comunque, comportino alterazioni del suolo e movimenti di terra è subordinata all'effettuazione di saggi preventivi da concordare con la Soprintendenza alle Antichità del Lazio.

ART. 42°

1. All'interno dell'Agglomerato le aree retrocesse ai sensi dell'art. 60 della Legge 25 Giugno 1865 n. 2359 e successive modifiche ed integrazioni, hanno destinazione a verde agricolo, con indice edificatorio pari a 0,03 mc/mq.

2. E' consentita la ristrutturazione e/o conservazione delle volumetrie esistenti, munite delle dovute ed efficaci autorizzazioni, anche con cambio di destinazione d'uso purchè a servizio dell'agricoltura.

ART. 42°bis

All'interno dell'Agglomerato non è consentito, di norma, l'insediamento di attività che comportino l'uso e/o il trattamento di sostanze definite nocive e/o tossiche e/o pericolose dalle vigenti norme in materia, salva la possibilità di deroga che può essere esercitata dal Consorzio previo parere favorevole dell'Autorità competente in materia di tutela ambientale (Provincia e/o Regione).

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 43°

1. Dalla data di adozione da parte del Consorzio Industriale fino all'approvazione della presente Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento, i Comuni sono tenuti a rispettare le Norme definite nei precedenti articoli. Dopo l'approvazione della Variante Generale i Comuni dotati di strumenti urbanistici dovranno provvedere ad adottare le varianti necessarie, in ottemperanza al disposto dell'art. 7 comma 1 della Legge regionale n. 13/1997.

2. I Comuni sforniti di P.R.G. o di P.F. dovranno recepire, nei Piani da adottare, le previsioni del Piano consortile.

ART. 44°

Le misure di salvaguardia, a partire dal giorno di adozione da parte del Consorzio Industriale, hanno valore per un periodo di tre anni.

ART. 45°

1. Per gli stabilimenti industriali e produttivi esistenti, all'interno degli Agglomerati, è fatto obbligo di ottemperare a:

a) - gli scarichi di natura organica dovranno essere immessi nella rete consortile fognante nera dopo il suo collaudo ed entro sei mesi dalla richiesta del Consorzio;

b) - gli scarichi delle acque bianche dovranno essere immessi nella rete consortile fognante bianca dopo il suo collaudo ed entro sei mesi dalla richiesta del Consorzio;

c) - gli eventuali scarichi di acque industriali dovranno essere trattati a parte mediante un processo di depurazione le cui caratteristiche saranno prescritte dalla U.S.L. o dall'autorità competente. Lo stesso dicasi per eventuali scarichi fumosi. Nel caso detti scarichi non dovessero o non potessero risultare assolutamente innocui è fatto obbligo di modificare in conseguenza i cicli di lavorazione.

2. Per gli stabilimenti esistenti, che abbiano già utilizzato l'intero volume edificabile in base alle Norme dell'art. 12, qualora non sia possibile l'assegnazione consortile di aree adiacenti, è consentito, nell'ambito dell'attuale lotto di proprietà, la sola realizzazione dei volumi occorrenti per eventuali impianti prescritti da disposizioni di legge o da Enti specificatamente preposti (Vigili del Fuoco, Enel, Telecom, Snam, Usl, ecc.).

ART. 46°

1. Per gli stabilimenti industriali e produttivi esistenti all'interno delle fasce di rispetto agricolo di cui all'art. 17 oppure delle fasce di cui all'art. 18 sono consentiti ampliamenti sino ad un massimo del 30% della volumetria esistente ma per una volumetria complessiva massima non superiore a quella prevista dall'art. 12 comma 3 relativa al lotto di proprietà preesistente alla data di adozione del presente Piano.

2. Nel caso in cui sia già stata raggiunta la volumetria complessiva massima sopra indicata potrà essere consentita la realizzazione dei soli volumi di cui all'ultimo comma del precedente articolo 44.

ART. 47°

1. Per gli stabilimenti, edifici e costruzioni in genere, ricadenti all'interno degli Agglomerati industriali, per i quali sia stata rilasciata dalle competenti Autorità Comunali la Concessione Edilizia a sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, il Consiglio di Amministrazione del Consorzio valuterà caso per caso, con provvedimento

motivato, se sussistono ancora le condizioni, anche con riferimento al cambio di destinazione d'uso, per la permanenza di detti immobili e relativa area di pertinenza all'interno degli Agglomerati stessi.

2. Nel caso in cui detta permanenza non sia possibile e/o compatibile con le finalità del Piano, le aree di pertinenza degli immobili sanati dovranno intendersi stralciate dal Piano Regolatore Territoriale del Consorzio e sottoposte alla specifica disciplina prevista dallo strumento urbanistico comunale.

ART. 48°

1. All'interno degli Agglomerati, come delimitati nelle Tavole di P.R.T. su base catastale "Confini dell'Agglomerato" ovvero nelle Tavole di Zonizzazione dei Piani Attuativi già approvati dall'Ente e resi esecutivi dalla regione Lazio, per quanto attiene la distanza da osservarsi a tutela delle strade, esistenti e/o previste, si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del D.L.vo 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche ed integrazioni e degli artt. 26 e 27 del Regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 16 Dicembre 1992 n. 495.

2. Il Consiglio di Amministrazione con motivato provvedimento provvederà alla classificazione delle strade di cui all'art. 20 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

TITOLO VII - REGOLAMENTO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE

DEFINIZIONE E MISURAZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 1 Definizione e misurazione delle grandezze urbanistiche ed edilizie.

a) **Superficie di zona (Sz).**

Si definisce superficie di zona l'area individuata dal simbolo di zona nelle planimetrie 1:10.000 rappresentanti la zonizzazione degli Agglomerati.

b) **Sedime di un edificio o superficie fondiaria (Sf).**

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

L'area di sedime o superficie fondiaria deve avere una estensione minima pari a quella necessaria, per la realizzazione del volume dell'edificio, in base all'indice di edificabilità della zona di Piano Regolatore Territoriale consortile in cui l'area medesima è compresa.

Il sedime di un edificio deve essere costituito interamente da una o più particelle catastali, purchè queste siano fra loro direttamente confinanti; non è ammesso l'accorpamento di volumi relativi a particelle fra loro non direttamente confinanti, salvo il caso di separazione dovuta a fossi e/o canali.

c) **Indice di edificabilità o di fabbricabilità di zona (Iz).**

E' l'indice fondamentale di riferimento, espresso in mc./mq. per il calcolo e del massimo volume edificabile. Si applica alla superficie di zona interessata all'intervento.

Dal volume edificabile in base all'indice di zona deve essere detratto il volume degli edifici esistenti che non vengano demoliti prima di realizzare i nuovi edifici.

E' previsto, per le zone a verde attrezzato, l'indice di edificabilità di zona Iz espresso in mq./mq.; anche in questo caso deve essere detratta la superficie coperta degli edifici esistenti che non vengano demoliti prima di realizzare i nuovi edifici.

d) **Volume degli edifici.**

Per "Volume di un edificio" si intende il suo volume delimitato dalla superficie del perimetro del piano terra, dalle superfici perimetrali esterne e dall'estradosso del solaio di copertura delle varie parti dell'edificio stesso.

Nel caso di copertura a tetto o a volta si tiene conto, in luogo dell'estradosso del solaio di copertura, della linea di gronda determinata dalla intersezione fra l'intradosso del tetto o della volta ed il paramento esterno dei muri perimetrali o il suo prolungamento ove siano presenti cornicioni o controsoffittature.

Il volume di un edificio deve essere calcolato con criteri rigidamente geometrici con esclusione di ogni riduzione e approssimazione, e sulla base delle dimensioni esterne dell'edificio e della conformazione del suolo circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto dell'edificio stesso.

Qualora l'intersezione dell'edificio con il suolo, dopo la sistemazione di quest'ultimo non sia costituita da una figura geometrica piana, per il calcolo del volume si deve considerare il piano orizzontale passante per la quota media ponderale delle quote lungo tutto il perimetro dell'edificio. Nel caso siano presenti rampe o scale esterne per l'accesso ai locali interrati, si può non tenerne conto per la determinazione delle quote perimetrali e considerare invece le quote del terreno a confine delle medesime rampe o scale, purchè le scale non abbiano larghezza netta superiore a mt. 2,00 e le rampe non abbiano larghezza netta superiore a mt. 5,00.

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, debbono essere computati anche i volumi dei manufatti o corpi di fabbrica destinati allo immagazzinamento delle materie prime e dei prodotti (sili, serbatoi, magazzini, ecc.).

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

- i balconi, le terrazze ed i porticati aperti per almeno due lati;
- i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale;
- i manufatti degli impianti tecnologici destinati esclusivamente alla funzionalità del ciclo produttivo (serbatoi idrici, locali per apparecchiature e materiali idrici, elettrici e telefonici, torri di condensazione, ciminiere, antenne e quant'altro di analogo, strettamente connesso alla funzionalità degli impianti), il cui funzionamento non richiede la presenza, se non saltuaria, di personale;
- i locali accessori (quali, ad esempio, le cantine, le autorimesse, i locali e gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ascensore, le soffitte) purchè non siano destinati o comunque utilizzati per residenza, ufficio o attività produttive e purchè siano situati, interamente, al di sotto del livello del suolo o nel sottotetto o al di sopra del terrazzo di copertura;
- i sottotetti, intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna non superiore a mt. 2,20 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenza, uffici o attività produttive;
- negli edifici ad uso attività produttiva con copertura a tetto o a volta la porzione di volume del sottotetto sita al di sopra della linea di gronda;
- i volumi tecnici.

Nel caso che un locale, parzialmente o totalmente interrato, sia destinato o comunque utilizzato per abitazione, uffici o attività produttive, si deve considerare nel calcolo del volume dell'edificio anche il volume del locale stesso delimitato perimetralmente dalle sue pareti al lordo dello spessore, superiormente dall'intersezione dell'edificio con il terreno o dal piano orizzontale passante per la quota media ponderale sopra descritta ed inferiormente dal piano orizzontale passante 30 cm. al di sotto del pavimento del locale medesimo.

Nel caso che comprovati motivi tecnici (ad esempio presenza di falda acquifera affiorante, necessità connessa al ciclo di produzione che determina la esigenza di banchine di carico sopraelevate rispetto alla quota delle strade circostanti, ecc.) rendano necessario sollevare il piano terra di un edificio rispetto al suolo circostante, dopo la sua sistemazione secondo il progetto, fino ad un massimo di cm. 120, mediante un terrapieno, una intercapedine o un vespaio, il calcolo del volume dell'edificio può essere effettuato a partire dal piano orizzontale passante 30 cm. al di sotto del pavimento di ciascun locale del piano terra. La norma precedente si applica a condizione che gli eventuali locali seminterrati non siano destinati ad attività produttiva o ad essa collegata. A titolo di esempio, non esaustivo della pluralità dei casi, sono da considerare collegate alla attività produttiva le destinazioni di: uffici, magazzini, depositi, ecc.; mentre sono da considerare non collegate alla attività produttiva le destinazioni di: garage, archivio morto, cantinato di deposito.

e) Volumi tecnici.

Sono da considerarsi "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle Norme urbanistiche vigenti.

Sono da considerare ad esempio “volumi tecnici”:

- per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, i volumi occorrenti per contenere: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione;
- le scale esterne agli edifici;
- i macchinari, le apparecchiature ed i relativi collegamenti, i serbatoi connessi ed integrati strettamente al processo produttivo, compresi gli eventuali appoggi, situati all'esterno degli edifici. Tali macchinari, apparecchiature, serbatoi e simili possono essere anche contenuti in vani chiusi al solo scopo di protezione dagli agenti atmosferici; non è ammessa, in tali vani, per essere considerati volumi tecnici, la presenza di mano d'opera legata al processo produttivo.

Non sono ad esempio, da considerare “volumi tecnici” il vano scala ed il vano ascensore per le loro parti situate al di sotto della linea di gronda dell'edificio, i sottotetti, i locali di sgombero, i locali per la caldaia e per il deposito del combustibile dell'impianto di riscaldamento.

Inoltre, non possono essere considerati “volumi tecnici” in relazione alla definizione di questi, i corpi di fabbrica separati dall'edificio, che devono essere considerati, invece, locali accessori.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche ed all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche di insieme.

Per gli edifici industriali sono da considerare volumi tecnici anche quelli relativi alle installazioni, apparecchiature, macchinari e manufatti che, per le esigenze dei processi produttivi, non possono essere compresi entro il corpo degli edifici stessi, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle Norme urbanistiche vigenti.

f) 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 le logge rientranti ed i corpi chiusi aggettanti.

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

Per gli edifici industriali sono da escludere dal computo della superficie coperta le superfici corrispondenti a pensiline, tettoie, passaggi coperti esterni agli edifici e simili per una superficie complessivamente non eccedente il 20 per cento della superficie coperta dagli edifici.

g) Altezza degli edifici.

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

- 1) nel caso esista il marciapiede, di larghezza pari o superiore a mt. 1,20, adiacente l'edificio, a partire dalla quota del marciapiede;
- 2) nel caso esista la strada adiacente all'edificio, ovvero il marciapiede di larghezza inferiore a mt. 1,20, a partire dalla quota della sede stradale a sistemazione avvenuta secondo il progetto;
- 2) in caso di assenza della strada e/o del marciapiede a partire dal piano di campagna immediatamente circostante l'edificio considerato a sistemazione esterna avvenuta secondo il progetto.

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

In entrambi i precedenti casi 1), 2) e 3) l'altezza deve essere misurata a partire dal piano anzidetto sino alla quota di calpestio del terrazzo di copertura ovvero - per gli edifici coperti a tetto o a volta - sino alla linea di gronda determinata dalla intersezione fra il paramento esterno dei muri perimetrali e l'intradosso del tetto o della volta, come definito nel paragrafo d) “Volume degli edifici”.

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

Al di sopra delle altezze massime prescritte nelle diverse zone è consentita la realizzazione dei volumi tecnici e dei sottotetti.

I manufatti e le apparecchiature industriali destinati all'immagazzinamento delle materie prime e dei prodotti - quali ad esempio sili, serbatoi, tramogge e simili, con esclusione in ogni caso degli edifici - possono rispettare i limiti di altezza prescritti per i volumi tecnici.

h) Distanze dai confini.

Le distanze degli edifici dai confini del lotto debbono rispettare i minimi prescritti in ogni punto e si determineranno misurando la distanza orizzontale minima esistente fra il perimetro degli edifici - escludendo i cornicioni, i balconi, le pensiline, le tettoie e simili - e la superficie verticale passante per la linea di confine più vicina.

ART. 2 - L'altezza massima ammissibile per i volumi tecnici come innanzi descritti dipende sia dalla natura degli stessi che dalle caratteristiche specifiche dell'Agglomerato.

ART. 3 - L'altezza massima ammissibile per i volumi tecnici, nel caso necessitassero di altezze eccedenti il limite di mt. 15,00 fissato per gli edifici è stabilito, di norma in mt. 32,00 per ciminiere, camini, serbatoi idrici e torri piezometriche, altiforni ed in mt. 24,00 per gli altri casi, salvo quanto disposto dagli articoli seguenti.

ART. 4 - Nei vari Agglomerati, in relazione alle esigenze ambientali e paesaggistiche, o derivanti da specifiche norme di legge, l'altezza massima ammissibile per i volumi tecnici è stabilita come segue:

- AGGLOMERATO DI CASTEL ROMANO - L'altezza massima dei volumi tecnici non potrà risultare superiore a metri 30,00;

- AGGLOMERATO DI SANTA PALOMBA - In tutto l'Agglomerato l'altezza massima dei volumi tecnici non potrà risultare superiore ai metri 18,00;

- AGGLOMERATO DI CISTERNA - Nella zona dell'Agglomerato interessata dai piani di volo del previsto ampliamento dell'aeroporto di Latina, valgono i vincoli previsti dal vigente codice di navigazione aerea e l'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano; nella zona nord, l'altezza massima ammissibile dei volumi tecnici per le industrie che si insediassero nei due macrolotti compresi tra la viabilità primaria dell'Agglomerato e la ferrovia Roma-Napoli, non potrà risultare superiore ai mt. 18,00;

- AGGLOMERATO DI LATINA SCALO - Lungo la ferrovia Roma-Napoli e la Via Appia, per una profondità di mt. 200,00 l'altezza massima ammissibile per i volumi tecnici non potrà risultare superiore ai mt. 18,00; nella parte restante dell'Agglomerato detta altezza massima non potrà risultare superiore ai mt. 32,00;

- AGGLOMERATO DI MAZZOCCHIO - Nella fascia prospiciente la sughereta in Località San Tommaso e la ferrovia Roma-Napoli, per una profondità di mt. 300,00 dal limite dell'Agglomerato, l'altezza massima ammissibile per i volumi tecnici non potrà risultare superiore ai mt. 18,00.

ART. 5 - Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, con approvazione dei competenti Organi di controllo regionale, potrà concedere deroghe alle Norme comprese nel precedente 1° Gruppo - Settore "A" e precisamente: Art. 1 - lettera "d" - Volume degli edifici; Art. 1 - lettera "f" - Superficie coperta; Artt. 3 e 4 - Altezza massima ammissibile per i volumi tecnici; e ciò esclusivamente quando la necessità di deroga venga motivata e dimostrata in apposita relazione, sulla quale il Consiglio di Amministrazione potrà eventualmente chiedere una perizia tecnica, addebitandone le spese agli interessati. I risultati delle perizie suddette non sono vincolanti per il Consiglio di Amministrazione.

A – INTERPRETAZIONI AUTENTICHE

- a.1 - La interpretazione autentica, con valore di Norma di Regolamento, del disposto di cui all'art. 12 comma VII lettera e) delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alla costruzione di "abitazioni" è che nella dizione "abitazione" sia ricompresa anche quella parte residenziale destinata ad alloggio temporaneo (cosiddetta "foresteria") di personale aziendale e/o riconducibile alla attività aziendale. Restano invariati gli indici e parametri numerici complessivi indicati nell'articolo, comma e lettera in argomento.
- a.2 - La interpretazione autentica, in applicazione del combinato e analogico disposto degli articoli 21 e 48 delle Norme Tecniche di Attuazione, con valore di Norma Regolamentare, del disposto di cui all'art. 17 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alla ampiezza delle fasce di rispetto, è che per quanto attiene la determinazione della ampiezza delle fasce di rispetto poste a tutela di ferrovie e tronchi ferroviari già realizzate e gestite dalle Ferrovie dello Stato si applicano, in luogo della rilevazione grafica, le norme previste dai Regolamenti dell'Ente gestore.
- a.3 - La interpretazione autentica, con valore di Norma di Regolamento, del disposto di cui all'art. 17 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione relativo alla facoltà di autorizzare la realizzazione di "parcheggi" è che nella dizione "parcheggi" sono ricompresi i parcheggi attrezzati con strutture aperte (tettoie, teli ombreggianti, ecc.) e facilmente amovibili per la protezione dei veicoli in sosta dagli agenti atmosferici.
- a.4 - La interpretazione autentica, con valore di Norma di Regolamento, del disposto di cui all'art. 12 comma VII delle Norme Tecniche di Attuazione è che la locuzione "unità attuativa" deve intendersi come "unità edilizia" (deliberazione CdA n. 200 del 30/09/2006).

B – NORME REGOLAMENTARI

- b.1 - All'art. 1 del Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.T. consortile è aggiunta la seguente lettera i):
- i) Definizione di tipi edilizi.
- Tettoia e porticato: si definisce tettoia o porticato la costruzione aperta almeno su tre lati. Nel caso di coperture di collegamento tra corpi di fabbrica si considera "tettoia" la struttura aperta almeno su due lati ed a condizione che la lunghezza dei lati aperti sia almeno pari o superiore alla metà del perimetro della copertura stessa.
 - Copertura piana: si tratta di una copertura continua costituita da superfici piane con pendenza inferiore o pari al 5%.
 - Copertura a tetto: si tratta di una copertura discontinua costituita da superfici inclinate geometricamente piane dette falde con pendenza superiore al 5%;
 - Per le coperture non piane le cui falde abbiano pendenze superiori al 5% ma inferiori o pari al 35% per "intradosso del solaio di copertura" deve intendersi:
 - a) nel caso di struttura costituita da travi principali a doppia pendenza con sovrastanti elementi continui di copertura la intersezione con il paramento perimetrale esterno del piano inclinato della trave principale;
 - b) nel caso di strutture costituite da coperture a tegoli (tipo omega, pigreco, ipsilon, ecc.) non è applicabile la definizione di copertura a tetto. L'altezza dell'edificio viene misurata dal piano della "quota terreno", come precedentemente definito, fino alla quota di massima sporgenza del "tegolo" di copertura.
 - Per le coperture non piane le cui falde abbiano pendenze superiori al 35% ed assolvano alla duplice funzione di struttura portante e copertura, il calcolo della volumetria va effettuato computando anche il volume ricompreso all'interno delle falde.
 - Copertura a volta: si tratta di una copertura costituita da superfici curvilinee.
 - a) nel caso in cui la freccia sia inferiore o pari ad 1/20 della corda, la copertura è assimilata ad una copertura piana e l'altezza per il calcolo della volumetria è quella in corrispondenza della freccia massima nel punto di intersezione con l'estremo della volta;
 - b) nel caso in cui la freccia sia superiore ad 1/20 della corda vale quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione.

b.2.1 – All’art. 1 lettera d) del Titolo VII delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.T. consortile “Volume degli edifici” alla linea “locali accessori” è aggiunto il seguente periodo “I locali accessori del tipo “cantine” (intendendosi per tali anche i “cantinati di deposito”, “archivio morto”, ecc.) ed “autorimesse”, situati interamente al di sotto del livello del suolo, sono scomputabili, ai fini del calcolo della volumetria, purchè aventi superficie non superiore al 40% della superficie dell’edificio per le “cantine” e non superiore al 50% della superficie dell’edificio per le “autorimesse” ed abbiano altezza netta (pavimento/soffitto) inferiore a mt. 2,70”. Sono fatte salve le volumetrie autorizzate fino alla entrata in vigore del presente Regolamento.

b.2.2 – La norma di cui al precedente comma b.2.1 non si applica alle costruzioni da realizzare nelle aree con destinazione a “servizi” in quanto dotate di specifico Regolamento attuativo.

