



CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO SVILUPPO INDUSTRIALE INTERPROVINCIALE ROMA-LATINA Cap. II Artt. 5-6 L.1150/42

P.R.T. VARIANTE GENERALE ADEGUAMENTO ED AGGIORNAMENTO

Art. 11 L. 341 del 08/08/1995
Artt. 5 e 7 L.R. 13 del 29/05/1997
Art. 2 L.R. 24 del 31/07/2003

Progettazione Area Tecnica
Consorzio Sviluppo Industriale RM-LT:

Il Direttore Generale
Ing. Lorenzo Mangiapelo

Collaborazione Progettuale:

Dirigente Area Tecnica
Geom. Enzo Di Giulio

Ing. Claudio Rosapane
Geom. Luciano Molinari

Supporto Amministrativo:
Rag. Mario Tiberi

Il Direttore Generale
Ing. Lorenzo Mangiapelo

Il Presidente:
Gr.Uff. Luigi Torelli

Norme Tecniche di Attuazione Controdedotte	Tavola:	data:
	2	luglio 2012

INDICE

TITOLO I - <u>NORME GENERALI</u>	Pag. 2 – 4
TITOLO II <u>NORME PER LE ZONE A DESTINAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVA</u>	Pag. 5 – 8
TITOLO III <u>NORME PER LE ZONE DEI SERVIZI, DEL VERDE ATTREZZATO, NATURALE, DELLE FASCE DI RISPETTO E DEI PARCHEGGI</u>	Pag. 9 – 11
TITOLO IV <u>NORME PER LE INFRASTRUTTURE</u>	Pag. 12 - 14
TITOLO V - <u>NORME PARTICOLARI PER GLI AGGLOMERATI:</u>	
• <u>AGGLOMERATO DI CASTEL ROMANO</u>	Pag. 15 – 33
• <u>AGGLOMERATO DI SANTA PALOMBA</u>	Pag. 34 – 40
• <u>AGGLOMERATO DI APRILIA</u>	Pag. 41 – 50
• <u>AGGLOMERATO DI CISTERNA</u>	Pag. 51 – 56
• <u>AGGLOMERATO DI LATINA SCALO</u>	Pag. 57 – 66
• <u>AGGLOMERATO DI PONTINIA</u>	Pag. 67 – 76
• <u>AGGLOMERATO DI MAZZOCCHIO</u>	Pag. 77 – 86
TITOLO VI <u>NORME TRANSITORIE E FINALI</u>	Pag. 87 – 88
<u>TITOLO VII <u>REGOLAMENTO E MODALITA' DI APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE</u></u>	Pag. 89 - 96

LEGENDA

Carattere nero:	Norme vigenti (approvate con Delibere Consiglio Regionale n. 68/10, n. 69/10 e n. 16/12 e da Piani Attuativi vigenti)
Carattere nero barrato :	Norme vigenti stralciate dal Progetto di Variante Generale (Delibere CdA n. 30/11 e di Assemblea Generale n. 3/11)
Carattere blu:	Norme modificate e/o integrate rispetto a quelle vigenti di Piano Generale (approvate con Delibere Consiglio Regionale n. 68/10, n. 69/10 e n. 16/12) e rispetto a quelle dei Piani Attuativi vigenti
Carattere doppio barrato :	Norme stralciate in fase di controdeduzioni di cui alla delibera CdA n. 74/12
Carattere fucsia:	Norme modificate e/o integrate in fase di controdeduzioni (di cui alla delibera CdA n. 74/12)

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA-LATINA

Piano Territoriale di Coordinamento e Direttorio (Legge n. 1150/1942 capo II artt. 5 e 6)

VARIANTE GENERALE DI ADEGUAMENTO ED AGGIORNAMENTO Piano Regolatore Territoriale

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Approvate con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 16 del 04/04/2012)

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 Anzio, Aprilia, Cisterna di Latina, Nettuno, Lanuvio, Latina, 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 presente Piano, continua a produrre gli stessi effetti giuridici dei Piani Territoriali di Coordinamento, di cui agli artt. 5 e 6 della Legge n. 1150 del 17/08/1942 (art. 8, comma 4 Legge n. 555/59), è sovraordinato ai P.R.G. comunali (art. 51 D.P.R. n. 218/78; art. 7 comma 3 L.R. n. 13/97) e deve intendersi ad esso attribuita anche quella di Piano Attuativo, in forza del combinato disposto degli artt. 5 comma 2 lettere b), c) e d) e n. 7 comma 2 della richiamata L.R. n. 13/97.

3. Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante del Piano Territoriale di Coordinamento, P.R.T. consortile approvato con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 658 e n. 659 del 29/02/2000, n. 68 del 20/01/2010, n. 69 del 10/02/2010 e n. 16 del 04/04/2012, che è costituito inoltre dalla Relazione Generale e dagli elaborati cartografici progettuali.

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 Territoriale di Coordinamento](#) 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 [il termine di novanta giorni](#) dalla data della sua approvazione.

ART. 3°

1. Il [Piano Territoriale di Coordinamento](#) 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 Territoriale di Coordinamento, P.R.T. consortile](#) 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 [o qualsiasi altro titolo su](#) progetti non redatti secondo le presenti Norme e senza preventivo parere del Consiglio di Amministrazione del Consorzio o [da parte dei competenti uffici consortili](#).

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, finchè 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

1. 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.

2. In tutti gli Agglomerati di cui all'art. 3 l'utilizzo delle aree in essi ricomprese è condizionata alla costituzione e preventiva appartenenza delle Aziende utilizzatrici, ad un Consorzio Obbligatorio appositamente costituito tra le Aziende stesse finalizzato alla gestione delle urbanizzazioni, che avverrà sulla scorta di apposite Convenzioni stipulate tra il Consorzio di gestione ed il Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina.

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 ai competenti uffici consortili](#).
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 [o qualsiasi altro titolo su progetti](#) 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 **territoriale** di 3,5 mc/mq.. **E' ammesso il trasferimento di cubatura all'interno dello stesso Comparto.**

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, **spacci aziendali**, 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, **fatte salve le previsioni urbanistiche consortili. Sono altresì ammessi asili aziendali e/o interaziendali.**

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 deliberazioni CdA 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, [attività legate ai trasporti, magazzinaggi e comunicazioni con servizi ad essi collegati, nonché attività dedicate alla produzione di energia alternativa e rinnovabile in genere.](#)

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, [nonché da interpretazioni autentiche e da specifici Regolamenti deliberati dal Consiglio di Amministrazione dell’Ente senza che le stesse costituiscano variante.](#)

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

ART. 15°

1. Le zone per i servizi previste dal Piano Regolatore, per standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/68 sono destinate a formare la dotazione di spazio ad uso pubblico per attrezzature e attività 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.

~~Le aree destinate a servizi, verde attrezzato, fasce di rispetto e parcheggi, sono destinate all'insediamento di attrezzature territoriali (art. 7 comma 4 L.R. n. 13/97) con lotto minimo di mq. 2.500.~~

ART. 16°

1. Le zone adibite a verde attrezzato sono destinate a formare la dotazione di spazio ad uso pubblico per attrezzature sportive, ricreative, di svago, e per le aree dedicate alla salvaguardia e valorizzazione della natura e della floro-vivaistica 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. Per le aree adibite a verde attrezzato è ammessa la costruzione di abitazioni a servizio delle attività, nonché di edifici ad uso foresteria per l'alloggio del personale, fino ad un massimo di 500 mc.
3. Le aree destinate a verde naturale e da impiantare, per l'attività floro-vivaistica e botanica di sviluppo, nell'ambito degli Agglomerati sono inedificabili, fatta eccezione soltanto per alcune attrezzature sportive e ricreative e per attrezzature di servizio quali: cliniche veterinarie, canili e allevamento di cani o cavalli, 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., altezza massima 3,00 metri.

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, [ad esclusione dei parcheggi attrezzati](#), distributori di carburante, [autolavaggi](#), chioschi amovibili per piccoli servizi commerciali, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria e depurazione, elettrica, telefonica, [telecomunicazioni](#), [ponti-radio](#), 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.. [Nei parcheggi attrezzati \(PA\) sono ammesse tutte le attività di cui alle fasce di rispetto, compreso i relativi indici.](#)

5. Nelle fasce di rispetto interne agli Agglomerati il Consorzio può, infine, realizzare infrastrutture tecnologiche [compreso impianti di produzione di energia alternativa in genere](#), 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; [aree destinate a verde attrezzato; aree destinate a verde naturale e da impiantare; aree a parcheggi](#), 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. [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.](#)

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 la destinazione delle nuove costruzioni autorizzate per almeno 10 anni dalla loro utilizzazione.

ART. 18°

1. Attorno 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, [è prevista la destinazione "verde agricolo di rispetto"](#), 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.

[1bis. Sono fatti salvi altresì gli interventi sia edilizi che infrastrutturali previsti da Varianti alla strumentazione urbanistica comunale, le cui procedure amministrative sono in itinere e verranno poste in atto successivamente alla adozione della presente Variante, previste dagli artt. 1 e 1bis della L.R. n. 36/87 e ss.mm.ii..](#)

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 Territoriale, 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 e s.m.i..
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 e s.m.i..
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 e s.m.i..

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 [della Variante approvata con deliberazioni del Consiglio Regionale n. 658 e n. 659 del 29/02/2000.](#)

TITOLO V - NORME PARTICOLARI PER GLI AGGLOMERATI

AGGLOMERATO DI CASTEL ROMANO

Norme approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 68 del 20/01/2010
a cui i richiami successivi sono riferiti.

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, Capocotta, [Riserva Naturale Regionale Decima Malafede](#) 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 [industriale](#) e produttiva sono vincolati al rispetto delle limitazioni di cui appresso:

A) 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 [fasce](#) 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.

B) 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 [fasce](#) 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.

C) 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 fasce 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 **nonché le attività direzionali esercitate da società**, 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.

D) Altezza edifici.

[Lettera stralciata, giusta deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 68 del 20/01/2010, pubblicata sul S.O. n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27/02/2010.](#)

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 fasce 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, **ad esclusione degli stabilimenti cinematografici De Laurentis**.

4. L'altezza degli edifici, ivi compresa quella degli edifici per servizi, non potrà essere superiore a mt 15 ~~salvo concessione di deroga fino a 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 fasce 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 high 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. Tali attività sono consentite solo qualora rientrino tra quelle previste dal D.P.R. n. 447/98 e s.m.i..

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. Gli alloggi di servizio per le aziende andranno localizzati al pari delle altre attività in sede di Piano Attuativo, nei singoli insediamenti produttivi.

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 giostre 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 destinazione diverse dall'attività industriale e produttiva sono vincolati al rispetto delle limitazioni di cui appresso:

A) Zona S – Servizi.

1. Nei lotti compresi nelle zone di tipo S2 – da convenzionare, di cui alle Tavole n° 4 “Zonizzazione – Destinazioni d'uso” e n° 5 “Vincoli e fasce 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.

2. Nei lotti compresi nelle zone S1 – già convenzionate – di cui alle medesime tavole sopracitate, restano ferme, fino alla vigenza delle convenzioni, le prescrizioni urbanistiche in esse contenute, rimanendo pertanto confermato e fatta salva la facoltà per gli interessati, di diretta edificazione degli interventi e delle eventuali Varianti edilizie che nel rispetto di dette previsioni urbanistiche si rendessero all'uopo necessarie.

3. Relativamente all'altezza massima della sagoma degli edifici di tipologia alberghiera ricadenti nei medesimi lotti convenzionati delle zone S1, è consentita un'altezza massima di mt. 15,00.

4. Nelle medesime zone S1 è altresì consentito, in caso di espressa rinuncia degli interessati agli interventi convenzionati di cui ai precedenti commi 2 e 3, la localizzazione delle altre attività previste dall'art. 15 delle presenti Norme Tecniche, le cui modalità di attuazione saranno in tal caso disciplinate secondo specifica normativa da determinarsi in sede di pianificazione particolareggiata.

B) 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 fasce 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 – **attività integrate** -" la destinazione funzionale della volumetria trasferita deve essere compatibile con la zonizzazione dell'area.

ART. 29°

Nell'ambito 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.

ART. 30°bis - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

Norme approvate con deliberazione CdA n. 03 del 25/01/2012
a cui i richiami successivi sono riferiti.

Art. 1 - Norme generali

Nelle aree a destinazione “industriale e produttiva” del presente Agglomerato, in conformità agli artt. 3 e 14 bis NTA del PRT 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 e s.m.i.

In caso di conflitto, le disposizioni di cui agli artt. 6 e 18 afferenti il Comparto 1 nonché le previsioni di cui all'art. 28 NTA del PRT consortile prevalgono sulle disposizioni generali contenute agli artt. 1, 2, 3, 4 e 5 delle presenti norme.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di riorganizzazione dell’area.

In tal senso, per i progetti di nuova edificazione, pur assicurando la massima compatibilità con le specifiche esigenze organizzativo/funzionali delle attività che si insedieranno nei nuovi edifici, dovrà essere garantita la massima uniformità, sia in termini tipologici che di finiture.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano, sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all’intero agglomerato, secondo le specifiche indicazioni contenute negli articoli successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall’art. 17 delle Norme Tecniche del PRT Consortile.

In particolare, le sopraindicate fasce di rispetto inedificabili prospicienti le strade, sono vincolate a verde e parcheggi, e 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 solo manufatti inerenti alla rete di distribuzione idrica, fognaria, elettrica, telefonica, del gas e simili, nonché parcheggi.

In ogni caso dette fasce inedificabili, potranno essere interrotte ed attraversate perpendicolarmente da accessi carrabili e pedonali.

All’interno della fascia di rispetto della S.S. Pontina, al fine di conservare, integrare e/o riqualificare la vegetazione spontanea e, contemporaneamente, di mantenere le caratteristiche di ampia visuale proprie di tale viabilità, sarà necessario provvedere ad interventi di piantumazione di essenze autoctone arbustive spoliati e/o sempreverdi per una fascia con profondità 15 ml lungo tutto il tratto stradale. Tali interventi dovranno consentire la visione della campagna dalla viabilità.

Per l’esecuzione di interventi nelle aree interessate da vegetazione naturale (così come indicato nella Tav. 5), unitamente al progetto, dovrà essere presentato uno specifico elaborato nel quale siano evidenziate le modalità di mitigazione degli impatti e le azioni intraprese per la tutela ambientale.

Art. 2 - Dati quantitativi urbanistici

Nelle tabelle seguenti, vengono riportati i dati quantitativi generali della Variante al P.R.T. approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 68/10 e del Piano Attuativo:

VARIANTE AL P.R.T. - DELIBERA G.R. N. 68/10
AGGIORNATA CON LE CONTRODEDUZIONI DELIBERAZIONE CDA N.74 DEL 18/07/2012

COMPARTO 1 - ZONA PER ATTIVITA' INTEGRATA

AMBITO	SUPERFICI TOTALI comprese fasce di rispetto assentite	AREE EDIFICATE		AREE TRASFORMABILI Con indice di fabbricazione: 0,75 mc/mq			AREE TRASFORMABILI Con indice di fabbricazione: 2,00 mc/mq			AREE TRASFORMABILI "Verde attrezzato"			CUBATURE TOTALI
		SUPERFICI	CUBATURE	SUPERFICI	IF	CUBATURE	SUPERFICI	IF	CUBATURE	SUPERFICI	IF	CUBATURE	
	mq	mq	mc	mq	mc/mq	mc	mq	mc/mq	mc	mq	mc/mq	mc	mc
COMPARTO 1	776.427,00	280.370,00	292.300,00	419.813,00	0,75	314.860,00	76.244,00	2,00	152.488,00				759.648,00
TOTALE	776.427,00	280.370,00	292.300,00	419.813,00		314.860,00	76.244,00		152.488,00	0,00		0,00	759.648,00

INDICE TERRITORIALE AREE AD ATTIVITA' INTEGRATE I.F.F. = 0,98 MC./MQ.

AMBITO	SUPERFICI TOTALI comprese fasce di rispetto assentite	AREE EDIFICATE "Produttivo" e "Servizi"		AREE TRASFORMABILI "Produttivo"			AREE TRASFORMABILI "Servizi"			AREE TRASFORMABILI "Verde attrezzato"			CUBATURE TOTALI	SUPERFICIE COPERTA TOTALE
		SUPERFICI	CUBATURE	SUPERFICI	IF	CUBATURE	SUPERFICI	IF	CUBATURE		IF	SUPERFICIE COPERTA		
	mq	mq	mc	mq	mc/mq	mc	mq	mc/mq	mc	mq	mq/mq	mq	mc	mq
COMPARTO 2	609.000,00	248.488,00	186.366,00	304.970,00	0,75	228.727,00	45.857,00	2,00	91.714,00	-		-	506.807,00	
COMPARTO 3	313.322,00	197.733,00	148.300,00	115.588,00	0,75	86.691,00	-		-	-		-	234.991,00	
COMPARTO 4	628.668,00	208.124,00	500.354,00	141.136,00	0,75	105.852,00	122.229,00	2,00	244.458,00	157.177,00	0,10	15.717,00	850.664,00	15.717,00
TOTALE	1.550.990,00	654.345,00	835.020,00	561.694,00		421.270,00	168.086,00		336.172,00	157.177,00		15.717,00	1.592.462,00	15.717,00

PIANO ATTUATIVO

COMPARTO 1

A Standard Urbanistici Art. 5 comma 1 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Produttivo

Spazi Pubblici/attività' collettive, Verde Pubblico/parcheggi

		Sup fondiaria Mq.	Mc. di Pertinenza	Mc. per Destinazione	Mq. S.F./Mq.	Mq. Richiesti	
PT-a	Area PT-a Produttivo	242.882,82	333.156,00		0,10	24.288,28	
	Volume Esistente			273.156,00	--	--	
	Volume di Progetto			60.000,00	--	--	
PT-b	Area PT- b Produttivo	183.990,53	138.980,00		0,10	18.399,05	
	Volume di Progetto			138.980,00	--	--	
	TOTALE	426.873,35	472.136,00			42.687,34	

B Standard Urbanistici Art. 3 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Abitativo

		Sup fondiaria Mq.	Mc. di Pertinenza	Mc/Abitante	Abitanti	Mq. / Abitanti	Mq. Richiesti
PT-c	Area PT- c Abitativo	6.056,00					
	Volume di progetto		6.000,00	80	75		
	Spazi Pub./Att. Collettive				75	4,50 +2,00	487,50
	Aree Pubb. Attrezzate				75	9,00	675,00
	Aree a Parcheggio Pubb.				75	2,50	187,50
	TOTALE	6.056,00	6.000,00				1.350,00

C Standard Urbanistici Art. 5 comma 2 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Commerciale

Spazi Pubblici Verde Pubblico/parcheggi

		Sup fondiaria Mq.	Mc. di Pertinenza	S.U.L. Mq.	Destinazione	Mq./Mq. S.U.L.	Mq. Richiesti
PT1	PT1 Commerciale	201.001,21		74.000,00			
	Volume Esistente		17.976,00				
	Volume di Progetto		262.368,00				
PT1a	Volume Casina Rossa		1.168,00				
					a Att.Collettive	0,10	7.400,00
					a Verde	0,30	22.200,00
					a Parcheggio	0,40	29.600,00
	TOTALE	201.001,21	281.512,00	74.000,00		0,80	59.200,00

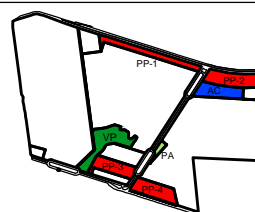
Standard Urbanistici Art. 3/5 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

Tabella Esplicativa A+B+C

		PT-a Produttivo	PT-b Produttivo	PT-c Abitativo	PT1 Commer.	Mq. Richiesti	Mq. di Progetto
AC	Spazi Pub./Att. Collettive	4.857,65	3.679,80	487,50	7.400,00	16.424,95	18.060,81
PA	Aree Pubb. Attr. (parco)	-----	-----	675,00	-----	675,00	2.919,24
VP	Aree Verde Pubblico	7.286,48	5.519,73	-----	22.200,00	35.006,21	35.810,92
PP	Aree Parcheggio Pubb.	12.144,15	9.199,52	187,50	29.600,00	51.131,17	52.771,34
	TOTALE	24.288,28	18.399,05	1.350,00	59.200,00	103.237,33	109.562,31

IT	Aree Imp. Tec. di Prog.	-----	-----	-----	-----	-----	3.990,50
IT	Aree Imp. Tec. Esistenti						6.059,50
	Strade Pubbliche	-----	-----	-----	-----	-----	22.884,13

PT1-a	Escuso dall'intervento del comparto 1						
-------	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--



RIEPILOGO

Aree da Cedere per Standard Urbanistici
Art. 3/5 D.M. 02.04.1968 n. 1.444

		Mq. di Progetto	Indice di edificabilità I.F.F.	Cubature Mc.	Superficie Coperta
AC	Spazi Pub./Att. Collettive	18.060,81	2,00 mc/mq	36.121,62	-
PA	Aree Pubb. Attr. (parco)	2.919,24	0,10 mc/mq	-	291,92
VP	Aree Verde Pubblico	35.810,92	0,10 mc/mq	3.581,09	-
PP	Aree Parcheggio Pubb.	52.771,34	0,10 mc/mq	5.277,13	-
	TOTALE	109.562,31		44.979,84	291,92

C1 Standard Urbanistici Art. 19 Legge Regione Lazio n. 33/99

Commerciale

Parcheggi Pertinenziali

		Mq. di Progetto	Mq./Mq. S.U.N.	Mq. Richiesti		Mq. di progetto
PT1	PT1 Commerciale					
	Superficie Commerciale	54.000,00	2	108.000,00		110.000,00
	Superficie Att. Connesse	20.000,00	1	20.000,00		21.000,00
	TOTALE	74.000,00		128.000,00		131.000,00

I Parcheggi richiesti, saranno reperiti all'interno del Comparto PT1 con sistema misto, a raso e interrati multipiano.

Art. 3 – Dati quantitativi edilizi

Nella seguente tabella, sono riportate le norme prescrittive per la realizzazione degli edifici, salvo quanto previsto da disposizioni specifiche dei singoli comparti, che prevalgono sulle prescrizioni espresse nel presente articolo.

Tabella 2 – Dati quantitativi edilizi		
Altezza massima degli edifici	m	15
Lotto minimo edificabile	mq	5.000
Distacco minimo degli edifici dai confini	m	10
Fasce di rispetto inedificabili prospicienti le strade	m	8

Art. 4 – Destinazioni d'uso degli edifici e carichi urbanistici

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

- a) Abitative: limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva;
- b) Terziarie
 - 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 / alto: attrezzature commerciali con superficie di vendita superiore a mq 2.500;
- c) Produttive
 - Carico Urbanistico/medio: artigianato produttivo, attività di produzione di beni e servizi ex art. 1 co. 1° bis D.P.R. 447/98, Parco Tecnologico a Tema, industria e ricerca; depositi e magazzini per il commercio all'ingrosso.

Art. 5 – Definizione dei Comparti Edificatori

La specificità delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di ambiti di progettazione unitaria confermando i 4 comparti edificatori (indicati nella tav. 6), di cui alla variante al P.R.T. vigente.

A ciascun comparto, vengono attribuite Superfici e rispettivi indici di cubatura massima edificabile, in ragione della superficie del comparto stesso.

Salvo quanto previsto ai successivi artt. 6 e 18 delle presenti norme per il Comparto 1, la realizzazione di nuovi edifici negli altri tre comparti è subordinata alla presentazione di un progetto unitario di intervento, attuabile anche per fasi successive, ma riferito all'interesse del singolo comparto, da sottoporre all'approvazione del Consorzio.

Tale progetto unitario, in prima istanza, dovrà essere presentato dai proprietari delle aree, che rappresentino non meno dell'80 % della superficie del comparto.

Trascorsi 180 giorni dall'approvazione definitiva del presente Piano Attuativo, senza che il suddetto progetto sia stato presentato, il progetto stesso potrà essere presentato dai proprietari che rappresentino almeno la maggioranza dei diritti edificatori del comparto.

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.

Sono ammessi trasferimenti di cubatura per attività industriali e produttive all'interno del comparto. Sono altresì ammessi trasferimenti di cubatura per attività industriali e produttive tra comparti, entro il limite del 20% della cubatura complessivamente edificabile del comparto di destinazione; In ogni caso in ciascun comparto non può essere superata la superficie coperta di comparto.

Per una ottimale distribuzione delle aree destinate a servizi all'interno dell'Agglomerato, è inoltre ammissibile il trasferimento di cubatura tra comparti per tale destinazione.

La cubatura interessata dal trasferimento non potrà superare il 20% della cubatura complessiva edificabile a servizi, prevista per il Comparto di origine. Fermo restando l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq, la somma delle superfici interessate da tale destinazione d'uso, presenti già nel comparto e/o trasferite da altro comparto, non dovrà superare il 10% della superficie delle aree produttive del comparto di destinazione.

Art. 6 – Norme specifiche per i singoli comparti.

Comparto 1 - Parco Tecnologico a Tema

Nell'ambito di tale comparto è possibile la realizzazione delle attività previste dall'art. 28 punto 2 lett. E) NTA del PRT consortile e dall'art. 18 delle presenti norme, con una densità edilizia che strutturi un carico urbanistico medio e alto.

In tale comparto è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione degli edifici preesistenti ad esclusione dei quattro immobili già adibiti a teatro di posa De Laurentis, dei quali è consentita la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera D) D.P.R. 380/01, in particolare con modifiche della destinazione d'uso ed aumento della superficie utile interna, ma con divieto di demolizione e ricostruzione degli stessi.

La realizzazione degli interventi previsti in base all'art. 28 punto 2 lett. E NTA del PRT consortile e 18 delle presenti norme è subordinata esclusivamente all'approvazione del presente Piano Attuativo.

Comparto 2 - CSM

In tale comparto è possibile la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi a completamento della cubatura già esistente secondo le quantità edificatorie indicate.

E' ammessa una densità edilizia che strutturi un carico urbanistico:

- medio per le attività produttive
- basso per le attività terziarie (servizi)

Le edificazioni di completamento, industriale e destinate ad attività di servizio, dovranno presentare una continuità morfologica e, dove possibile, tipologica con gli edifici esistenti.

Comparto 3 - Bridgestone

In tale comparto è possibile la realizzazione di nuove strutture industriali a completamento della cubatura esistente, realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità previsto.

E' ammessa una densità edilizia che strutturi un carico urbanistico medio per le attività produttive.

In caso di trasferimento di cubature a servizi da altri comparti è consentita, per tale destinazione, un'edificazione corrispondente ad un carico urbanistico basso per le attività terziarie.

Le edificazioni di completamento, a destinazione produttiva e quelle eventualmente destinate ad attività di servizio, dovranno presentare una continuità morfologica e, dove possibile, tipologica con gli edifici esistenti.

Comparto 4 – Aree a trasformabilità già definita

Data la disomogeneità sia tipologica, che di destinazione d'uso, complessivamente riscontrata per l'edificazione già esistente nel comparto, pur consentendo la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione, secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto, con la presentazione di un progetto unitario di intervento presentato dai proprietari che rappresentino almeno il 30% dei diritti edificatori del comparto, diviene possibile prevedere trasferimenti di cubatura, sia per le destinazioni d'uso industriale, che per quelle a servizi, nelle quantità e modalità indicate all'art. 5.

In ogni caso, e al solo fine del reperimento di aree per il soddisfacimento degli standard (verde e parcheggi), è ammessa la cessione di aree tra lotti immediatamente contigui.

Nel caso ciò avvenga al di fuori del progetto unitario di intervento, l'area ceduta viene a perdere qualsiasi suscettibilità edificatoria. In particolare: al lotto di origine (ferme restando la dimensione del lotto minimo edificabile già definita in norma), si applica una riduzione delle quantità edificabili proporzionale alla superficie ceduta.

La capacità edificatoria del lotto di destinazione rimane invece quella corrispondente alla sua originale dimensione.

Art. 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 industriali e produttive (Completate, di Completamento industriale e produttivo, di Completamento industriale e produttivo Orientato, per attività integrate) e quelle destinate a servizi, le aree libere all'interno dei singoli lotti, dove non interessate da sistemazioni a verde, dovranno essere provviste di pavimentazioni permeabili ovvero di pavimentazioni di moduli di grigliato protetti, realizzati con materiale plastico riciclato o calcestruzzo.

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

All'interno dell'Agglomerato, anche in deroga alle disposizioni dell'art. 13 NTA del PRT consortile, potranno essere realizzate le seguenti tipologie di recinzioni:

- a. Stecconate in legno, di altezza massima 1,20 m.;
- b. Recinzioni con elementi in metallo saldati o in legno a disegno molto semplice, di altezza massima 3,50 m;
- c. Recinzioni con reti metalliche flessibili con passoni in legno integrate da siepe viva, di altezza massima 3,50 m;
- d. Recinzioni con rete metallica rigida di altezza massima 3,50 m.;
- e. Muratura a pietra lavorata a mattoni o intonacata e tinteggiata di altezza massima 3,50 m.;
- f. 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 3,50 m.

Con specifico riferimento alla normativa generale del vigente P.R.T. consortile (art. 12), dovranno essere riservate a verde all'interno delle recinzioni delle proprietà almeno il 10% della superficie del lotto concesso in utilizzazione e tale area dovrà essere sistemata con opportune piantumazioni di alto fusto in ragione di un albero ogni 500 mc di costruzione.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte all'interno dell'abaco dell'Allegato 1.

Per tutti gli insediamenti è fatto obbligo, nel caso siano localizzati sul perimetro dell'agglomerato, di predisporre una fascia di rispetto vegetata lungo tutto il perimetro esterno, di minimo 10 m di profondità, al fine di formare una schermatura vegetale caratterizzante l'insediamento composta da un duplice filare formato da individui di *Pinus pinea* all'interno e di individui arbustivi di *Quercus ilex*, all'esterno.

Art. 8 – Viabilità

Così come indicato nelle norme tecniche generali di attuazione del PRT Consortile, la viabilità interna all'insediamento viene definita viabilità secondaria e locale; tali viabilità saranno dimensionate secondo le indicazioni degli elaborati grafici allegati e specificatamente all'interno di una fascia di :

- 20 ml per la viabilità secondaria;
- 10 ml per quella locale;

La viabilità secondaria, esistente e di progetto, dovrà essere dotata di alberature e di un idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Per la viabilità esistente dovranno essere previsti, se necessario, 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 alloctone e/o infestanti.

Per la nuova viabilità, le specie da utilizzare, preferibilmente decidue, e il relativo sesto di impianto, saranno quelle indicate nell'Allegato 1. Particolare attenzione dovrà essere posta nella predisposizione della continuità specifica e morfologica in caso di connessione con strade esterne ai confini del piano. Nella scelta delle specie dovranno essere privilegiate quelle tolleranti l'inquinamento atmosferico.

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

Art. 9 – Parcheggi

I parcheggi pubblici, nel caso di destinazioni d'uso di tipo produttivo ex art. 4 lett. c) delle presenti norme, potranno essere concentrati in un unico impianto e dovranno essere dimensionati nella misura prevista dal D.M. n. 1444/68.

Nel caso di destinazioni d'uso di tipo terziario la dimensione degli spazi pubblici o riservati all'uso pubblico dovrà essere non inferiore al rapporto di 0,8 mq per mq di superficie utile lorda degli edifici terziari di cui non meno di 0,4 mq/mq destinato a parcheggio pubblico (D.M. n. 1444/68).

Per le grandi strutture di vendita i parcheggi pertinenziali saranno dimensionati nella misura prevista dalla L.R. n. 33/99.

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali e produttivi saranno preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 1 mq per ogni 10 mc di superficie edificata. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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

Tali aree dovranno essere dotate, inoltre, di una adeguata copertura arborea, con specie da scegliere all'interno dell'abaco allegato in misura non minore di 1 pianta ogni 100 mq di parcheggio (1 pianta ogni quattro posti auto); questa dotazione, quando riferita ai parcheggi privati, fa parte integrante di quanto previsto al comma 5 art. 7.

Gli elementi di delimitazione delle aree di parcheggio a raso, sia pubbliche che private, dovranno essere dotati di dispositivi di schermatura dell'impatto paesaggistico e ambientale.

Essi potranno essere composti da:

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

- Sistemazioni a verde (composizione di arbusti o alberi di 3 forza inseriti nell'abaco allegato) che rafforzino l'effetto barriera

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle Norme Tecniche di Attuazione del PRT consortile e alla normativa nazionale e regionale.

Le zone PP – Aree parcheggio pubblico – sono normate dall'art. 17 comma 4 delle N.T.A. del P.R.T. consortile vigente.

Art. 10 – Norme specifiche: Area di Verde naturale

In tale area non è ammesso nessun tipo di edificazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 comma 3° NTA del PRT consortile.

Così come previsto dalle norme del PTP, gli indirizzi di tutela prevedono la difesa del carattere di continuum ininterrotto degli ampi orizzonti della campagna circostante mediante il mantenimento di forme di utilizzazione del suolo compatibili con la conservazione di tale carattere di continuità.

Art. 11 – Norme specifiche: Area di Verde attrezzato

Questa zona è destinata ad attrezzature di tipo sportivo (campi sportivi, piscina), ricreativo e di svago (ristoranti, bar) ed attività dedicate alla salvaguardia della natura, alla florovivaistica ed alla riscoperta della flora e della fauna locale, con un indice di fabbricabilità di 0,1 mq/mq con un'altezza massima di 15 ml, salvo deroghe ai sensi dell'art. 16 comma 2° NTA del PRT consortile.

Al fine di salvaguardare il rapporto con gli ampi paesaggi agricoli circostanti, così come indicato nel PTP, non sono ammessi edifici nella zona di salvaguardia di tali aree indicata nella Tav. 3.

Per tale area è fatto obbligo, nelle parti in adiacenza al perimetro dell'area 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 di *Pinus pinea* all'interno e di individui arbustivi di *Quercus ilex*, all'esterno.

La zona PA – Area pubblica attrezzata Parco – e la zona VP – Verde pubblico – sono rispettivamente normate dagli articoli 16 comma 2 e 17 comma 4 delle N.T.A. del P.R.T. consortile vigente.

Art. 12 – Norme particolari: Area di Verde naturale di rispetto inedificabile

In tali zone è fatto obbligo provvedere, così come previsto dal PTP, ad interventi che, fatta salva la funzione di filtro visivo rispetto alla presenza dei manufatti industriali ricostruiscano la continuità del manto vegetale naturale e spontaneo delle pendici acclivi mediante rimboschimento delle parti nude e il rafforzamento delle parti a debole copertura.

Dovranno essere previsti quindi interventi di nuove piantumazioni di essenze arboree ed arbustive, nella fascia più vicina ai lotti edificati, con una distribuzione densa anche di doppio e triplo filare, al fine di sottolineare il carattere di margine dell'area. In tali interventi si consiglia di privilegiare, come essenze arboree, l'uso del *Pinus pinea*, *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Quercus pubescens*.

Allontanandosi dalle zone edificate dovranno essere previsti interventi di taglio periodico al fine di depurare il manto di copertura boschiva esistente di tutte le specie arboree arbustive alloctone, infestanti o comunque estranee alla compagine floristica delle associazioni vegetali tipiche dei luoghi, con particolare riferimento alle robinie e agli ailanti, e integrazione delle parti nude e rafforzamento della copertura del manto per le aree debolmente coperte, trasformando i pascoli cespugliati in aree boscate.

La scelta delle essenze arboree ed arbustive per questi interventi, finalizzati alla conservazione delle fitocenosi naturali spontanee e alla riedificazione della copertura vegetale, dovrà avvenire all'interno dell'abaco di specie allegato.

E' possibile in tali aree localizzare aree di parcheggio, predisposte così come indicato dall'art. 9.

In tale area non è ammesso nessun tipo di edificazione, salvo quanto previsto dall'art. 10.

Art. 13 – Norme specifiche: Aree per impianti tecnologici - Area del depuratore

In tutte le zone urbanistiche è ammessa l'installazione di modesti impianti tecnologici anche a servizio della telefonia e telecomunicazioni. L'utilizzazione del sito ed il progetto dovranno essere redatti in conformità alle N.T.A. del P.R.T. e dei Regolamenti consortili.

Al fine di soddisfare le esigenze di mitigazione degli odori e dei rumori molesti e di miglioramento dell'impatto estetico del manufatto nonché di barriera visiva, dovrà essere prevista una fascia di vegetazione lungo tutto il perimetro dell'area interessata dall'impianto di depurazione; tale fascia sarà di profondità variabile, ma con una profondità minima di 3 ml dal filo stradale.

Questa area sarà interessata da un rilevato artificiale di altezza media di 1,5 ml rispetto al piano di campagna con sezione trapezoidale con pendenza massime di 20%. Potrà essere utilizzato, per la sua realizzazione, materiale di risulta dei lavori di costruzione di manufatti e viabilità, previa naturalmente un'operazione di cernita e smaltimento dei materiali non inerti.

Con tale materiale verrà realizzato il substrato, su cui successivamente verrà distribuito, a compattazione avvenuta, uno strato di circa 40 cm di terra di coltivo di buona qualità esente da pietrame, ciottolame, semi e rizomi infestanti.

La scelta delle essenze da collocare sul rilevato, da effettuarsi all'interno dell'abaco allegato, dovrà privilegiare l'uso di elementi sempreverdi e con una buona velocità di crescita, al fine di costituire una barriera in tutte le stagioni dell'anno.

Al fine di costruire un buon effetto tampone, al fine soprattutto del miglioramento dell'impatto estetico, sarà necessario prevedere file successive di alberi e arbusti (sempreverdi e decidue); questa struttura della fascia alberata prevede una serie multipla e sfalsata di file di individui vegetali, che alterneranno fasce di arbusti e di alberi di 1 e 2 forza sia sempreverdi che decidue.

Per tale area deve essere individuata, così come indicato nella Tav 4 una fascia di rispetto inedificabile di 100 ml; in tale area sarà comunque possibile localizzare parcheggi a raso.

Art. 14 – Norme specifiche: Aree a servizi

In tali aree sono previsti interventi edilizi per attività di servizio agli insediamenti industriali e produttivi, come previsto dall'art. 15 delle Norme Tecniche del PRT Consortile.

L'indice di fabbricabilità è di 2 mc/mq riferito alla superficie del lotto. L'altezza dei nuovi edifici non dovrà essere superiore a 15 ml. Tali norme si applicano anche alle zone AC – Attività collettive.

Dovranno essere rispettati i distacchi minimi dalla sede stradale così come indicato nell'art. 3 e le indicazioni per le aree libere dei lotti così come indicato nell'art. 7.

Per la dotazione e la progettazione delle aree a parcheggio si farà riferimento all'art.9.

Art. 15 – Norme specifiche: Aree a servizi convenzionate

Si prende atto che in tali aree l'attività edificatoria è stata già predisposta, a seguito di convenzioni precedentemente stipulate.

Dovranno comunque essere rispettate i distacchi minimi dalla sede stradale così come indicato nell'art. 3 e le indicazioni per le aree libere dei lotti così come indicato nell'art.7.

Per la dotazione e la progettazione delle aree a parcheggio si farà riferimento all'art.9.

Sulla base di quanto già indicato ai fini di una ottimale distribuzione delle aree di servizio all'interno dell'Agglomerato, è ammissibile un trasferimento di parte della cubatura a servizi, già convenzionata, ma non ancora realizzata, verso i comparti 1, 2 e 3. La cubatura interessata dal trasferimento non potrà però superare il 20% della cubatura complessiva edificabile, calcolata sulla superficie del lotto di origine.

In ogni caso, e fermo restando l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq, la somma delle superfici interessate da tale destinazione d'uso, presenti già nel comparto e/o trasferite da altro comparto, non

dovrà superare il 10% della superficie prevista per insediamenti produttivi nel comparto di destinazione.

Art. 16 – Norme specifiche: Aree Industriali Completate

In tali aree Zona C, la esistente consistenza edilizia degli edifici non potrà essere ulteriormente incrementata.

In caso di demolizione e ricostruzione, è obbligatorio il rispetto delle volumetrie esistenti. L'altezza dei nuovi edifici non dovrà però essere superiore a 15 ml.

Art. 17 – Norme specifiche: Aree di Completamento Industriale e produttivo

In tali aree Zone CO e CI, sono previsti interventi edilizi industriali con un indice di fabbricabilità non superiore a 0,75 mc/mq riferito alla superficie del lotto, con un indice di copertura delle costruzioni industriali (rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria) di 1:2,5.

L'altezza dei nuovi edifici non dovrà essere superiore a 15 ml.

L'organizzazione interna degli edifici dovrà rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità (8 ml) e della via Pontina (80 ml).

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 1 mq per ogni 10 mc di superficie edificata. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

Per la sistemazione delle aree libere interne ai lotti, delle recinzioni e per quelle di parcheggio sono valide le indicazioni presenti negli art. 7 e 9.

È ammessa la costruzione di abitazioni a servizio dell'azienda fino ad un massimo di 1.000 mc per ogni insediamento industriale e produttivo; in ogni caso il volume della parte residenziale non deve superare il 15 % del volume per uso produttivo effettivamente realizzato.

Per il dimensionamento e la sistemazione delle aree libere interne ai lotti, delle recinzioni e per quelle di parcheggio sono valide le indicazioni presenti negli art. 7 e 9.

ART. 18 – Norme specifiche: aree destinate ad attività integrate

Zona per attività integrate.

1. Nei lotti ricompresi nella Zona per attività integrate di cui alla tavola 6 sono consentiti gli interventi specificati nei successivi punti A) e B).

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 trasferimenti di cubatura, senza mutamento di destinazione d'uso, da una sottozona all'altra.

4. L'altezza degli edifici, ivi compresa quella degli edifici per servizi, non potrà essere superiore a mt 15, salvo quanto previsto al successivo comma 12.

5. La realizzazione degli interventi ammessi nella Zona per attività integrate (Pt e Pt1) è consentita previa sottoscrizione di specifica Convenzione con il Consorzio medesimo. E' consentito 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, nella Convenzione 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.

A) Zona PT- Parco Tecnologico a Tema.

8. Nei lotti ricompresi nelle Zone di tipo PT di cui alla Tavola n. 6 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 high 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.

Tali attività sono consentite solo qualora rientrino tra quelle previste dal D.P.R. n° 447/98 e s.m.i..

9. 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.

10. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione del PT è subordinata alla preventiva sottoscrizione della convenzione con il Consorzio ai sensi delle precedenti disposizioni.

11. Nelle aree a destinazione PT le componenti funzionali saranno contenute nelle seguenti percentuali, in misura non superiore al 10% per ciascuna categoria di intervento come sotto riportato, 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.

12. 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. Previa autorizzazione del Consorzio è possibile derogare al limite precedente per quelle forme di intrattenimento nelle quali l'attrazione sia strettamente connessa all'altezza delle relative strutture. Sin d'ora è autorizzata l'installazione di una torre di caduta e di una montagna russa di altezza non superiore a 60,00 mt.

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

14. Restano esclusi dal calcolo della cubatura le attrezzature destinate all'intrattenimento, quali giostre 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.

15. All'interno dell'area interessata sono 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.

B) Zona con destinazione commerciale (zona PT1).

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

17. 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.

18. Una volumetria della struttura commerciale, in misura non inferiore al 5% del totale, 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.

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

20. Il rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione del PT1 è subordinata alla preventiva stipula della convenzione secondo le disposizioni innanzi citate..

21. All'interno dell'area interessata sono 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.

ART. 19 – Norme transitorie

Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni urbanistiche di P.R.T. per le aree a servizi già convenzionate. Sono altresì fatti salvi i diritti edificatori acquisiti con regolare Concessione Edilizia o che abbiano ottenuto Concessioni a Sanatoria nelle forme di legge.

Allegato 1. Abaco delle specie arboree ed arbustive e distanze tra essenze

ABACO PER LA SCELTA DELLE SPECIE ARBOREE E ARBUSTIVE - ratteristiche fisionomiche e dimensioni minime d'impianto																								
		Superficie di	FISIONOMIA					DIM. messa a					USI OTTIMALI											
			Caducifoglie	Sempreverdi	grandezze			Arbusti	Circ. tronco (cm)	H. impalcatura	H. totale (cm)	N° getti o stipiti	Contenitore Ø (cm)	Rimboscimento	Recuperi ambientali	Zone umide	Parchi e Giardini	Impianti sportivi	Attrezzature scolast.	Aree industriali	Parcheggi a raso	Alberate stradali	Barriere protettive	Scarpate
					I Forza >25 m	II Forza 15-25	III Forza <15 m																	
1	ACACIA DEALBATA	30		v			v		18 20		300 350						v			v				
2	ACANTHUS MOLIS	0,8		v				v				4	18	v	v		v			v			v	v
3	ACER CAMPETRIS	30	v				v		16 18		400 450			v	v		v	v	v	v	v	v		v
4	ACER MINOR	30	v				v		16 18		300 350			v	v		v	v	v	v		v		v
5	ACER OBTUSATUM	30	v				v		16 18		400 450			v	v		v	v	v	v	v	v		v
6	ARBUS UNEDO	6		v				v				3	26	v	v		v	v	v	v			v	
7	BUDDLEJA DAVIDII	6	v					v			125 150		28				v	v	v	v				
8	CARPINUS BETULUS	60	v			v			16 18		300 350			v	v		v	v	v	v	v	v		v
9	CARPINUS ORIENTALIS	30	v						18 20		300 350			v	v		v	v	v	v	v	v		v
10	CATALPA BUNGEI	30	v						16 18	2,2							v	v	v	v	v	v		
11	CERCIS SILIQUASTRUM	30	v				v	v	16 18	2,2 n	300 350				v		v	v	v	v				
12	CISTUS INCANUS	0,8 n		v				v				4	18	v	v		v	v	v	v				v
13	CISTUS SALVIIFOLIUS	0,8 n		v				v				4	18	v	v		v	v	v	v				v
14	CORDYLINE AUSTRALIS	0,8 n		v				v			150 175	1	30				v	v	v	v				
15	CORNUS MAS	6	v					v			150 175	3	28	v	v		v	v		v				v
16	CORNUS SANGUINEA	3	v					v			100 120	6	26	v	v	v	v	v		v				v
17	CORYLUS AVELLANA	6	v					v			175 200	6	28	v	v		v	v	v	v				v
18	CRATAEGUS MONOGYNA	6	v					v			100 125	4	24	v	v		v	v		v				v
19	CYTISUS SESSILIFOLIUM	3	v					v			100 125		18	v	v		v	v		v				v
20	DAPHNE GNIDIUM	0,8 n	v					v			100 125	4/5	24	v	v		v	v	v	v				v
21	DEUTZIA CRENATA	0,8 n	v					v			125 150	4/5	24				v	v	v	v				

22	DODONEA VISCOSA	0,8 n					v			125 150	4/5	24				v	v	v	v						
23	ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA	30	v				v		14 16	2,2 n				v	v		v	v		v	v	v			
24	ERICA ARBOREA	3		v			v				3/4	24	v	v		v	v	v	v						v
25	ERICA MULTIFLORA	3	v				v				3/4	18	v	v		v	v	v	v						v
26	FRAXINUS ORNUS	30	v				v		18 20				v	v		v	v	v	v	v	v	v			v
27	HEDERA HELIX	3		v			v				5/6	24	v	v		v	v	v	v						v
28	HYDRANGEA HORTENSIS	3	v				v				5/6	26				v	v	v	v						
29	JASMINUM SSPP	3	v	v							5/6	22				v	v	v	v						
30	JUGLANS REGIA	60	v			v			18 20				v			v	v	v	v						
31	JUNIPERUS COMMUNIS	3		v			v					24	v	v		v	v	v	v						v
32	JUNIPERUS OXJCEDRUS	3		v			v					24	v	v		v	v	v	v						v
33	JUNIPERUS PHOENICIEA	3		v			v					24	v	v		v	v	v	v						v
34	LAGERSTROEMIA SSPP	3	v				v					26				v	v	v	v	v					
35	LAURUS NOBILIS	6		v			v				6	30	v	v		v	v	v	v				v		
36	LAVANDULA SPICA	0,8 n		v			v					18		v		v	v	v	v						v
37	MALUS SILVESTRIS	30	v						14 16				v	v		v	v	v	v						
38	MELIA AZEDARACH	30	v				v		16 18							v	v	v	v						
39	MYRTHUS COMMUNIS	3		v			v	v			5	24		v		v	v	v	v						v
40	NERIUM OLEANDER	6		v			v				5/6	26				v	v		v						
41	OLEA EUROPAEA	30		v			v		20 25					v		v	v	v	v						
42	OLEA FRAGRANS	3		v			v				3/4	24				v	v	v	v						
43	OSTRYA CARPINIFOLIA	60	v			v			16 18				v	v		v	v	v	v	v	v	v			
43	PARTHENOCISSUS SSPP	6	v				v				5	22													
44	PHILLYREA ANGUSTIFOLIA	3		v			v					24	v	v		v	v	v	v						v
45	PHILLYREA LATIFOLIA	3		v			v					24	v	v		v	v	v	v						v
46	PHORMIUM TENAX	3		v			v				10	30	v	v		v	v	v	v						v
47	PINUS EXCELSA	60		v		v			30 35				v	v		v	v	v	v				v		
48	PINUS HALEPENSIS	12 n		v	v				30 35				v	v		v	v	v	v				v		
49	PINUS PINASTER	60		v		v			30 35							v	v	v	v			v	v		
50	PINUS PINEA	12 n		v	v				40 45							v	v	v	v			v	v		
51	PYRACANTHA COCCINEA	0,8 n		v			v					18				v	v	v	v						v
52	PISTACIA LENTISCUS	3		v		v					5/6	24	v	v		v	v	v	v						v
53	PISTACIA TEREBINTHUS	3									5/6		v	v		v	v	v	v						v
54	PITTOSPORUM TOBIRA	3		v			v				5/6	26				v	v	v	v						v
55	POPULUS TREMULA	60	v			v			16 18				v	v	v	v	v	v	v						
56	PRUNUS LAUROCERASUS	3		v			v				5/6	26				v	v	v	v	v	v	v			
57	PRUNUS SSPP	30	v				v		14 16	2,2 n						v	v	v	v						v
58	PRUNUS SPINOSA	6	v				v				4/5	20	v	v		v	v		v						v
59	PUNICA GRANATUM	6	v				v				5	36				v	v	v	v	v	v	v	v	v	v
60	QUERCUS CERRIS	12 n	v		v				18 20				v	v		v	v	v	v			v	v	v	v
61	QUERCUS COCCIFERA	60		v			v		18 20							v	v	v	v			v	v	v	v
62	QUERCUS FRAINETTO	60	v			v			18 20				v	v		v	v	v	v	v	v	v	v	v	v
63	QUERCUS ILEX	60		v		v			20 25				v	v		v	v	v	v	v	v	v	v	v	v
64	QUERCUS PALUSTRIS	12 n	v		v				16 18						v	v	v	v	v	v	v	v			
65	QUERCUS PETRAE	12 n	v		v				22 24				v	v		v	v	v	v	v	v	v			
66	QUERCUS PUBESCENS	60	v			v			16 18				v	v		v	v	v	v	v	v	v			
67	QUERCUS ROBUR	12 n	v		v				20 22				v	v		v	v	v	v	v	v	v			
68	QUERCUS ROBUR PYRAM	30	v			v			20 22							v	v	v	v	v	v	v			
69	QUERCUS SUBER	30		v		v			20 22							v	v	v	v	v	v	v			

70	RHAMNUS ALATERNUS	6		v			v		150 175	6	26	v	v		v	v	v	v			v	v
71	RHYNCOSPERMUM JASMINOIDES	6	v	v			v		175 200	6/7	24	v	v		v	v	v	v				
72	ROSA CESPUGLIO	0,8 n	v				v			6/7	24				v	v	v	v				
73	ROSA RAMPICANTE	0,8 n	v				v		200 250	4/5	24				v	v	v	v				
74	ROSMARINUS OFFICINALIS	0,8 n		v			v		75 100	3/4	22		v		v	v	v	v				v
75	SALIX ALBA	60	v			v		16 18	300 350			v	v	v	v	v	v	v				
76	SAMBUCUS NIGRA	6	v				v		175 200	4/5	30	v	v		v	v		v				v
77	SORBUS DOMESTICA	30	v				v	16 18	250 300			v	v		v	v	v					
78	SORBUS TORMINALIS	6	v				v	16 18	125 150			v	v		v	v	v	v				
79	SPARTIUM JUNCEUM	3	v				v		60 80	3/4	22	v	v		v	v		v				v
80	SPIRAEA BUMALDA	3	v				v		125 150	6/7	22				v	v	v	v				
81	SPIREA CANTONIENSIS	6	v				v		125 150	6/7	24				v	v	v	v				v
82	STYRAX OFFICINALIS	6	v				v		175 200	5	40	v	v		v	v	v	v				v
83	TILIA CORDATA	60	v			v		20 22	400 450			v	v		v	v	v	v				
84	TILIA PLATYPHYLLOS	12 n	v		v			20 22	400 450			v	v		v	v	v	v	v	v		
85	TRACHICARPUS FORTUNEI	6		v			v		250 300						v	v	v	v				
86	ULEX EUROPAEUS	3	v				v		125 150	3/4	20	v	v		v	v		v				v
87	ULMUS MINOR	60	v			v		18 20	350 400			v	v		v	v	v	v				v
88	VIBURNUM SSPP	6		v			v		150 175	5/6	36	v	v		v	v	v	v			v	v
89	WISTERIA SINENSIS	6	v				v		300 350		30				v	v	v	v				

*(1) – Cloni resistenti al cancro

*(2) – Cloni maschili

Distanze minime tra essenze

In aree

Tra essenze di I° forza ml. 9.00

Tra essenze di II° forza ml. 6.00

Tra essenze di III° forza ml. 3.00

In alberate

Tra essenze di I° forza ml. 12.00

Tra essenze di II° forza ml. 8.00

Tra essenze di III° forza ml. 5.00

In caso di ripristino di filari arborei esistenti, i nuovi individui saranno posizionati secondo la stessa distanza.

AGGLOMERATO DI SANTA PALOMBA

Norme approvate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 69 del 10/02/2010 e n. 16 del 04/04/2012
a cui i richiami successivi sono riferiti.

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. 32bis

1. Per consentire l'attuazione dell'Accordo di Programma ex art. 34 D.Lvo n. 267/2000 ed art. 49 L.R. n. 38/1999, [nonché della Deliberazione adottata dal Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 86 del 11/04/2008](#), 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.

2. 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:

- CdA n. 01 del 11/02/2009;
- Assemblea Generale n. 03 del 25/03/2009;
- CdA n. 117 del 15/07/2009.

ART. 32ter - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1 - 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'antiquinamento;
- 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 accorpare 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	5.000,00¹
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

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.

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)

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 mcdi 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 C1e 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, 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 scarpate 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 nonchè 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~~

~~- $H_{max} =$ mt. 15~~

~~- 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 $H_{max} = 15$ mt..~~

ART. 35° - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1. Norme generali.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano la normativa generale attuativa del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile alla quale va, in ogni caso, fatto riferimento per quanto qui non espressamente definito.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di riorganizzazione dell'area.

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 topologici che di finiture, delle nuove costruzioni.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute nei commi successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile. 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, telecomunicazioni, ponti-radio, del gas e simili, nonché parcheggi. 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 accorpare 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 della L.R. n. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 3 della L.R. 31 luglio 2003 n. 24, nelle more della redazione della apposita Variante Generale del P.R.T. consortile, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti esistenti, atti a consentire la localizzazione di impianti di servizi di cui all'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, costituisce Variante al Piano Regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta Regionale.

2. Dati quantitativi urbanistici

Superficie totale dell'Agglomerato mq. 6.026.287 di cui:

- 48,3% produttive (PR);
- 22,8% viabilità e fasce di rispetto (VF);
- 28,9% standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 > 10% così ripartite:
 - 7,5% servizi – attrezzature ed attività sociali e collettive di cui al D.M. 1444/68 (SE);
 - 10,4% verde naturale e da impiantare di cui al D.M. 1444/68 (VN);
 - 7,0% verde attrezzato di cui al D.M. 1444/68 (VA);
 - 3,9% parcheggi di cui al D.M. 1444/68 (PA);

Le quantità sono derivate dal calcolo automatico informatico sulla zonizzazione su base catastale vettorializzata e georeferenziata.

3 - Dati quantitativi edilizi

Norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 *
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00
Fasce di rispetto inedificabili prospicienti le strade esistenti e le linee ferroviarie	ml	Come prescritto dal Codice della Strada e dagli specifici Regolamenti delle FF.SS.
Distacco dai corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" (R.D. 11 Dicembre 1933 nr. 1175 e s.m.i.)	ml	50,00 **

* (sono ammesse deroghe al lotto minimo ai sensi dell'art. 12, commi III ed VIII delle presenti N.T.A.)

** (Sono espressamente fatte salve le autorizzazioni oltre ai pareri favorevoli sui progetti già rilasciati dal Consorzio fino alla data di adozione del presente provvedimento)

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

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

- PRODUTTIVE : artigianato produttivo, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso, e quelle previste dal precedente art. 14-Bis;

- 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.

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

- ABITATIVE : Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva.

5 - Comparti Edificatori – Norme generali

Nei Comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle Tavole di progetto, il distacco degli edifici dovrà rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità ordinaria Comunale e della SS. 207-Nettunense prescritte nel vigente Codice della Strada. Analogamente, per quanto attiene la distanza degli edifici dalla linea ferroviaria Campoleone-Nettuno, questa sarà determinata in base agli specifici regolamenti delle Ferrovie dello Stato 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 negli elaborati, facendo fede, in ogni caso, le specifiche norme regolamentari (Codice della Strada e Regolamento delle FF.SS.).

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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.

E' ammessa la costruzione di abitazioni del titolare dell'azienda e dei custodi fino ad un massimo di 1.000 mc. per ogni insediamento industriale; in ogni caso il volume della parte residenziale non deve superare il 15 % del volume per uso produttivo effettivamente realizzato.

La specificità delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di 6 comparti edificatori.

E' ammessa, per ciascun comparto edificatorio, la presentazione di un progetto unitario di intervento da parte dei proprietari che rappresentino almeno l'ottanta per cento (80 %) dei diritti di nuova edificazione, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso.

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.

Per una ottimale distribuzione delle aree a “servizi” all'interno dell'Agglomerato è, inoltre, ammissibile il trasferimento di cubatura tra comparti per tale destinazione.

La cubatura interessata dal trasferimento non potrà superare il 20% della cubatura complessiva edificabile a servizi, prevista per il comparto di origine. Fermo restando l'indice di fabbricabilità di 2 mc./mq., la somma delle superfici interessate da tale destinazione d'uso, presenti già nel comparto e/o trasferite da altro comparto, non dovrà superare il 10% della superficie delle aree produttive del comparto di destinazione. Sono fatte salve, in ogni caso, le previsioni delle aree a “servizi” già convenzionate.

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

Nelle fasce destinate a “verde agricolo di rispetto” poste a cintura del perimetro dell'Agglomerato, qualora siano presenti lotti di terreno frammentati tra la predetta destinazione d'uso (verde agricolo 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).

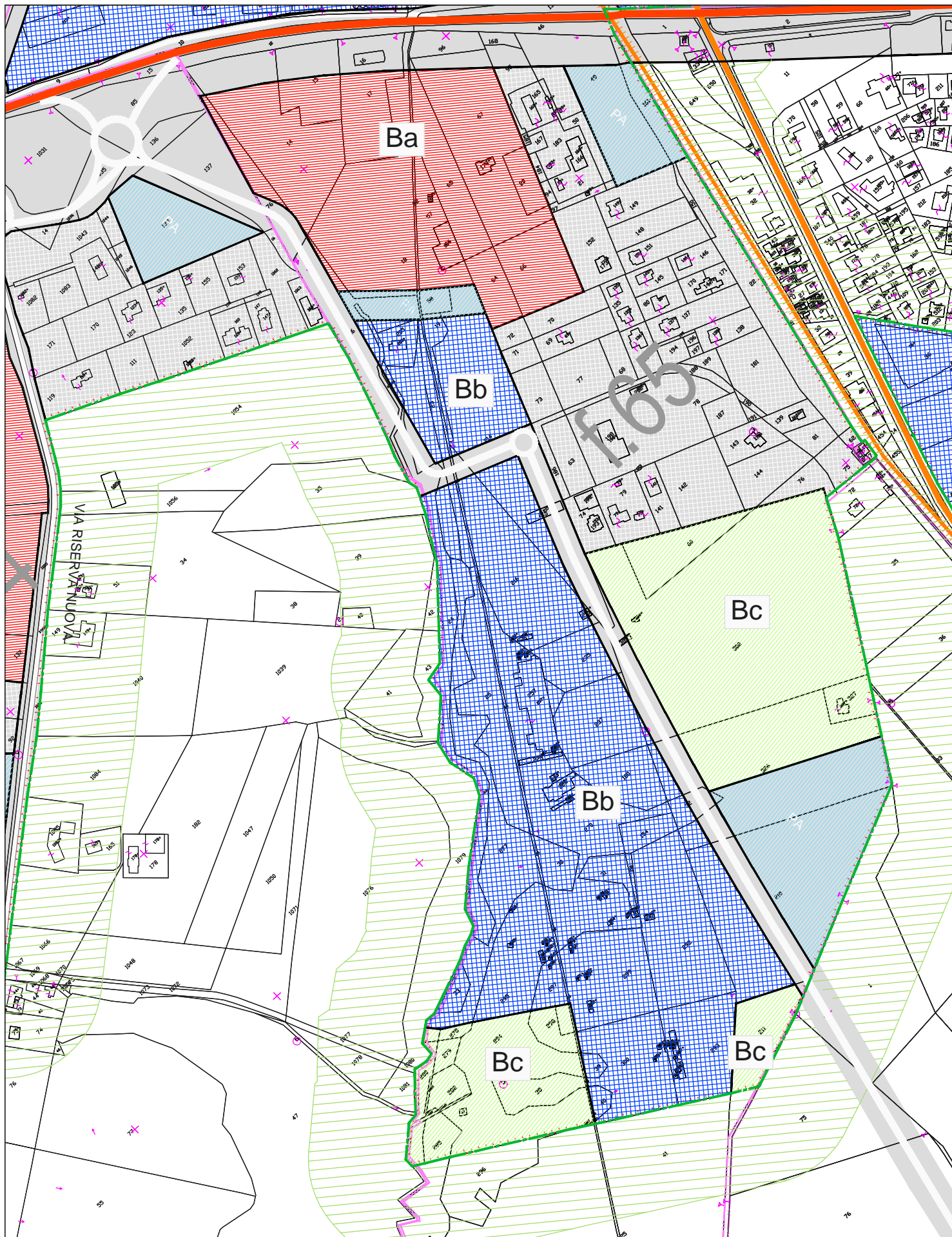
La possibilità di utilizzo resta comunque subordinata a specifica autorizzazione da formalizzarsi con apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

6 - Norme specifiche per i singoli comparti (A, B, C, D1, D2, E)

Comparto A: attestato sulla S.S. 148 (Pontina), sede dell'insediamento dell'ex YALE; l'area è già inclusa nel PRG comunale di Aprilia come “Sottozona D2 industriale”. L'inserimento all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento ha lo scopo di elevarne la pianificazione da locale a territoriale, consentendone l'immediato decollo e conferendo opportunità di accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e stabilizzazione del sistema produttivo locale. **Per le aree boscate, così come definite ed individuate nel PTPR – Tav. B, ricadenti all'interno del perimetro**

delle zone con destinazione a verde attrezzato (VA) e verde naturale e da impiantare (VN) si applica il combinato disposto delle L.R. n. 24/98 e n. 25/98 e dell'art. 38 delle norme del PTPR. Nell'ambito del Comparto sono perimetrate le zone di protezione igienico-sanitaria e ambientale della Concessione Mineraria di Acque minerali denominata "San Vincenzo", in tali aree dovranno essere rispettati i disposti di cui alla Determinazione Regione Lazio – Dipartimento Economico e Occupazionale n. 542 del 18/03/2009.

Comparto B: attestato sulla S.S. 148 (Pontina), sulla S.S. 207 (Nettunense) e sulla FF.SS. Roma – Nettuno; parte di esso è incluso nel PRG comunale di Aprilia come "Sottozona D2 industriale"; il suo inserimento è stato attuato con gli stessi fini di cui al Comparto A. All'interno del Comparto sono previste tre sub-zone Ba (SE- Servizi) – Bb (PR – Aree Occupate da Aziende Esistenti o programmate) – Bc (VN – Verde Naturale e da impiantare) di riqualificazione urbanistica che si attestano sulla viabilità di Piano da PRG, complanare alla SS 207 (Nettunense) ed alla Linea Ferroviaria Roma – Nettuno, con innesto sulla SS 148 (Pontina), meglio identificate nella planimetria di seguito riportata; la loro attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive, a servizi, e a verde naturale e da impiantare, ad una specifica progettazione unitaria che prevede, sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, della viabilità di piano, dall'innesto sulla SS 148 (Pontina) sino al limite dell'Agglomerato, compresi i relativi parcheggi, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente. Per le aree boscate, così come definite ed individuate nel PTPR – Tav. B, ricadenti all'interno del perimetro delle zone con destinazione a verde naturale e da impiantare (VN) si applica il combinato disposto delle L.R. n. 24/98 e n. 25/98 e dell'art. 38 delle norme del PTPR. Per l'area ricompresa tra la S.S. 148 e Via Fossignano, lato Roma (Foglio Catastale n. 62), tutti i progetti edilizi dovranno ottenere il preventivo parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 della Legge n. 64/74).



Comparto C: condiviso tra il Comune di Lanuvio nel tratto compreso tra la SS. 207-Nettunense ed il fosso della Ficoccia, e tra il Comune di Aprilia nel tratto compreso tra il predetto fosso della Ficoccia e la ferrovia Roma-Nettuno.

~~In questo comparto è stata prevista una riqualificazione urbanistica che prevede la possibilità di una minima espansione delle aziende insediate lungo la SS 207 Nettunense in territorio di Lanuvio ed una riqualificazione delle attività commerciali attestate sulla SS 207 prevedendone la destinazione a Servizi con annessa limitrofa area adibita a Verde Attrezzato.~~

In questo Comparto è prevista una minima espansione nel Comune di Lanuvio limitrofa all'area PR – Aree occupate da aziende esistenti o programmate, consentendo la riqualificazione e l'espansione delle attività produttive già attestate sulla S.S. 207 Nettunense.

Comparto D1: attestato sulla S.S. 148 (Pontina), ricade interamente nel Comune di Aprilia; al suo interno sono insediate diverse attività artigianali, e un importante sito produttivo agro-alimentare (lattiero-caseario).

L'area è già inclusa nel PRG comunale di Aprilia come “Sottozona **E2 Agricola vincolata**” già occupata parzialmente da opifici e attività artigianali; l'inserimento all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento ha lo scopo di elevarne la pianificazione da locale a territoriale, consentendone l'immediato decollo e conferendo opportunità di accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e stabilizzazione del sistema produttivo locale.

La pianificazione prevede altresì una ricucitura urbanistica con il limitrofo Comparto D2 anch'esso attestato sulla SS 148 (Pontina) e per il quale sono state completate tutte le urbanizzazioni, con fondi a valere su finanziamenti europei, atte ad allocare circa cento piccole e medie imprese. Tutti i lotti sono stati già assegnati e per circa il venti per cento di essi sono in corso di realizzazione gli opifici industriali.

E' stata inoltre recuperata una piccola area a servizi attestata anch'essa sulla SS 148 (Pontina) in cui sono ubicati dei modesti edifici che rappresentano un importante esempio di archeologia industriale, consentendone una riconversione atta a fornire servizi. **E' tassativamente vietata la demolizione dei manufatti esistenti e qualsiasi intervento deve mantenere ed evidenziare le caratteristiche architettoniche, funzionali e costruttive.**

Per l'area a verde naturale e da impiantare (VN) ricadente nelle fasce di rispetto dei corsi di acque pubbliche, così come individuate nella Tav. B del PTPR, si applica il disposto della Legge n. 431/85.

Comparto D2: l'area individuata come Comparto D2 è attestata tra la S.S. n. 148 (Pontina) e la Strada Provinciale n. 82 (Via dei Giardini); è già parte integrante del PRTC. Come detto precedentemente è completamente urbanizzata e sono in corso di costruzione gli opifici industriali.

Essa è destinata alla installazione di nuove attività produttive; sono ammessi insediamenti artigianali e/o piccole e medie Aziende.

In fase progettuale sono state apportate alcune rettifiche modeste per quanto attiene le aree a parcheggio e a verde, dovute essenzialmente alla trasposizione della pianificazione dalla base raster a quella vettorializzata e georeferenziata.

Per detta area valgono le seguenti norme attuative:

Zona “PR” – Aree destinate all'installazione di nuove attività produttive:

- | | |
|--|----------------------------|
| - Indice territoriale di edificabilità | $I_t = 1,00 \text{ mc/mq}$ |
| - Indice fondiario di edificabilità | $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$ |
| - $H_{\max} =$ | mt. 15 |
| - 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 “SE” – Servizi : con Indice Fondiario max pari a 2 mc./mq. ed $H_{max} = 15$ mt..

~~Comparto E: interessa territori del Comune di Aprilia e di Lanuvio, attestata sulla SS 207 Nettunense e limitrofa alla Stazione di Campoleone della ferrovia direttissima Roma – Napoli; anche in questa zona è stata operata una riqualificazione urbanistica in quanto specialmente per l’area in Comune di Lanuvio, già a destinazione D “artigianale” ed F “servizi” del PRG vigente, è previsto un “patto territoriale delle colline romane” che riguarda un “Piano di Intervento” per la realizzazione di un complesso artigianale e commerciale.~~

Comparto E: interessa il territorio del Comune di Aprilia, già in zona D2 industriale da PRG, attestato sulla S.S. 207 Nettunense. L’inserimento all’interno del Piano Territoriale di Coordinamento ha lo scopo di elevarne la pianificazione da locale a territoriale, consentendo l’immediato decollo e conferendo opportunità di accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e stabilizzazione del sistema produttivo locale. All’interno di quest’area è prevista anche una zona a SE – Servizi che tiene conto delle esistenti strutture ricettive.

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 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 con conglomerati bituminosi drenanti fonoassorbenti. Essi dovranno essere dotati inoltre di un idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Come dalle presenti NTA, 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 delle presenti NTA, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le alberature da mettere a dimora, in misura di 1 pianta ogni 50 mq. di superficie a verde, dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti.

Per tutti gli insediamenti industriali, 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 comma 10 o analoga specie.

8 - Viabilità

Così come indicato nelle presenti NTA, la viabilità interna all'insediamento viene definita viabilità secondaria e di lottizzazione interna; tale viabilità 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”.

La viabilità secondaria, esistente e di progetto, dovrà essere dotata di idoneo impianto di raccolta e smaltimento delle acque reflue.

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 10. Particolare attenzione dovrà essere posta nella predisposizione della continuità specifica e morfologica in caso di connessione con strade esterne ai confini del piano. Nella scelta delle specie dovranno essere privilegiate quelle tolleranti l'inquinamento atmosferico.

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

9 - Parcheggi

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

I parcheggi a raso, sia pubblici che privati, dovranno essere provvisti di pavimentazioni permeabili ovvero di pavimentazioni di moduli di grigliato proteggi-prato, realizzati con materiale plastico riciclato o calcestruzzo. Essi dovranno 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, dovranno 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 scarpate 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 art. 10) che rafforzino l'effetto barriera.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle presenti NTA ed alla normativa nazionale e regionale.

10 - Area di Verde attrezzato

Questa zona 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.

11 - Norme Transitorie

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

AGGLOMERATO DI CISTERNA

ART. 36°

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

2. All'interno dell'Agglomerato Industriale di Cisterna tutte le attività insediate e/o programmate dovranno conformarsi al Documento di pianificazione urbanistica, in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) ed alle risultanze emergenti dall'analisi dei rispettivi rapporti definitivi di sicurezza (R.D.S.), con valore di norma anche se non materialmente allegato.

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).

ART. 37bis - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1 - Norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano la normativa generale attuativa del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile alla quale va, in ogni caso, fatto riferimento per quanto qui non espressamente definito.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di utilizzazione e/o riorganizzazione dell'area.

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, delle nuove costruzioni.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute nei commi successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17 delle presenti NTA. 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 accorpare 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 della L.R. n. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 3 della L.R. 31 luglio 2003 n. 24, nelle more della redazione della apposita Variante Generale del P.R.T. consortile, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti esistenti, atti a consentire la localizzazione di impianti di servizi di cui all'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, costituisce Variante al Piano Regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta Regionale.

In tal caso, la localizzazione degli edifici all'interno del lotto convenzionato, prescinde dalla specifica destinazione indicata nelle Tavole di Zonizzazione.

2. - Dati quantitativi urbanistici

Sup. totale dell'Agglomerato mq. 5.418.578 di cui:

- 68,3% produttive (PR);
- 16,2% viabilità e fasce di rispetto (VF);
- 15,5% standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 > 10% così ripartite:
 - 3,5% servizi – attrezzature ed attività sociali e collettive di cui al D.M. 1444/68 (SE);
 - 5,8% verde naturale e da impiantare di cui al D.M. 1444/68 (VN);
 - 1,2% verde attrezzato di cui al D.M. 1444/68 (VA);
 - 5,0% parcheggi di cui al D.M. 1444/68 (PA);

Le quantità sono derivate dal calcolo automatico informatico sulla zonizzazione su base catastale vettorializzata e georeferenziata.

3 - Dati quantitativi edilizi

Norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 *
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00
Fasce di rispetto inedificabili prospicienti le strade esistenti e le linee ferroviarie	ml	Come prescritto dal Codice della Strada e dagli specifici Regolamenti delle FF.SS.
Distacco dai corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" (R.D. 11 Dicembre 1933 nr. 1175 e s.m.i.)	ml	50,00 **

* (sono ammesse deroghe al lotto minimo ai sensi dell'art. 12, commi III ed VIII delle presenti N.T.A.)

** (Sono espressamente fatte salve le autorizzazioni oltre ai pareri favorevoli sui progetti già rilasciati dal Consorzio fino alla data di adozione del presente provvedimento)

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

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

- PRODUTTIVE : artigianato produttivo, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso, e quelle previste dal precedente art. 14-Bis;
- 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.

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

- ABITATIVE : Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva.

5 - Comparti Edificatori

Nei Comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle Tavole di progetto è consentita, di norma, la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto.

Il distacco degli edifici deve rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità Comunale, della S.P. Ninfina e della S.S. n. 7 Appia prescritte dal vigente Codice della Strada.

Per le fattispecie sopradescritte, considerata la peculiarità delle fasce di rispetto (protezione della viabilità esistente), si prescinde dalla lettura grafica della loro ampiezza riportata negli elaborati, facendo fede, in ogni caso, le specifiche norme regolamentari (Codice della Strada).

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.), considerata la inapplicabilità dei vincoli paesaggistici nelle zone comprese nel Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile (cfr., da ultimo, Consiglio di Stato – Sezione Quarta – Sentenza n. 293/2006) ma riconosciuta la necessità di disciplinarla con norma specifica di carattere regolamentare, questa viene fissata in ml. 50,00.

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 8 e 10.

La specificità delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di 3 comparti edificatori.

E' ammessa, all'interno dei singoli comparti edificatori (A, B e C), la presentazione, da parte di proprietari di lotti anche non contigui e con diversa destinazione, limitatamente a quelle per "attività produttive" e "servizi", di un progetto unitario di intervento, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso.

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.

Nelle fasce destinate a "verde di rispetto" poste a cintura del perimetro dell'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.

Comparto A: attestato sulla S.S. 7 (Via Appia) e SP Ninfina II è caratterizzato dalla presenza di un tessuto produttivo medio grande, con la presenza di una zona classificata a rischio di incidente rilevante.

Comparto B: attestato sulla S.S. 7 (Via Appia) e limitrofo alla linea ferroviaria Direttissima Roma – Napoli, è caratterizzato dalla presenza di un tessuto produttivo medio grande, con la presenza diverse industrie agro-alimentari; all'interno del Comparto è prevista una zona dedicata alla realizzazione dell'impianto di depurazione. Lungo il Fosso Cisterna sono state previste ampie fasce di Verde Naturale e da impiantare a schermo dell'insediamento urbano.

Comparto C: attestato sulla S.P. Borgo Piave – Cisterna e sulla S.P. Ninfina II, è innervato dall'Asse Attrezzato Industriale e dal Fosso Cisterna, per il quale è prevista un'ampia fascia di Verde Naturale e da impiantare e una zona dedicata alla realizzazione dell'impianto di depurazione. All'interno del Comparto sono previste due sub-zone C1 e C2 di riqualificazione urbanistica che si attestano sugli assi di comunicazione Cisterna - Latina e dell'Agglomerato Industriale.

La loro attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, ad una specifica progettazione unitaria che prevede, sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente. **L'area destinata alla installazione di nuove attività produttive (PR) all'interno del sub-comparto C2 è esclusivamente dedicata alla "logistica integrata" ed al "commercio all'ingrosso".**

6 – Rete distributiva di carburanti

Nel caso in cui il Comune di Cisterna di Latina avesse approvato il Piano di ristrutturazione della rete distributiva di carburanti (D.L.vo n. 32/1998 e Legge Regionale n. 8/2001) 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 consortile, l'indice edificatorio viene determinato, per tali fattispecie, in applicazione dell'art. 6 della Legge Regionale 3 Novembre 2003 n. 35, in misura pari a quella fissata nel suddetto Piano di ristrutturazione comunale.

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, 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 dalle presenti NTA, è possibile prevedere la predisposizione di recinzioni composte da:

Steccate 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 delle presenti NTA, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti.

Per tutti gli insediamenti industriali, 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 comma 11 o analoga specie.

8 - Viabilità

Così come indicato nelle presenti NTA, 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 10. 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 di pertinenza degli edifici industriali sono preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale deve essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 scarpate 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 presenti NTA ed alla normativa nazionale e regionale.

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

Nelle aree di rispetto, così come graficizzate nelle Tavole di Zonizzazione, è consentita la conservazione dei volumi, senza mutamenti di destinazione d'uso, anche attraverso la demolizione totale e successiva ricostruzione.

11 - Norme specifiche: Area di Verde attrezzato

Questa zona 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 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.

Sono fatte salve, infine, le autorizzazioni comunque denominate rilasciate dalle competenti Autorità per le attività commerciali e/o di servizio esercitate e/o da esercitarsi in immobili edificati all'interno dell'Agglomerato purchè la data del rilascio sia anteriore al 18/12/1972, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 129 del 11/07/1972 (B.U.R.L. n. 15/1972).

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.

ART: 38bis - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1 - Norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano la normativa generale attuativa del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile alla quale va, in ogni caso, fatto riferimento per quanto qui non espressamente definito.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di utilizzazione e/o riorganizzazione dell'area.

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, delle nuove costruzioni.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute nei commi successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T. consortile. 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, telecomunicazioni, ponti-radio, del gas e simili, nonché parcheggi. 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 accorpare 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 della L.R. n. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 3 della L.R. 31 luglio 2003 n. 24, nelle more della redazione della apposita Variante Generale del P.R.T. consortile, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti esistenti, atti a consentire la localizzazione di impianti di servizi di cui all'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, costituisce Variante al Piano Regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta Regionale.

In tal caso, la localizzazione degli edifici all'interno del lotto convenzionato, prescinde dalla specifica destinazione indicata nelle Tavole di Zonizzazione.

2- Dati quantitativi urbanistici

- Sup. totale dell'Agglomerato mq. 7.792.310 di cui:
 - 60,2% produttive (PR);
 - 26,5% viabilità e fasce di rispetto (VF);
 - 13,3% standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 > 10% così ripartite:

- 4,6% servizi – attrezzature ed attività sociali e collettive di cui al D.M. 1444/68 (SE);
- 1,7% verde naturale e da impiantare di cui al D.M. 1444/68 (VN);
- 4,4% verde attrezzato di cui al D.M. 1444/68 (VA);
- 2,6% parcheggi di cui al D.M. 1444/68 (PA);

Le quantità sono derivate dal calcolo automatico informatico sulla zonizzazione su base catastale vettorializzata e georeferenziata.

3 - Dati quantitativi edilizi

Norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 *
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00
Fasce di rispetto inedificabili prospicienti le strade esistenti e le linee ferroviarie	ml	Come prescritto dal Codice della Strada e dagli specifici Regolamenti delle FF.SS.
Distacco dai corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" (R.D. 11 Dicembre 1933 nr. 1175 e s.m.i.)	ml	50,00 **

* (sono ammesse deroghe al lotto minimo ai sensi dell'art. 12, commi III ed VIII delle presenti N.T.A.)

** (Sono espressamente fatte salve le autorizzazioni oltre ai pareri favorevoli sui progetti già rilasciati dal Consorzio fino alla data di adozione del presente provvedimento)

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

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

- PRODUTTIVE : artigianato produttivo, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso, e quelle previste dal precedente art. 14-Bis;
- 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.

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

- ABITATIVE : Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva.

5 - Comparti Edificatori – Norme Generali

Nei comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle Tavole di progetto è consentita, di norma, la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto.

Il distacco degli edifici deve rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità Comunale, Provinciale e della S.S. n. 7 Appia prescritte dal vigente Codice della Strada.

Per le fattispecie sopradescritte, considerata la peculiarità delle fasce di rispetto (protezione della viabilità esistente), si prescinde dalla lettura grafica della loro ampiezza riportata negli elaborati facendo fede, in ogni caso, le specifiche norme regolamentari (Codice della Strada e regolamento FF.SS).

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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.

La specificità della "intercomunalità" dell'Agglomerato, delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di 6 comparti edificatori (A1, A2, B1, B2, B3 e C) come riportati nella Tav. 12.

E' ammessa, all'interno dei singoli comparti edificatori, la presentazione, da parte di uno o più proprietari di lotti anche non contigui e con diversa destinazione, limitatamente a quelle per "attività produttive" e "servizi", di un progetto unitario di intervento, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso.

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.

Nelle fasce destinate a "verde agricolo di rispetto" poste a cintura del perimetro dell'Agglomerato, qualora siano presenti lotti di terreno frammentati tra la predetta destinazione d'uso (verde agricolo 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).

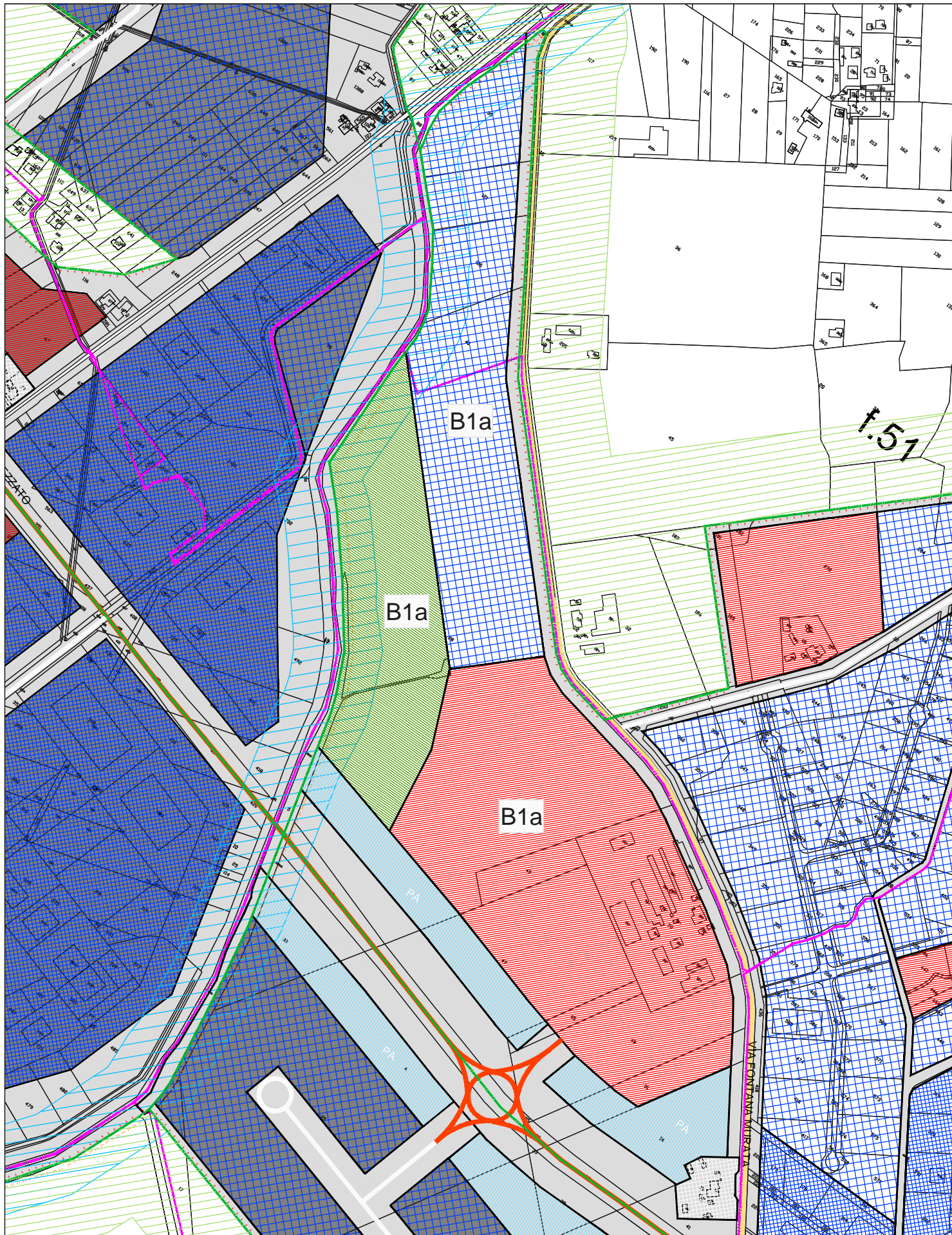
La possibilità di utilizzo resta comunque subordinata a specifica autorizzazione da formalizzarsi con apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.

Comparto A1: attestato sulla S.S. 7 (Via Appia), su Via della Stazione di collegamento Latina – Latina Scalo, SP Via Carrara e dall'Asse Attrezzato Industriale; in questo Comparto sono state recepite tutte le pianificazioni di sviluppo infrastrutturale del Comune di Latina di collegamento della Mare – Monti nonché dello snodo verso il polo logistico posto all'interno della Stazione di Latina, sulla linea ferroviaria Direttissima Roma – Napoli. In questo Comparto è ubicata una zona a Servizi dedicata a strutture sanitarie in corso di realizzazione.

Comparto A2: è ricompreso tra la S.S. 7 (Via Appia), Via della Stazione di collegamento Latina – Latina Scalo, SP Via Carrara, Asse Attrezzato Industriale e Fiume Ninfa; la superficie di questo Comparto riguarda il solo Comune di Latina, esso è pressochè saturo e vi sono concentrate importanti aziende del settore chimico-farmaceutico e del suo indotto, nonché del settore aeronautico. In questo Comparto è ubicata una zona a servizi dedicata essenzialmente al polo amministrativo.

Comparto B1: ricade interamente nel territorio del Comune di Sermoneta, attestato sulla SP Via Murillo, sull'Asse Attrezzato Industriale, sul Fosso Cavata e sul Fiume Ninfa. Il Comparto è stato oggetto di un progetto finanziato dall'unione europea per la realizzazione di una zona artigianale che ha consentito di creare oltre cento lotti per lo più già concessi in utilizzazione; all'interno del Comparto sono altresì ubicate importanti aziende del polo chimico- farmaceutico.

In esso è prevista una sub-zona B1a, meglio identificata nella planimetria di seguito riportata, di riqualificazione urbanistica che si attesta sull'Asse Attrezzato. La sua attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive, a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, ad una specifica progettazione unitaria che prevede, sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente.

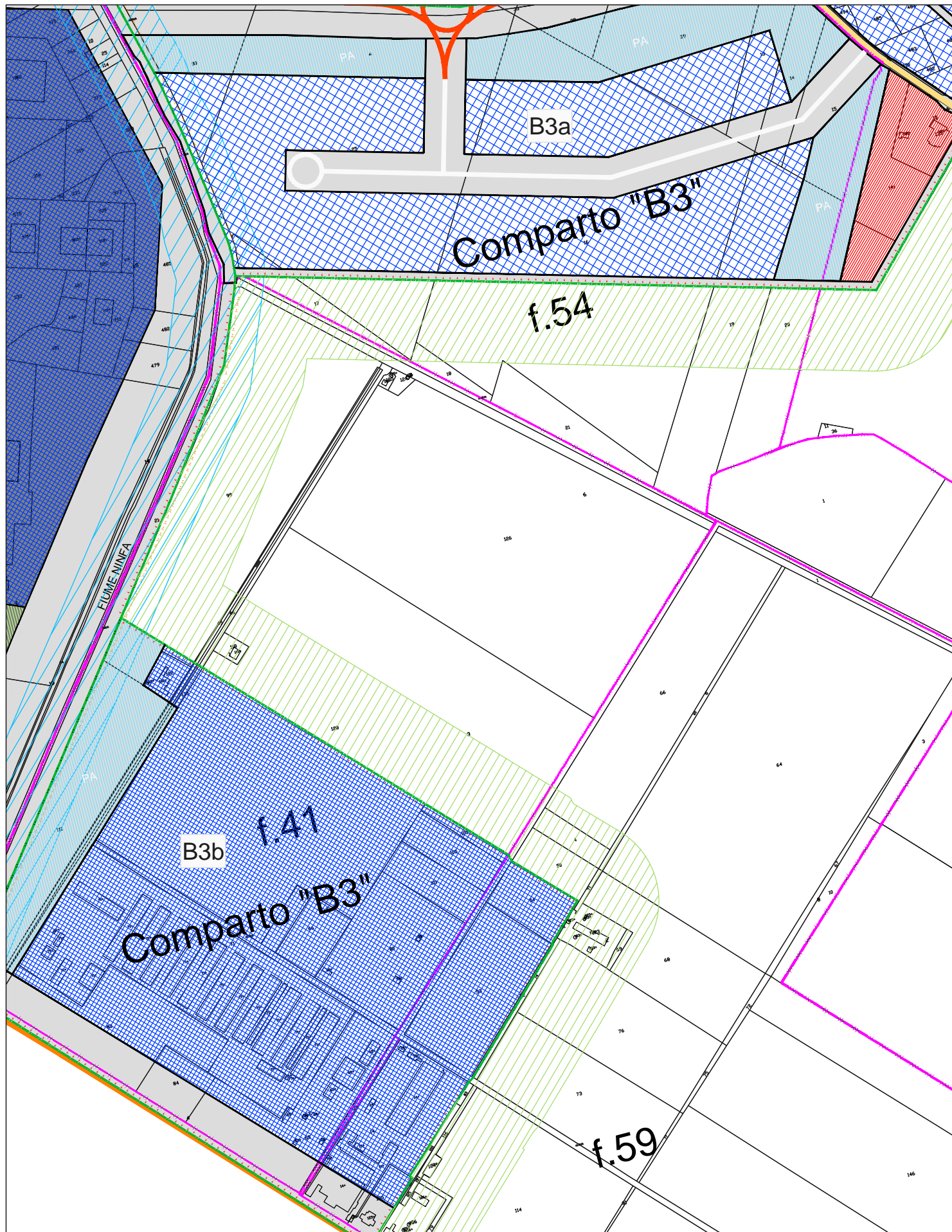


Comparto B2: ricade interamente nel territorio del Comune di Sermoneta, attestato sulla SP Via Murillo, sulla linea ferroviaria Direttissima Roma – Napoli, e delimitato dal Fosso Cavatella. E' presente un importante polo per la produzione di carta; altresì una zona a servizi adibita ad impianti sportivi già realizzati, tale area è collegata ad un'altra zona adibita a verde attrezzato che costituisce di fatto un supporto integrato alla tipologia di servizi esistenti.

Comparto B3: ricade interamente nel territorio del Comune di Sermoneta, si attesta sulla SS 7 (Via Appia), lungo il Fiume Ninfa e sull'Asse Attrezzato Industriale.

Il Comparto è stato oggetto di un progetto finanziato dall'unione europea e dalla Regione Lazio per la realizzazione di una zona artigianale che ha consentito di creare circa trenta lotti per lo più già concessi in utilizzazione; una considerevole zona del Comparto, attestata totalmente sulla SS 7 (Via Appia), sede di un'importante aziende del settore agro-alimentare (lattiero – caseario), è già inclusa nel PRG comunale di Sermoneta come “zona D industriale”. L'inserimento all'interno del Piano Territoriale di Coordinamento ha lo scopo di elevarne la pianificazione da locale a territoriale, consentendone l'immediata riqualificazione e il suo decollo, con il conferimento di opportunità d'accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e alla stabilizzazione del sistema produttivo locale.

Nel Comparto sono previste due sub-zona B3a e B3b, meglio identificata nella planimetria di seguito riportata, attestate rispettivamente sull'Asse Attrezzato Industriale e sulla SS 7 (Via Appia), la cui attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree ad attività produttiva, a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, a rispettive e specifiche progettazioni unitarie che prevedano, sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente.



Comparto C: ricade interamente nel territorio del Comune di Sezze, si attesta sulla SP Via Murillo, ed è delimitato dal Fosso Cavatella.

Il Comparto è interessato dal tracciato del raddoppio della SS 156 (Monti Lepini), la cui realizzazione è in corso di esecuzione.

5bis - Norme specifiche (Prescrizione Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – prot. n. 55292 del 02/05/2007)

Prima della realizzazione di ogni singolo intervento edilizio dovrà essere acquisito il parere di cui alla Legge dello Stato n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i..

6 – Rete distributiva di carburanti

Nel caso in cui i Comuni di Latina, Sermoneta e Sezze avessero approvato il Piano di ristrutturazione della rete distributiva di carburanti (D.L.vo n. 32/1998 e Legge Regionale n. 8/2001) 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 Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile, l'indice edificatorio viene determinato, per tali fattispecie e nell'ambito dei rispettivi territori comunali di appartenenza, in applicazione dell'art. 6 della Legge Regionale 3 Novembre 2003 n. 35, in misura pari a quella fissata nei suddetti Piani di ristrutturazione comunale.

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, 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 presente P.R.T.C., 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 presente P.R.T.C. consortile, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti.

Per tutti gli insediamenti industriali, 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 comma 11 o analoga specie.

8 – Viabilità.

Così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.T.C. 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 primaria e/o 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 essenze arboree 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 – Parcheggio.

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali sono preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale deve essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 scarpate 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 presente P.R.T.C. consortile ed alla normativa nazionale e regionale.

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

Nelle fasce di rispetto, così come graficizzate nelle Tavole di Zonizzazione, è consentita la conservazione dei volumi, senza mutamenti di destinazione d'uso, anche attraverso la demolizione totale e successiva ricostruzione.

11 - Norme specifiche: Area di Verde attrezzato

Questa zona 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 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.

Sono fatte salve, infine, le autorizzazioni comunque denominate rilasciate dalle competenti Autorità per le attività commerciali e/o di servizio esercitate e/o da esercitarsi in immobili edificati all'interno dell'Agglomerato purchè la data del rilascio sia anteriore al 18/12/1972, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 129 del 11/07/1972 (B.U.R.L. n. 15/1972).

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.

ART: 39bis - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1 - Norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano la normativa generale attuativa del presente Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile alla quale va, in ogni caso, fatto riferimento per quanto qui non espressamente definito.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di utilizzazione e/o riorganizzazione dell'area.

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, delle nuove costruzioni.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute nei commi successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.T.C. consortile. 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. 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 accorpare 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 della L.R. n. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 3 della L.R. 31 luglio 2003 n. 24, nelle more della redazione della apposita Variante Generale del P.R.T. consortile, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti esistenti, atti a consentire la localizzazione di impianti di servizi di cui all'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal

D.P.R. n. 440/2000, costituisce Variante al Piano Regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta Regionale.

In tal caso, la localizzazione degli edifici all'interno del lotto convenzionato, prescinde dalla specifica destinazione indicata nelle Tavole di Zonizzazione.

2- Dati quantitativi urbanistici

Sup. totale dell'Agglomerato mq. 2.393.566 di cui:

- 54,6% produttive (PR);
- 20,5% viabilità e fasce di rispetto (VF);
- 25,0% standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 > 10% così ripartite:
 - 5,8% servizi – attrezzature ed attività sociali e collettive di cui al D.M. 1444/68 (SE);
 - 6,9% verde naturale e da impiantare di cui al D.M. 1444/68 (VN);
 - 7,2% verde attrezzato di cui al D.M. 1444/68 (VA);
 - 5,1% parcheggi di cui al D.M. 1444/68 (PA);

Le quantità sono derivate dal calcolo automatico informatico sulla zonizzazione su base catastale vettorializzata e georeferenziata.

3 - Dati quantitativi edilizi

Norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 *
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00

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

Per quanto attiene il distacco dai corsi d'acqua classificati "*acque pubbliche*" (R.D. 11 Dicembre 1933 n. 1775 e s.m.i.) si da atto che i fossi o canali esistenti (Fosso Novella e Canale Rio Martino) **non** sono classificati tali nel tratto interessante l'Agglomerato Industriale.

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

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

- PRODUTTIVE : artigianato produttivo, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso, e quelle previste dal precedente art. 14-Bis;
- 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.

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

- ABITATIVE : Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva.

5 - Comparti Edificatori - Norme generali.

Nei comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle Tavole di progetto, è consentita, di norma, la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto.

Il distacco degli edifici deve rispettare le distanze di arretramento dal ciglio della viabilità Comunale, Provinciale e della Strada Regionale 148 - Pontina prescritte dal vigente Codice della Strada.

Per le fattispecie sopradescritte, considerata la peculiarità delle fasce di rispetto (protezione della viabilità esistente), si prescinde dalla lettura grafica della loro ampiezza riportata negli elaborati, facendo fede, in ogni caso, alle specifiche norme regolamentari (Codice della Strada).

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 8 e 10.

La specificità dell'Agglomerato e delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di 3 comparti edificatori.

In considerazione, tuttavia, che l'intero Agglomerato è interamente ricompreso nell'ambito territoriale del solo Comune di Latina, è ammessa la presentazione, da parte di uno o più proprietari di lotti anche non contigui e con diversa destinazione, di un progetto unitario di intervento, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso.

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 con atto pubblico registrato e trascritto.

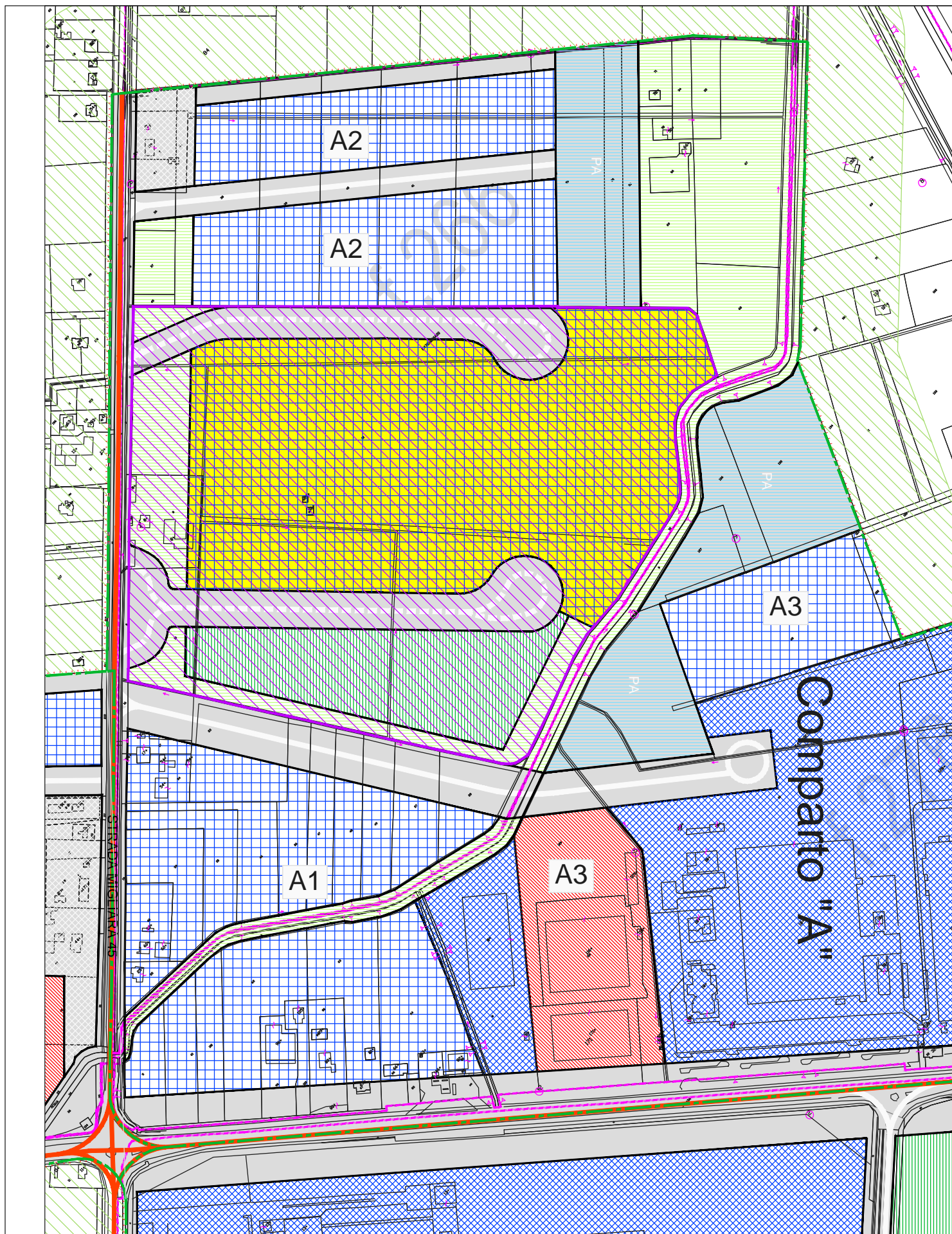
Nelle fasce destinate a "verde agricolo di rispetto" poste a cintura del perimetro dell'Agglomerato, qualora siano presenti lotti di terreno frammentati tra la predetta destinazione d'uso (verde agricolo di rispetto) ed altra destinazione, è consentita la limitata estensione e/o prolungamento di parti 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.

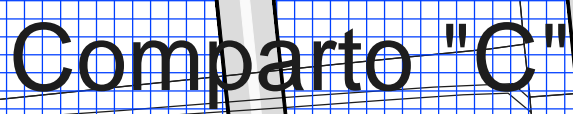
Comparto A: attestato sulla S.R. 148 Pontina e Strada Migliara 45 e Fosso Rio Martino; la maggior parte delle aree sono occupate da aziende insediate e per lo più già concesse in utilizzazione; sono previste due sub-zone A1, A2 e A3, meglio identificate nella planimetria di seguito riportata. La loro attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive, a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, ad una specifica progettazione unitaria che prevede, sulla scorta di apposite convenzioni da

stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente.



Comparto B: è attestato totalmente sulla SR 148 Pontina ed è sede di una importante holding internazionale del settore agro-alimentare (Heinz-Plasmon); l'area produttiva del Comparto è completamente occupata da questa azienda. La pianificazione prevede la riqualificazione urbanistica di un'area limitrofa già adibita ad una attività sportiva-ricreativa, mediante la sua classificazione in verde attrezzato (VA).

Comparto C: attestato sulla S.R. 148 Pontina e Strada Migliara 45; sono previste due sub-zone C1 (come da tavola 12) e C2 (meglio identificata nella planimetria di seguito riportata). La loro attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive, a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, a rispettive e specifiche progettazioni unitarie che prevedano sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente.



6 - Norme specifiche (Prescrizione Direzione Regionale Territorio e Urbanistica)

Prima della realizzazione di ogni singolo intervento edilizio dovrà essere acquisito il parere di cui alla Legge dello Stato n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i..

7 – Rete distributiva di carburanti

Nel caso in cui il Comune di Latina avesse approvato il Piano di ristrutturazione della rete distributiva di carburanti (D.L.vo n. 32/1998 e Legge Regionale n. 8/2001) 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 di Coordinamento consortile, l'indice edificatorio viene determinato per tali fattispecie, in applicazione dell'art. 6 della Legge Regionale 3 Novembre 2003 n. 35, in misura pari a quella fissata nel suddetto Piano di ristrutturazione comunale.

8 - 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 presente P.R.T.C., 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 presente P.R.T.C. consortile, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti.

Per tutti gli insediamenti industriali, 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 comma 12 o analoga specie.

9 – Viabilità.

Così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.T.C. 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 primaria e/o 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 essenze arboree da utilizzare, preferibilmente decidue, e il relativo sesto di impianto, saranno quelle indicate nel successivo comma 12. 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.

10 – Parcheggi.

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali sono preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale deve essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 scarpate 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 12) che rafforzino l'effetto barriera.

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

11 – Norme specifiche : Area di rispetto (Art. 17 commi 4, 5 e 6 N.T.A. del P.R.T.).

Nelle aree di rispetto, così come graficizzate nella Tavola di Zonizzazione, è consentita la conservazione dei volumi, senza mutamenti di destinazione d'uso, anche attraverso la demolizione totale e successiva ricostruzione.

12 - Norme specifiche: Area di Verde attrezzato.

Questa zona 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.

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.

Sono fatte salve, infine, le autorizzazioni comunque denominate rilasciate dalle competenti Autorità per le attività commerciali e/o di servizio esercitate in immobili edificati all'interno dell'Agglomerato purchè la data del rilascio sia anteriore al 18/12/1972, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 129 del 11/07/1972 (B.U.R.L. n. 15/1972).

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 **un'area a verde naturale e da impiantare (VN)** in 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

1. 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).
2. All'interno dell'Agglomerato Industriale di Mazzocchio tutte le attività insediate e/o programmate dovranno conformarsi al Documento di pianificazione urbanistica, in prossimità degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (R.I.R.) ed alle risultanze emergenti dall'analisi del rapporto definitivo di sicurezza (R.D.S.), che indica distanze dallo stabilimento Sud Gas di: elevata letalità e letalità fino a mt. 180; lesioni irreversibili tra i mt. 180 e 330; lesioni reversibili tra i mt. 330 e 730. Il documento adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 04/03/2011, si intende qui integralmente richiamato con valore di norma anche se non materialmente allegato.

ART: 42ter - N.T.A. PIANO ATTUATIVO

1 - Norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione integrano e specificano la normativa generale attuativa del presente Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile alla quale va, in ogni caso, fatto riferimento per quanto qui non espressamente definito.

La salvaguardia e la valorizzazione ambientale, insieme al raggiungimento di una elevata qualità tecnologica e architettonica dei nuovi insediamenti, costituiscono gli assi fondamentali delle modalità di utilizzazione e/o riorganizzazione dell'area.

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, delle nuove costruzioni.

In particolare, le caratteristiche di recinzioni, elementi di arredo urbano e sistemazioni a verde, dovranno essere uniformate a tipologie comuni all'intero comparto, secondo le specifiche indicazioni contenute nei commi successivi.

Le aree individuate nella zonizzazione come fasce di rispetto sono di norma inedificabili, fatte salve le fattispecie espressamente previste dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.T.C. consortile. 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. 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 accorpare 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 della L.R. n. 38/99, siano mantenuti gli standard urbanistici complessivi dell'area.

Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1 e 3 della L.R. 31 luglio 2003 n. 24, nelle more della redazione della apposita Variante Generale del P.R.T. consortile, ogni singolo intervento di nuova costruzione, ristrutturazione o sostituzione edilizia di manufatti esistenti, atti a consentire la localizzazione di impianti di servizi di cui all'art. 1 del D.P.R. n. 447/98 come modificato dal D.P.R. n. 440/2000, costituisce Variante al Piano Regolatore stesso, da approvarsi da parte della Giunta Regionale.

In tal caso, la localizzazione degli edifici all'interno del lotto convenzionato, prescinde dalla specifica destinazione indicata nelle Tavole di Zonizzazione.

2- Dati quantitativi urbanistici

- Sup. totale dell'Agglomerato mq. 5.485.634 di cui:
- 55,4% produttive (PR);
 - 26,1% viabilità e fasce di rispetto (VF);
 - 18,5% standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68 > 10% così ripartite:
 - 6,2% servizi – attrezzature ed attività sociali e collettive di cui al D.M. 1444/68 (SE);
 - 4,9% verde naturale e da impiantare di cui al D.M. 1444/68 (VN);
 - 2,3% verde attrezzato di cui al D.M. 1444/68 (VA);
 - 5,2% parcheggi di cui al D.M. 1444/68 (PA).

Le quantità sono derivate dal calcolo automatico informatico sulla zonizzazione su base catastale vettorializzata e georeferenziata.

3 - Dati quantitativi edilizi

Norme prescrittive per la realizzazione degli edifici:

Altezza massima degli edifici	ml	15,00
Lotto minimo edificabile	mq	5.000,00 *
Distacco minimo degli edifici dai confini	ml	6,00
Distacco dai corsi d'acqua classificati "acque pubbliche" (R.D. 11 Dicembre 1933 nr. 1175 e s.m.i.)	ml	50,00 **

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

** (Sono espressamente fatte salve le autorizzazioni oltre ai pareri favorevoli sui progetti già rilasciati dal Consorzio fino alla data di adozione del presente provvedimento)

4 - Destinazioni d'uso degli edifici

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

- **PRODUTTIVE** : artigianato produttivo, industria e ricerca; logistica e magazzini per il commercio all'ingrosso, e quelle previste dal precedente art. 14-Bis;

- **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.

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

- **ABITATIVE** : Limitatamente a due alloggi per ciascuna unità produttiva.

5 - Comparti Edificatori - Norme generali.

Nei comparti industriali, così come definiti ed identificati nella Relazione Generale e nelle Tavole di progetto, è consentita, di norma, la realizzazione diretta di interventi di nuova edificazione secondo le quantità edilizie ammesse per ogni singolo lotto.

Il distacco degli edifici deve rispettare le distanze di arretramento dal ciglio delle viabilità Comunali e Provinciali, prescritte dal vigente Codice della Strada.

Per le fattispecie sopradescritte, considerata la peculiarità delle fasce di rispetto (protezione della viabilità esistente), si prescinde dalla lettura grafica della loro ampiezza riportata negli elaborati, facendo fede, in ogni caso, alle specifiche norme regolamentari (Codice della Strada).

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali saranno reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale dovrà essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 8 e 10.

La specificità dell'Agglomerato e delle caratteristiche degli insediamenti produttivi esistenti, unitamente alla già richiamata qualità ambientale dei luoghi, ha portato all'individuazione di 4 comparti edificatori.

In considerazione, tuttavia, che l'intero Agglomerato è interamente ricompreso nell'ambito territoriale dei Comuni di Pontinia e Sonnino, è ammessa la presentazione, da parte di uno o più proprietari di lotti anche non contigui e con diversa destinazione, di un progetto unitario di intervento, potendosi prevedere, in tal caso, il trasferimento di cubatura senza mutamento di destinazione d'uso.

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 con atto pubblico registrato e trascritto.

Nelle fasce destinate a “verde agricolo di rispetto” poste a cintura del perimetro dell’Agglomerato, qualora siano presenti lotti di terreno frammentati tra la predetta destinazione d’uso (verde agricolo 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.

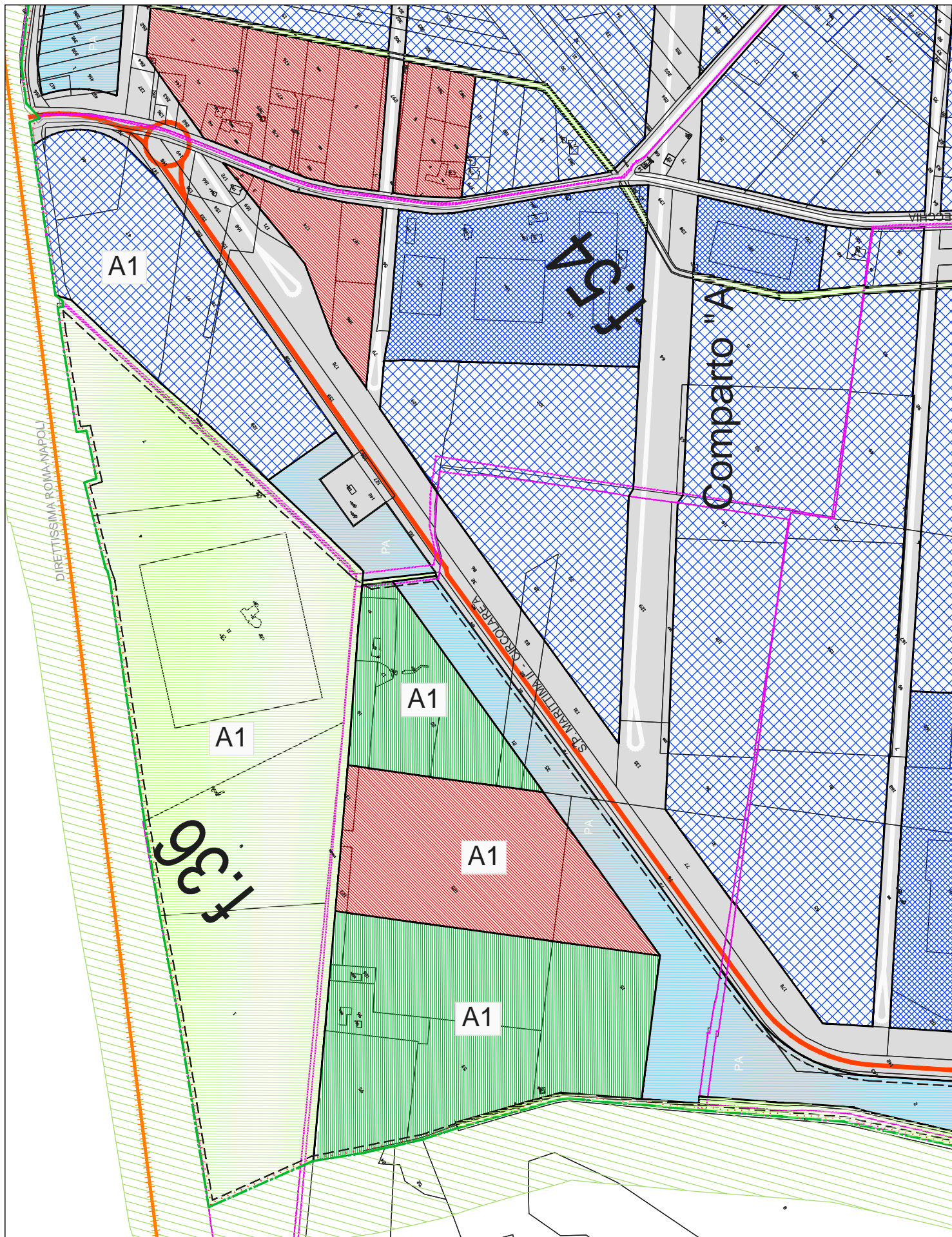
Tale possibilità di utilizzo è comunque consentibile solo nel caso che detti lotti frammentati abbiano un unico proprietario e che la porzione di particella catastale (“relitto”) generata dalla divisione operata dal “confine” dell’Agglomerato rappresenti al massimo il 30% (trenta per cento) dell’intero.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

Comparto A: interamente nel Comune di Pontinia è attestato sull’Asse Attrezzato dell’Agglomerato Industriale (Longitudinale A1) che si innesta sulla S.R. Frosinone - Mare, la Trasversale A e la linea ferroviaria Direttissima Roma – Napoli; il Comparto altresì è attraversato dalla SP Marittima II – Circolare A.

Nel Comparto è prevista una sub-zona A1, meglio identificata nella planimetria di seguito riportata, di riqualificazione urbanistica/ambientale posta tra la SP Marittima II - Circolare A e la linea Ferrovia Direttissima Roma-Napoli, in cui è ubicato un parco tematico floro-vivaistico di importanza internazionale. La sua pianificazione prevede un’area a verde naturale e da impiantare (VN), un’area a verde attrezzato (VA), nonché un’area a servizi (SE) di supporto oltre che al parco tematico stesso, anche all’intero Agglomerato Industriale. E’ altresì prevista un’area destinata ad attività produttive (PR) finalizzata alla riqualificazione urbanistica di alcuni insediamenti industriali e logistici esistenti.

La sua attuazione edilizia è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive, a servizi, a verde naturale e da impiantare e a verde attrezzato, ad una specifica progettazione unitaria che prevede, sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all’Ente.



Comparto B: interamente nel Comune di Pontinia è attestato sull'Asse Attrezzato dell'Agglomerato Industriale (Longitudinale A1) che si innesta sulla S.R. Frosinone - Mare, la Trasversale A e la SP Marittima II – Circolare A.

In esso è ubicato il Depuratore consortile in corso di attivazione. Sono presenti aziende di diversi settori produttivi, maggiormente concentrati nell'agro-alimentare di trasformazione.

Comparto C: interamente nel Comune di Pontinia è attestato sull'Asse Attrezzato dell'Agglomerato Industriale (Longitudinale A1) che si innesta sulla S.R. Frosinone - Mare. In esso è presente una importante Azienda del settore dell'edilizia industrializzata; è prevista una riqualificazione urbanistica che prevede la possibilità della sua espansione nonché per l'insediamento di piccole e medie imprese dell'indotto. La sua pianificazione ha lo scopo di consentire l'immediato decollo di questo settore, conferendogli opportunità di accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e stabilizzazione del sistema produttivo locale.

Comparto D: interamente nel Comune di Sonnino è attestato sull'Asse Attrezzato dell'Agglomerato Industriale (Longitudinale A1) che si innesta sulla S.R. Frosinone – Mare.. In esso è presente una importante Azienda a carattere internazionale del settore agro-industriale (lattiero caseario) per la quale è prevista una zona atta alla possibile espansione e sviluppo dell'attività industriale esistente. La pianificazione prevede altresì una sottozona D1, meglio evidenziata nella planimetria di seguito riportata, di riqualificazione urbanistica destinata in parte a servizi e in parte all'insediamento di piccole e medie imprese dell'indotto. La sua pianificazione ha lo scopo di consentire l'immediato decollo dell'indotto agro-industriale, conferendogli opportunità di accesso ai finanziamenti dedicati allo sviluppo e stabilizzazione del sistema produttivo locale.

L'attuazione edilizia della sottozona D1 è condizionata, oltre al rispetto dei Regolamenti consortili per la realizzazione delle aree produttive e a servizi, a rispettive e specifiche progettazioni unitarie che prevedano sulla scorta di apposite convenzioni da stipularsi con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale, la realizzazione, a totale carico dei reali proprietari, delle viabilità interne, e dei parcheggi previsti da piano, che dovranno essere ceduti a titolo gratuito all'Ente.

6 - Norme specifiche (Prescrizione Direzione Regionale Territorio e Urbanistica)

Prima della realizzazione di ogni singolo intervento edilizio dovrà essere acquisito il parere di cui alla Legge dello Stato n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i..

7 – Rete distributiva di carburanti

Nel caso in cui i Comuni di Pontinia e Sonnino avessero approvato il Piano di ristrutturazione della rete distributiva di carburanti (D.L.vo n. 32/1998 e Legge Regionale n. 8/2001) 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 di Coordinamento consortile, l'indice edificatorio viene determinato per tali fattispecie, in applicazione dell'art. 6 della Legge Regionale 3 Novembre 2003 n. 35, in misura pari a quella fissata nel suddetto Piano di ristrutturazione comunale.

8 - 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, 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 presente P.R.T.C., 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 presente P.R.T.C. consortile, la superficie da vincolare a verde piantumato, non potrà essere inferiore al 10% della superficie del lotto.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte tra quelle autoctone non infestanti.

Per tutti gli insediamenti industriali, 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 comma 12 o analoga specie.

9 – Viabilità.

Così come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.T.C. 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 primaria e/o 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 essenze arboree da utilizzare, preferibilmente decidue, e il relativo sesto di impianto, saranno quelle indicate nel successivo comma 12. 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.

10 – Parcheggi.

I parcheggi di pertinenza degli edifici industriali sono preferibilmente reperiti all'interno dei singoli lotti, sia in superficie che con eventuali impianti interrati, secondo una quantità minima pari a 20,00 mq. per ogni addetto. La destinazione d'uso a parcheggio pertinenziale deve essere indicata in maniera vincolante in sede di redazione dei singoli progetti.

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 scarpate 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 12) che rafforzino l'effetto barriera.

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

11 – Norme specifiche : Area di rispetto (Art. 17 commi 4, 5 e 6 N.T.A. del P.R.T.).

Nelle aree di rispetto, così come graficizzate nella Tavola di Zonizzazione, è consentita la conservazione dei volumi, senza mutamenti di destinazione d'uso, anche attraverso la demolizione totale e successiva ricostruzione.

12 - Norme specifiche: Area di Verde attrezzato.

Questa zona 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.

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.

Sono fatte salve, infine, le autorizzazioni comunque denominate rilasciate dalle competenti Autorità per le attività commerciali e/o di servizio esercitate in immobili edificati all'interno dell'Agglomerato purchè la data del rilascio sia anteriore al 18/12/1972, data di entrata in vigore del Piano Regolatore Territoriale di Coordinamento consortile approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 129 del 11/07/1972 (B.U.R.L. n. 15/1972).

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 [degli artt. 12, 15, 16 e 17](#), 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.).

[3. Per tutti gli edifici esistenti nelle zone già pianificate dai PRG comunali sono fatte salve le singole destinazioni d'uso e i rapporti volumetrici e di copertura, purchè debitamente assentite alla data di adozione della presente Variante.](#)

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 al [penultimo](#) comma del precedente articolo 45.

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.C.** 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 informatizzate 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 di Coordinamento 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 vengono 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, ciminiera, 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.

d_{bis}) Calcolo della volumetria in zone depresse (Rif. Del. CdA n. 30 del 10/03/2010)

Nelle zone in cui lo stato di fatto manifesta accertate depressioni rispetto al piano medio di campagna circostante ed al piano viario limitrofo, l'altezza degli edifici, da applicare per il calcolo della volumetria urbanistica e dei massimi prescritti dalle N.T.A. vigenti, si misura a partire dal

piano di campagna immediatamente circostante l'edificio considerato a sistemazione avvenuta secondo il progetto.

Sono ammessi rilevati di regolarizzazione e modellazione dei profili del piano di campagna con pendenze massime del 4% con punto di origine nel piano viario più limitrofo al confine del lotto.

Non è computabile, ai fini della volumetria urbanistica, il volume geometrico costruito al di sotto del rinterro come sopra previsto ed al massimo per un piano, la cui destinazione d'uso non sia ad "attività produttiva" o ad essa collegata, così come previsto dall'art. 1, comma d) del Titolo VII delle N.T.A. vigenti.

La problematica orografica dovrà essere comprovata allegando al progetto la seguente documentazione:

- rilievo plano-altimetrico dello stato di fatto, compreso le strade limitrofe, corpi idrici superficiali, edifici, accessi e alberi, con punti battuti in maglia di mt. 10 x mt. 10 adottando come quota di riferimento 0,00 il piano viabile più vicino al confine del lotto;
- sezioni trasversali e longitudinali con passo mt. 10, in corrispondenza delle linee di rilievo topografico come sopra descritto;
- relazione geologica e geotecnica a firma di tecnico abilitato, riportante la tipologia dei terreni superficiali e di fondazione con la relativa portanza, la tipologia di fondazione, i livelli di escursione della falda freatica, la tipologia dei corpi idrici superficiali con il relativo bacino imbrifero nonché i livelli di magra e di massima piena (a firma di tecnico abilitato);
- relazione generale sulle problematiche orografiche del sito in merito alle tecniche costruttive del sistema fondale e dell'edificio in genere, nonché sui suoi caratteri distributivi e di manutenzione in relazione allo stato di fatto e di progetto del sito.

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;
- 3) 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 [unicamente per il Comparto 1 per attrezzature destinate all'intrattenimento, come descritte dall'art. 28, lettera E.1, comma 7.](#)

- 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. 37 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

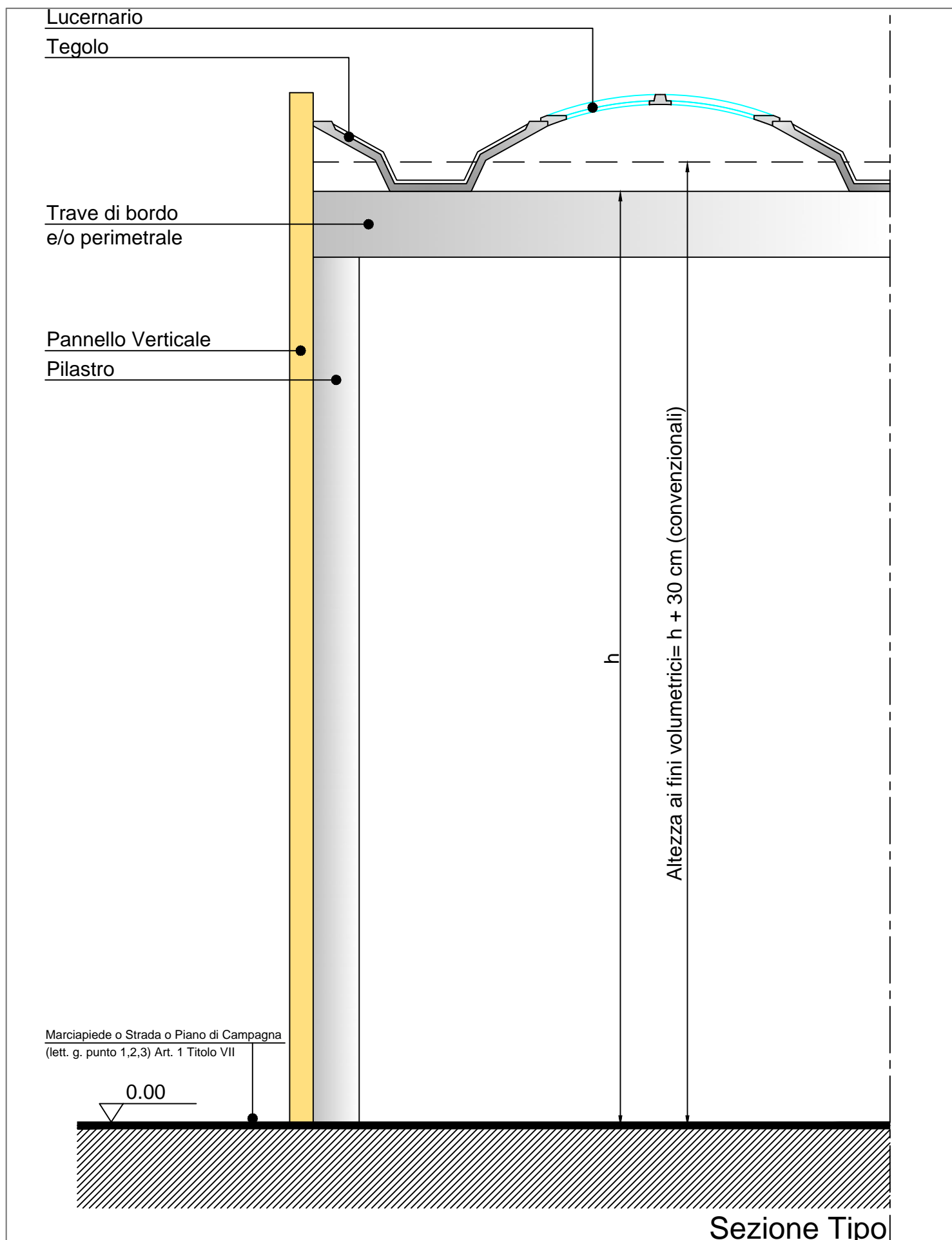
Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, ~~con approvazione dei competenti Organi di controllo regionale,~~ potrà concedere deroghe alle Norme comprese [nel Titolo VII precedente l'° Gruppo - Settore "A"](#) e precisamente: Art. 1 - lettera "d" - Volume degli edifici; Art. 1 - lettera "f" - Superficie 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 VIII 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%. Nel caso di copertura realizzata con tegoli di sezione assimilabile ad una "ipson" ribassata poggiati su travi di bordo e/o perimetrali orizzontali, l'altezza per la determinazione delle volumetrie è calcolata aggiungendo ulteriori cm 30,00 alla quota del bordo superiore delle suddette travi (spessore di un solaio "virtuale") così come raffigurato nel grafico di seguito riportato.



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, epsilon, 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.