



LEGENDA

-  CENTRO STORICO
 -  PROPRIETA' COMUNALI : COMUNE DI PATRICA
 -  PROPRIETA' COMUNALI : COMUNE DI PATRICA - PROPRIETARIO COMUNITA' DI PATRICA PER IL DIRITTO DI PASCOLO
 -  PROPRIETA' COMUNALI : COMUNE DI PATRICA - POSSESSORE CONTESTATO
 -  COMUNE DI GIULIANO DI ROMA - CONTESTATARIO
 -  USI CIVILI
 -  AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO ASI
 -  CORSI D'ACQUA
 -  VINCOLO LEGGE 431
 -  PERIMETRO DEGLI AGGLOMERATI STORICIZZATI
 -  VINCOLO PAESAGGISTICO
 -  INTERESSE ARCHEOLOGICO
 -  CONFINE COMUNALE
- TRACCIATI STRADE PRINCIPALI ESISTENTI
-  T.A.V. - TRENO ALTA VELOCITA'
 -  STRADA PROVINCIALE - VIA MARITTIMA
 -  STRADA PROVINCIALE - VIA MOROLENSE
 -  STRADA COMUNALE - VIA LAGOSCILLO NUOVA
 -  STRADA COMUNALE - VIA LAGOSCILLO VECCHIA

NOTE:
 RASTER TRATTO DAL DOCUMENTO PRELIMINARE DI INDIRIZZO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE GENERALE PUBBLICATO IN DATA OTTOBRE 2007

This document is confidential. The copyright of this document is vested in the M&G POLIMERI Italia S.p.A. Recipients must obtain the written authority of the said company before wholly or partly duplicating the contents or disclosing same to other. All rights reserved.

| | | | | | |
|-------------|----------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--|
| | | | | | |
| O | 18.09.09 | P.P. | P.P. | EMESSO PER AUTORIZZAZIONE | |
| ISSUE | DATE | Ref. Ind. Sign./init. Designer | Ref. Ind. Sign./init. Draffsman | DESCRIPTION | |
| APPROVED BY | | | | | |

STRALCIO P.U.C.G.
 COMUNE DI PATRICA



LEGENDA

-  ZONA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA art.16
-  ZONA PRODUTTIVA INTENSIVA
-  ZONA A DESTINAZIONE SERVIZI art.17
-  ZONA VERDE RISPETTO art.19 a1
-  ZONA A VERDE PUBBLICO art.19 a2
-  ZONA INTERCLUSA art.20
-  ZONE IMPIANTI TECNOLOGICI art.24
-  ZONA MISTA art.25
-  PARCHEGGI
-  ZONA LOGISTICA art.26
-  STRADE DA POTENZIARE
-  STRADE DI PREVISIONE
-  STRADE ESISTENTI
-  LINEA TAV
-  SVINCOLO A RASO
-  SVINCOLO A PIANO SFALZATO

NOTE:
 RASTER ESTRATTO DA VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE DEL
 CONSORZIO DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI FROSINONE – APPROVATO CON DELIBERAZIONE
 DEL CONSIGLIO REGIONALE N. 48 DEL 23 GENNAIO 2008

This document is confidential. The copyright of this document is vested in the M&G POLIMERI Italia S.p.A. Recipients must obtain the written authority of the said company before wholly or partly duplicating the contents or disclosing same to other. All rights reserved.

| | | | | | |
|-------------|----------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--|
| | | | | | |
| O | 18.09.09 | P.P. | P.P. | EMESSO PER AUTORIZZAZIONE | |
| ISSUE | DATE | Ref. Ind. Sign/init. Designer | Ref. Ind. Sign/init. Draffsman | DESCRIPTION | |
| APPROVED BY | | | | | |

STRALCIO PRT
 CONSORZIO AREA SVILUPPO INDUSTRIALE FROSINONE

| | | | |
|---|---|----------------|---------------------|
| LOCATION: PATRICA (FR) Italy | | SCALA: 1:2.000 | DRG N° A15_V_PRTASI |
|  | M & G Polimeri Italia S.p.A. | | |

FILE: A5_V_PRTASI.dwg

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CON LE MODIFICHE DELIBERATE DALL'ASSEMBLEA GENERALE CON DELIBERA N. 6 DEL 05/08/2004 E AGGIORNATE CON LE MODIFICHE E INTEGRAZIONI DERIVANTI DAL VOTO DEL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO N.85/4 DEL 17 FEBBRAIO 2005

INDICE

Capitolo I - Norme Generali

- Art.1 *Elaborati di Piano*
Art.2 *Territori interessati dal Piano*
Art.3 *Adeguamento degli strumenti urbanistici dei Comuni*
Art.4 *Efficacia e contenuto del Piano*
Art.5 *Disciplina delle aree comprese nel Piano*
Art.6 *Autorizzazione del Consorzio per Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie-Nulla-osta del Consorzio*
Art.7 *Applicazione delle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia*

Capitolo II - Attuazione del Piano

- Art.8 *Attività economiche produttive previste negli Agglomerati*
Art.9 *Formazione di Piani Particolareggiati Attuativi e Progetti di Infrastrutture*
Art.10 *Localizzazione delle Attività Economiche Produttive - Accessi privati*
Art.11 *Rinvio alle disposizioni vigenti*

Capitolo III - Disciplina Urbanistica ed Edilizia

- Art.12 *Definizioni Urbanistiche ed Edilizie*
Art.13 *Facoltà di deroga dalle Norme*
Art.14 *Procedure rilascio Nulla-osta*
Art.15 *Documenti a corredo domanda rilascio Nulla-osta*
Art.16 *Zone a destinazione Produttiva*
Art.17 *Zone a destinazione Servizi*
Art.18 *Recupero stabilimenti dismessi - Industrie a schiera - Incubatori*
Art.19 *Zone Verdi*
Art.20 *Zone Intercluse*
Art.21 *Insedimenti produttivi esterni agli Agglomerati*
Art.22 *Industrie insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante*
Art.23 *Fasce di rispetto degli Agglomerati Industriali*
Art.24 *Zone per impianti tecnologici*
Art.25 *Zona Mista*
Art.26 *Zona Logistica*
Art.27 *Aree gravate da usi civici*
Art.28 *Programmi integrati*
Art.29 *Aree vincolate dall'Autorità di Bacino*
Art.30 *Distanze minime a protezione del nastro stradale*

Capitolo I - Norme Generali

Art.1 Elaborati di Piano

Il Piano Territoriale Regolatore (PTR) del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Frosinone, di seguito denominato Consorzio, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione Generale
2. Norme Tecniche di Attuazione
3. Inquadramento territoriale degli Agglomerati Industriali 1: 25.000
 - 3.1 Anagni – Frosinone – Ceprano – (*omissis*)
 - 3.2 Sora

Agglomerato Industriale di Anagni

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 4.1.a Zonizzazione | 1:5.000 |
| 4.1.b (<i>omissis</i>) | |
| 4.2 a Urbanizzazioni – Viabilità | 1:10.000 |
| 4.2 b (<i>omissis</i>) | |
| 4.3 a Urbanizzazioni | 1:10.000 |
| 4.3 b (<i>omissis</i>) | |

Agglomerato Industriale di Frosinone

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 5.1.a Zonizzazione | 1:5.000 |
| 5.1.b Zonizzazione | 1:5.000 |
| 5.2 Urbanizzazioni – Viabilità | 1:10.000 |
| 5.3 Urbanizzazioni | 1:10.000 |

Agglomerato Industriale di Sora

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 6.1.a Zonizzazione | 1:5.000 |
| 6.1.b Zonizzazione | 1:5.000 |
| 6.1.c (<i>omissis</i>) | |
| 6.2.a Urbanizzazioni – Viabilità | 1:10.000 |
| 6.2.b Urbanizzazioni – Viabilità | 1:10.000 |
| 6.3.a Urbanizzazioni | 1:10.000 |
| 6.3.b Urbanizzazioni | 1:10.000 |

Agglomerato Industriale di Ceprano

- | | |
|--------------------------------|----------|
| 7.1 Zonizzazione | 1:5.000 |
| 7.2 Urbanizzazioni – Viabilità | 1:10.000 |
| 7.3 Urbanizzazioni | 1:10.000 |

Agglomerato Industriale di Piedimonte San Germano / Villa S. Lucia

(*omissis*)

Gli elaborati grafici sopra elencati che individuano le Zone hanno valore di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR del 08/06/2001 n. 327 (T.U. Espropriazioni), mentre le infrastrutture viarie e di servizi in genere (acquedotti, fognature, cablaggio, gasdotti, linee elettriche e ferroviarie, etc.) sono vincolanti per le località da collegare e per le zone da servire. Pertanto, esse hanno valore indicativo e per ognuna dovrà redigersi

apposita progettazione per una esatta individuazione dei beni da sottoporre ad espropriazione e per il tracciato da seguire.

Art.2 Territori interessati dal Piano

Il Piano Territoriale Regolatore del Consorzio, costituito da **quattro** Agglomerati Industriali, interessa parte dei territori dei seguenti Comuni:

Agglomerato Industriale di Frosinone

E' formato da: parte del territorio dei Comuni di Frosinone, Ferentino, Ceccano, Alatri, Morolo, Patrica, Supino.

Agglomerato Industriale di Anagni

E' formato da: parte del territorio dei Comuni di Anagni, Sgurgola.

Agglomerato Industriale di Ceprano

E' formato da: parte del territorio dei Comuni di Ceprano, Pofi, Falvaterra.

Agglomerato Industriale di Sora

E' formato da: parte del territorio dei Comuni di Sora, Arpino, Isola Del Liri, Monte S. Giovanni Campano, (**omissis**).

Agglomerato industriale di Piedimonte San Germano / Villa S. Lucia

(**omissis**)

Art.3 Adeguamento degli strumenti urbanistici dei Comuni

I Comuni, aventi territorio incluso nel presente PTR, sono tenuti, entro sei mesi dalla data della sua approvazione, a recepire e rispettare le previsioni e prescrizioni del PTR stesso ai sensi dell'art.6 della Legge 17/08/1942 n.1150 (Legge Urbanistica). Anche nella redazione dei Piani Urbanistici Comunale Generali (PUCG), nonché dei Piani Urbanistici Operativi Comunali (PUOC), i Comuni sono tenuti a recepire e rispettare le previsioni e prescrizioni del PTR consortile.

Pertanto i predetti Comuni, contestualmente al recepimento, debbono modificare i propri strumenti urbanistici vigenti, uniformandoli alle previsioni del presente PTR mediante l'adozione di opportune varianti.

Qualora i Comuni non provvedono nei termini suddetti, il Consorzio dà comunicazione dell'inadempienza alla Regione per l'eventuale esercizio dei poteri di vigilanza e sostitutivi in materia.

Art.4 Efficacia e contenuto del Piano

Il Piano esplica la sua efficacia di Piano Territoriale Regionale ai sensi del combinato disposto dell'art.5 della Legge 17/08/1942 n.1150 (Legge Urbanistica) e della L.R. 22/12/1999 n.38 e s.m.i. (Norme sul Governo del Territorio), con l'obiettivo di razionalizzare, potenziare, coordinare ed infrastrutturare le attività economiche, produttive e di servizi dei Comuni della Provincia di Frosinone aderenti al Consorzio. Ciò in aderenza alle finalità della Legge Regionale n.13 del 29/05/1997 (Legge sui Consorzi per le Aree ed i Nuclei di Sviluppo Industriale).

A tal fine il PTR:

- a) individua le aree formanti gli agglomerati e, all'interno di questi, le aree destinate agli insediamenti produttivi, di servizio e tecnologici, prescrivendo per essi gli indici urbanistici e distanze da rispettare;
- b) indica le infrastrutture a rete destinate a servire il singolo Agglomerato Industriale e quelle che consentono la connessione tra loro, con il territorio regionale e provinciale.

Art.5 Disciplina delle aree comprese nel Piano

Le previsioni del PTR, di cui all'art. 4, sono attuate dalla presente normativa, dal Regolamento delle Assegnazioni, dal Regolamento di Gestione, dal Regolamento Edilizio e dai regolamenti o disposizioni particolari approvati dal Consorzio per:

- disciplinare l'acquisizione, l'assegnazione e l'uso delle aree interne agli Agglomerati;
- realizzare e/o gestire le infrastrutture, gli impianti e le opere di urbanizzazione a servizio degli Agglomerati stessi;
- definire i parametri edilizi e/o urbanistici di ciascun edificio ad integrazione e completamento delle presenti Norme.

Gli edifici e le opere esistenti che risultino in contrasto con le previsioni e le prescrizioni del PTR, insistenti su aree interne agli Agglomerati, possono essere oggetto delle opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia indispensabili per la loro conservazione, così come disciplinato dal DPR 06/06/2001 n.380 (T.U. delle disposizioni Legislative e regolamentari in materia edilizia), art.3, comma 1, lettere a), b), c), d), nonché modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari, purché contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

Previo benestare del Comune saranno consentiti anche interventi di demolizione e ricostruzione, nella consistenza come sopra specificata, purché non in contrasto con le previsioni di Piano.

Gli stabilimenti dovranno rispettare una distanza di 20 metri dalle civili abitazioni esistenti all'interno degli Agglomerati Industriali.

Art.6 Autorizzazione del Consorzio per Concessioni e/o Autorizzazioni Edilizie - Nulla-osta del Consorzio

I Comuni, il cui territorio ricade in parte nelle aree comprese negli Agglomerati, negli insediamenti produttivi perimetrati, nelle fasce di rispetto previste dal PTR attorno agli Agglomerati e lungo le infrastrutture viarie esterne previste, non possono rilasciare in dette aree concessioni o autorizzazioni edilizie senza il preventivo Nulla-osta del Consorzio.

Il rilascio da parte dei Comuni di concessioni e/o autorizzazioni edilizie senza il *Nulla-osta* di cui al comma precedente, costituisce motivo di illegittimità delle concessioni e/o autorizzazioni stesse.

Art.7 Applicazione delle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia

Per quanto riguarda le procedure relative alle domande per l'ottenimento del permesso a costruire e/o autorizzazioni edilizie e per l'agibilità ed abitabilità dei locali, nonché agli

eventuali provvedimenti in caso di infrazioni, sono soggette, insieme alle opere da eseguirsi negli Agglomerati, oltre alle presenti norme, anche ai regolamenti comunali, ai vincoli ed alle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia.

Capitolo II - Attuazione del Piano

Art.8 Attività economiche produttive previste negli Agglomerati

Con riferimento alla classificazione ATECO 91 elaborata dall'ISTAT, vengono definite Attività Economiche Produttive quelle attività intese nel senso di processo, cioè di una combinazione di azioni che danno luogo ad un certo tipo di prodotto. Trattasi quindi di attività caratterizzata da un input di risorse, da un processo produttivo e da un output di prodotti.

Sono pertanto ammesse all'interno degli Agglomerati Industriali le Attività Economiche Produttive definite ed elencate nella classificazione ATECO 91 elaborata dall'ISTAT, come di seguito elencate con riferimento alla zonizzazione del PTR.

a) Attività economiche produttive per ZONE PRODUTTIVE
(disciplinate dall'art.16)

D – Attività Manifatturiere;

E – Produzione e Distribuzione di Energia Elettrica, Gas e Acqua

F - Costruzioni

G 50.2 Manutenzione e riparazione di autoveicoli

G 51.5 Commercio all'ingrosso di prodotti intermedi non agricoli, di rottami e cascami

G 51.6 Commercio all'ingrosso di macchinari e attrezzature

I 60 Trasporti terrestri

I 63.12 Magazzinaggio e custodia

I 64.2 Telecomunicazioni

b) Attività economiche produttive per ZONE PER SERVIZI
(disciplinate dall'art.17)

Le zone per servizi, previste nel PTR, sono articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati e sono destinate a consentire la realizzazione delle attrezzature collettive, sociali, direzionali, amministrative, autoportuali e di scambio intermodale, commerciali, fieristiche, ricettive, ricreative e sportive a servizio degli Agglomerati stessi. Inoltre, in via secondaria, per l'individuazione delle categorie di Servizi, può essere fatto riferimento a quanto previsto nelle Categorie ATECO 91.

c) Nell'ambito della zonizzazione di piano sono previste anche:

ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (disciplinate dall'art.24)

O – 90.0 Smaltimento dei rifiuti solidi, delle acque di scarico e simili

ZONA MISTA (disciplinata dall'art.25)

ZONA LOGISTICA (disciplinata dall'art.26)

ZONE VERDI (disciplinate dall'art.19)

a1) Zone verdi di rispetto

a2) Zone verdi di uso pubblico

ZONE INTERCLUSE (disciplinate dall'art.20)

FASCIA DI RISPETTO DEGLI AGGLOMERATI INDUSTRIALI
(disciplinata dall'art.23)

Art.9 Formazione di Piani Particolareggiati Attuativi e Progetti di Infrastrutture

Il Consorzio può provvedere alla formazione ed approvazione dei Piani Particolareggiati Attuativi di cui al successivo art. 17, nonché dei progetti delle infrastrutture interne ed esterne agli Agglomerati, anche se non espressamente previste nelle tavole di Piano, ivi compresa la realizzazione degli stessi

Detti Piani Particolareggiati Attuativi del PTR, *ex L.1150/1942 art.23*, possono essere predisposti a cura e spese di privati e proposti al Consorzio che li adotta e li approva con le procedure di cui all'art. 1 della L.R. 02/07/87 n.36 (Norme in Materia di Attività Urbanistico-Edilizia e Snellimento delle procedure) e trasmessi alle Amministrazioni locali i cui territori sono interessati affinché provvedano, per quanto di competenza, al recepimento e rispetto dei medesimi. Detti Piani possono essere anche redatti d'intesa con il Comune ed il Consorzio tramite lo strumento dell'Accordo di Programma.

Lo strumento di attuazione di Piano può essere attivato attraverso la rimodulazione, per ambiti territoriali, con Piani di Attuazione, su proposta degli Enti Consorziati, tramite lo strumento del Contratto d'Area. Gli Enti di cui sopra, possono promuovere quindi Contratti d'Area aventi come finalità la rimodulazione parziale di specifici ambiti territoriali, presentando istanza al Consorzio, il quale, dopo avere constatato la validità di tali strumenti in riferimento alla strategia generale di Piano, promuove ed attiva le conseguenti procedure di attuazione.

Art. 10 Localizzazione delle Attività Economiche Produttive - Accessi privati

Le localizzazioni delle Attività Economiche Produttive, nell'ambito degli Agglomerati Industriali e nelle varie Zone, sono decise discrezionalmente dagli organi competenti del Consorzio mediante l'istituto dell'assegnazione che è disciplinato da apposito Regolamento delle Assegnazioni.

Le localizzazioni vengono effettuate tenendo presente la realtà produttiva esistente nei vari Agglomerati e nelle varie Zone, le esigenze connesse all'attività di cui si richiede l'insediamento e la necessità di perseguire il riequilibrio socio-economico del territorio; inoltre in fase di localizzazione occorre verificare la possibilità di accesso da strade, con l'avvertenza che, ai sensi del DPR 495/1992 (Regolamento di Esecuzione e di attuazione

del Nuovo Codice della Strada), art.45, come modificato dal DPR 610/1996, art.35, gli accessi privati su strade extraurbane secondarie devono essere realizzati ad una distanza reciproca non inferiore a 100 metri, misurata tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia.

Art. 11 Rinvio alle disposizioni vigenti

Per quanto non specificato o previsto nelle presenti norme di attuazione, si rinvia alle disposizioni vigenti in materia: in modo particolare per quanto concerne la tutela ambientale e paesistica, la difesa del suolo, la sicurezza antisismica, la prevenzione incendi le norme antinfortunistiche e l'eliminazione delle barriere architettoniche, gli scarichi idrici ed atmosferici.

Capitolo III Disciplina Urbanistica ed Edilizia

Art.12 *Definizioni Urbanistiche ed Edilizie*

Ai fini dell'attuazione del PTR vengono definiti i sottoelencati parametri e grandezze:

- **Superficie Territoriale (S.T.)**
E' la superficie totale di ciascun Agglomerato Industriale, misurata in Ha, così come individuata nella tavola di inquadramento degli Agglomerati Industriali in scala 1:50.000, comprese tutte le aree destinate ad attrezzature pubbliche e sedi viarie. Si individuano pertanto le seguenti Superfici Territoriali:
 - a) S. T. dell'Agglomerato Industriale di Anagni;
 - b) S. T. dell'Agglomerato Industriale di Frosinone;
 - c) (*omissis*);
 - d) S. T. dell'Agglomerato Industriale di Sora-Isola Del Liri;
 - e) S. T. dell'Agglomerato Industriale di Pofi-Ceprano.

- **Superficie Fondiaria (S.F.)**
E' la superficie, misurata in mq, suscettibile di utilizzazione edilizia, come previsto e disciplinato dal presente PTR, con esclusione di tutti gli spazi pubblici e sedi viarie (anche se private). Comprende la superficie che si intende asservita permanentemente ad ogni edificio. Tale S.F. deve essere costituita interamente da una sola particella catastale o anche da più particelle, purché queste siano tra loro direttamente confinanti. Non è quindi ammesso l'accorpamento di superfici relative a particelle non confinanti.

- **Superficie Assegnata (S.A.)**
E' la superficie, misurata in mq, che viene individuata e quindi assegnata con Delibera Consortile alle Società e/o Ditte richiedenti, ai fini di attivare le programmate Attività ammesse negli Agglomerati Industriali.

- **Superficie Pubblica (S.P.)**
E' la superficie, misurata in mq, degli spazi destinati ad uso pubblico, alle attrezzature collettive ed alla viabilità pubblica o di uso pubblico.

- **Superficie Coperta (S.C.)**
E' la proiezione verticale, misurata in mq, del perimetro esterno degli edifici, inclusi gli sbalzi chiusi, i portici, le tettoie e le verande, sulla planimetria catastale.
Le aree di stoccaggio dei prodotti delle aziende, le vasche antincendio, i fasci di tubazioni ed impianti in genere, se ben individuate nelle planimetrie insediative redatte a cura delle aziende stesse, sono incluse nel computo

delle Superfici Coperte.

Sono invece escluse i balconi, cornicioni, gronde e scale aperte esterne di sicurezza ed altri elementi ornamentali delle facciate degli edifici.

- **Indice di Edificabilità Fondiaria (I.E.F.)**
Si definisce Indice di Edificabilità Fondiaria, il rapporto tra il volume totale degli edifici e la Superficie Fondiaria come sopra definita.
Tale parametro è espresso in mc/mq.
- **Indice di Copertura (I.C.)**
Si definisce Indice di Copertura il rapporto tra la Superficie Coperta da realizzare o realizzata e la Superficie Assegnata come sopra definite.
Tale parametro è espresso in mq/mq.
- **Volume di un Edificio (V. E.)**
Si definisce Volume di un Edificio la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, moltiplicata per l'altezza dell'edificio come approssimata definita. Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso, il volume deve essere misurato partendo dal livello del suolo.
- **Altezza di un Edificio (H)**
Si definisce Altezza di un Edificio la differenza, espressa in ml, tra la quota media del piano di campagna, immediatamente circostante l'edificio, a sistemazione esterna avvenuta secondo il progetto e la quota di calpestio o di estradosso del solaio di copertura. Nel caso di edifici coperti a tetto o a volta deve prendersi in considerazione la quota dell'intersezione dell'estradosso della copertura con la superficie esterna del muro perimetrale.
- **Distacco dai Confini (D.C.)**
Si definisce Distacco dai Confini la misura, espressa in ml, della minima distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta ed il confine catastale della Superficie Assegnata. Nel caso in cui la Superficie Assegnata non sia coincidente con l'area di proprietà il Distacco dai Confini deve essere riferito al confine catastale dell'area di proprietà.
- **Distacco tra gli Edifici (D.E.)**
Si definisce Distacco tra gli Edifici all'interno della Superficie Assegnata, la misura, espressa in ml, della distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta e l'analogo involucro degli edifici legittimamente realizzati o legittimati a seguito di sanatoria edilizia definita.

- **Distacco tra gli Stabilimenti e le abitazioni (D. Ab.)**
Si definisce Distacco tra gli Stabilimenti e le abitazioni, all'interno della zonizzazione di PTR, la misura, espressa in ml, della distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta e l'analogo inviluppo degli edifici legittimamente realizzati o legittimati a seguito di sanatoria edilizia definita.

- **Distacco dalle Strade (D.S.)**
Si definisce Distacco dalle Strade la misura, espressa in ml, della distanza tra il perimetro richiudente la superficie coperta ed il Confine Stradale come definito all'Art.3 del Codice della Strada (D.L.vo 30/04/92 n.285).
Tale definizione si riferisce sia alle strade esistenti, (pubbliche, di uso pubblico o private) che alle strade previste nel PTR.

- **Verde Privato Vp**
Si definisce verde privato l'area espressa in mq, interna alla Superficie Assegnata, destinata ad accogliere essenze arboree e lasciata a prato ed aiuole. Il Vp deve essere pari ad almeno il 10% della Superficie Coperta.

- **Manufatto dismesso**
Si intende quell'edificio industriale e/o artigianale, pubblico o privato abbandonato ed in disuso per almeno un anno, che ha perso i requisiti essenziali per la fruibilità. Lo stato di disuso e/o di abbandono va documentato con atti ufficiali o equipollenti che verranno indicati nel Regolamento Edilizio.

Art.13 Facoltà di deroga dalle Norme

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio, per particolari attività produttive, può concedere deroghe per quanto concerne le norme relative alle altezze, alle distanze degli edifici dai confini e alla determinazione delle superfici coperte, quando la necessità venga dimostrata con apposita perizia tecnica asseverata secondo le norme del Codice Civile a cura degli interessati.

La deroga, se concessa dal Consorzio, è intesa implicitamente concessa anche da parte dell'Amministrazione Comunale competente, purché detto Comune abbia precedentemente assunto atto formale di recepimento del PTR.

Art. 14 Procedure rilascio Nulla-osta

Le domande volte ad ottenere il rilascio del Nulla-osta di cui al precedente art.6, redatte in carta da bollo, debbono essere indirizzate al Presidente del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Frosinone e contenere:

- a) generalità, ragione sociale, domicilio, codice fiscale e firma del legale rappresentante dell'azienda o un suo delegato;
- b) generalità, domicilio e timbro di iscrizione all'Albo o Collegio Professionale, codice fiscale e firma del Progettista e del Direttore dei lavori che assumono la responsabilità delle opere alle normative tecniche ed urbanistiche vigenti sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione dei lavori secondo le specifiche responsabilità che le Leggi fanno loro specificamente carico.

La domanda deve contenere l'impegno a comunicare anche al Consorzio l'inizio dei lavori nelle forme e nei modi contenuti nell'art.7 comma 4 della Legge Regionale 05/01/1985 n.4 (Legge Antisismica).

La domanda per il rilascio del Nulla-osta deve essere corredata da almeno due copie della documentazione di cui al successivo art. 15.

Art.15 Documenti a corredo domanda rilascio Nulla-osta

Alla domanda di Nulla-osta debbono essere allegati i seguenti elaborati:

- 1) copia degli elaborati di PTR dell'Agglomerato Industriale interessato con delimitazione della superficie oggetto dell'intervento;
- 2) il certificato catastale e relativo estratto del foglio di mappa rilasciato in data non inferiore a sei mesi e titolo di proprietà o disponibilità dell'area;
- 3) planimetria quotata della Superficie Assegnata in scala 1:500 con l'indicazione degli edifici e dei mappali anche confinanti, degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata, la precisa ubicazione delle opere progettate, l'indicazione della recinzione del lotto e delle piantumazioni;
- 4) computi delle Superfici Coperte delle opere previste e di quelle esistenti, nonché le verifiche urbanistiche degli indici, distanze ed altezze prescritte nelle presenti Norme;
- 5) una relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, delle soluzioni adottate per l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi, nonché degli eventuali rifiuti speciali, tossici o nocivi e delle emanazioni gassose;
- 6) documentazione fotografica esauriente relativa alla superficie di intervento e delle eventuali costruzioni di cui si prevede la demolizione e/o la ristrutturazione.

E' in facoltà del Consorzio richiedere documentazione integrativa ritenuta necessaria ai fini di una migliore interpretazione della domanda di Nulla-osta nonché della reale consistenza dello stato di fatto.

Il richiedente è tenuto, a tutta sua cura e spese, a richiedere ed ottenere i permessi, autorizzazioni e concessioni previste dalle vigenti Leggi in materia edilizia, urbanistica, sicurezza e salvaguardia del territorio, che dovranno essere trasmessi al Consorzio in copia prima dell'inizio dei lavori.

Il mancato ottenimento dei permessi, autorizzazioni e concessioni di cui sopra, costituisce automatica decadenza della validità del Nulla-osta con la conseguente illegittimità della Concessione Edilizia.

Per quanto concerne il contributo per spese di urbanizzazione gravante sulle Concessioni edilizie in favore delle Amministrazioni Comunali ai sensi dell'art.10 della Legge N.10/77 (Norme per la Edificabilità dei Suoli), come sostituito dall'art.19 del DPR 380/01 (T.U. delle Disposizioni Legislative e Regolamentari in Materia Edilizia), i Comuni, ai sensi dell'art. 11 della Legge 10/77, come sostituito dall'art.16 del DPR 380/01, sono tenuti ad applicare lo scomputo secondo le previsioni dell'art. 15 ultimo comma della L.R. 35/77 (Tabelle Parametriche Regionali e Norme di applicazione della L.10/1977).

Art.16 Zona a destinazione Produttiva

All'interno di detta Zona possono insediarsi le attività elencate nel precedente art.8 nella voce Zone Produttive con i relativi stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale, aree per la sosta e manovra di autoveicoli, strade, verde, impianti sportivi e ricreativi limitati alle esigenze delle maestranze delle singole unità produttive, locali per l'esposizione e vendita dei prodotti dell'azienda anche se provenienti da filiali esterne all'agglomerato industriale, purché facenti parte di un unico processo produttivo.

Sono altresì consentiti spacci aziendali, gestiti dalla società titolare della Assegnazione del Consorzio, nella misura massima di superficie di vendita di 70 mq, accessibili solo dall'interno dell'area di proprietà e per uso esclusivo delle maestranze dipendenti della azienda.

Le costruzioni debbono rispettare i seguenti indici come definiti al precedente art.12:

| | |
|----------|---|
| S.A. min | = 2.500 mq |
| I.C. max | = 0,50 mq/mq |
| I.C.min | = 0,20 mq/mq |
| H max | = 15 ml |
| D.C. min | = H/2 con un minimo di 5 ml |
| D.S.min | = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore a 15 ml |
| D.E. min | = 10 ml |
| D.Ab min | = 20 ml |
| Vp | > 10% di S.C. |

Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per le parti di edifici destinate ad accogliere impianti tecnologici e silos di stoccaggio; in tal caso il Consorzio valuta di volta in volta la congruità delle richieste in relazione a documentate esigenze produttive.

Il numero massimo dei piani fuori terra dei corpi di fabbrica destinati ad uffici, sia isolati che accorpati all'edificio destinato alla produzione, non può essere superiore a tre con una altezza massima tra calpestio ed intradosso di 3,70 ml.

All'interno di ogni Superficie Assegnata debbono essere previsti parcheggi in misura tale che la superficie dei posti auto – esclusa la viabilità interna e gli spazi interni di manovra – non sia inferiore al 10% della Superficie Fondiaria.

Con l'atto di assegnazione o con successiva Determinazione Presidenziale, il Consorzio può, per motivazioni tecniche logistiche, stabilire ulteriori prescrizioni e limitazioni nell'uso della S.A. rispetto alle presenti norme.

Nel caso che della Superficie Assegnata facciano parte porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, gli edifici industriali non possono comunque insistere sulle predette fasce e la linea che separa la Superficie Assegnata dalla fascia di rispetto deve essere presa come riferimento per il rispetto dei Distacchi.

E' ammessa, altresì, la costruzione di abitazioni per il titolare dell'azienda o amministratore ed il custode fino ad un massimo di 300 mq di superficie lorda di piano per ogni insediamento produttivo; in ogni caso la superficie lorda di piano della parte residenziale non deve superare il 15% della superficie coperta per uso produttivo.

Le recinzioni, di norma, debbono essere poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che il Consorzio può impartire di volta in volta nei casi riguardanti le fasce di rispetto della viabilità e/o delle infrastrutture consortili.

Le recinzioni debbono avere una altezza non superiore ai 3,00 ml e possono essere costituite di muratura o pannelli opachi solo per una altezza non superiore ai 2,00 ml.

I locali accessori quali:

- cabine elettriche;
- cabine di decompressione del gas;
- manufatti per l'installazione di contatori;
- misuratori e simili;
- tettoie aperte per parcheggio

possono essere realizzati anche in aderenza alla linea di confine, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile a salvaguardia dei diritti dei confinanti.

Zona Produttiva Intensiva – Piani Insediamenti Produttivi

All'interno della zona sono altresì previste alcune sotto-zone denominate: Zona Produttiva Intensiva, ove possono insediarsi industrie a schiera e/o incubatori di aziende per l'allocazione di attività produttive come elencate all'art.8 Zone Produttive.

Nelle Zone Produttive Intensive restano confermati gli indici come sopra indicati ad eccezione dell'Indice di Copertura massimo (I.C.max) che è assunto pari 0,70 mq/mq.

L'attivazione delle Zone Produttive Intensive è subordinata alla redazione di un Piano Particolareggiato Attuativo, da redigersi a cura del Consorzio o su istanza motivata del privato, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di programma, sul cui territorio è individuata detta Zona, con il fine di definire la tipologia insediativa, le

infrastrutture interne di servizio alle aziende, i servizi comuni alle aziende insediabili e l'unità edilizia che il Consorzio potrà assegnare alla singola azienda.

Oltre le sotto-zone produttive intensive, già individuate nelle planimetrie di zonizzazione, il Consorzio, con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione, per future esigenze di insediamenti intensivi, potrà individuare altre Zone Produttive Intensive interne agli Agglomerati cui applicare la norma e procedura dei precedenti commi per la redazione dei P.I.P. (Piani Insediamenti Produttivi).

Le procedure per l'individuazione delle sotto-zone produttive intensive, non ancora individuate nelle tavole di zonizzazione, dovranno seguire le procedure di cui alla L.R. 36 del 02/07/1987 art. 1

Art.17 Zone a destinazione Servizi

Le Zone per Servizi, previste nel PTR, articolate in più aree localizzate nell'ambito dei cinque Agglomerati Industriali, sono destinate a consentire la realizzazione delle attività di cui all'art. 8 –Zone Per Servizi.

L'assetto delle singole Zone Per Servizi, deve essere definito mediante un Piano Particolareggiato Attuativo del PTR da redigersi a cura del Consorzio o su proposta dei privati, d'intesa con il Comune, tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, sul cui territorio è individuata detta Zona.

Il Regolamento Edilizio disciplinerà la tipologia dei Servizi, i pesi urbanistici di ciascuna tipologia e le modalità operative per dare attuazione alle Zone Servizi.

I parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nella realizzazione del Piano Particolareggiato sono i seguenti:

| | |
|------------|--|
| I.E.F.max | = 2,00 mc/mq |
| I.U.F. max | = 0,50 mq/mq |
| H max | = 15 ml |
| D.C. min | = H/2 con minimo 5 ml |
| D.S. min | = 10 ml su strade inferiori a 7 ml = 15 ml su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml = 20 ml su strade di sezione superiore ai 15 ml |
| D.E. min | = 10 ml |
| D. Ab. min | = 20 ml |
| Vp | > 10% di S.C. |

Nella formazione dei Piani Particolareggiati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Devono inoltre essere individuati volumi non inferiori al 20% dell'intera volumetria che si intende realizzare, per attività direzionali collegate alla produzione.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 – Zone a destinazione produttive;
- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di

ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

Art.18 – Recupero stabilimenti dismessi – Industrie a schiera - Incubatori

Per il recupero degli stabilimenti dismessi, come definiti al precedente art.12, possono essere proposti progetti di ristrutturazione ivi compreso il frazionamento per l'allocazione di attività ammesse come elencate all'art.8 Zone Produttive, esercitate da più unità produttive di minore grandezza.

Sono anche consentiti, sempre per le attività elencate all'art. 8 Zone Produttive, nuovi insediamenti ove una singola società, o un consorzio di imprese, realizzi un intero complesso di natura condominiale (industrie a schiera) con distinti subalterni catastali allo scopo di far insediare, mediante l'istituto della assegnazione dell'ASI, più unità produttive.

Nelle ipotesi di cui ai precedenti due commi, ciascuna unità produttiva prevista nell'edificio deve avere una superficie non inferiore a 500 mq.

In tale ipotesi gli indici, come sopra indicati, devono essere rispettati con riferimento all'intero manufatto ed alla intera Superficie Assegnata e non ai subalterni derivanti dal frazionamento dell'immobile.

Nel caso in cui, lo stabilimento dismesso sia di proprietà di un Ente Pubblico, previo intese e/o accordi di programma tra l'ASI e l'Ente Pubblico stesso è possibile l'utilizzazione del manufatto anche per attività diverse da quelle produttive come elencate all'Art.8, purché aventi finalità sociali di pubblico interesse.

Nelle aree non edificate, sempre ed esclusivamente per iniziativa di un Ente Pubblico (Comuni, Provincia, Regione o Consorzio) potranno essere realizzati edifici con finalità di incubatore di aziende.

Al fine di realizzare specifiche aree destinate ad accogliere modeste attività di natura artigianale, nelle Zone a destinazione Produttiva, il Consorzio potrà redigere piani di lottizzazione, tali da individuare varie tipologie di lotti da assegnare ad ogni singola azienda.

Nel caso in cui il manufatto risulti dismesso da oltre 5 (cinque) anni, potranno essere attivate iniziative pubbliche o private per il recupero del sito con le forme e modalità previste nelle Zone a destinazione Servizi, previa certificazione di dismissione da regolamentarsi successivamente.

Art.19 Zone Verdi

a1) Zone verdi di rispetto

Nelle aree individuate come Zone Verdi di Rispetto, è fatto divieto di utilizzazioni edilizie e modificazione dello stato dei luoghi.

Sono consentite solamente:

- le colture agricole;
- l'installazione di manufatti per l'esercizio di impianti tecnologici previa autorizzazione del Consorzio e nel rispetto dei beni naturali esistenti;
- la messa a dimora di alberi di medio ed alto fusto;

Per gli edifici e le opere esistenti nelle Zone Verdi, si applica il disposto del successivo Art.20 – Zone Intercluse.

a2) Zone verdi di uso pubblico

Nelle aree individuate come Zone Verdi di Uso Pubblico sono consentite le realizzazioni di verde attrezzato per il tempo libero e lo sport in genere, avendo comunque riguardo per i beni naturali esistenti. Dette realizzazioni possono essere attivate e portate a compimento da Amministrazioni Pubbliche, dai privati o anche da associazioni ONLUS fermo restando l'uso pubblico delle stesse. Nel caso di attuazione da parte di privati e/o associazioni ONLUS si stipulerà apposita convenzione per regolare l'uso pubblico degli edifici e degli impianti.

Per gli edifici e le opere esistenti nelle Zone Verdi di Uso Pubblico, si applica il disposto del successivo Art.20 – Zone Intercluse.

Art.20 Zone Intercluse

Nelle aree situate all'interno degli Agglomerati Industriali e classificate come intercluse, è consentito esclusivamente l'esercizio dei diritti acquisiti alla data di adozione del presente PTR . In particolare, gli edifici e le opere precedentemente esistenti ed ubicate in dette zone possono essere oggetto delle opere di manutenzione, anche mediante demolizione e ricostruzione strutturali, indispensabili per la loro conservazione nello stato attuale, ai sensi della Legge 457/78 (Norme per l'Edilizia Residenziale) art. 31 lett. a, b, c, nonché di modesti ampliamenti necessari per adeguamenti igienico sanitari, purché contenuti nella misura del 20% della consistenza legale del manufatto.

Quanto sopra deve comunque essere in linea con le disposizioni comunali in tema di demolizione e ricostruzione.

E' comunque fatto divieto di modificare la destinazione d'uso esistente precedentemente all'adozione del PTR.

Art.21 Insediamenti produttivi esterni agli agglomerati

[Articolo abolito dal CTR con voto N. 85/4 del 17-Febbraio- 2005](#)

Art.22 Industrie insalubri e stabilimenti a rischio di incidente rilevante

Le Industrie definite insalubri, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n.1265 del 1934 ed individuate dal D.M.5 Settembre 1994 e successive modificazioni ed integrazioni, anche susseguenti alle presenti Norme, possono insediarsi nelle Zone a destinazione Produttiva, come individuate nelle Tavole di PTR, a condizione che, fermo restando il rispetto delle specifiche norme tecniche in tema di distanze da rispettare per motivi di sicurezza ed igiene pubblica per ciascuna attività industriale, dette industrie insalubri rispettino, ai fini esclusivamente urbanistici, i distacchi minimi dai confini (D.C.min), i distacchi minimi dalle strade (D.S.min), i distacchi minimi dagli edifici (D.E.min) e l'indice di piantumazione (Ip) in misura tripla rispetto a quanto determinato nelle presenti Norme.

Gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante connessi con determinate sostanze pericolose, come definiti dal D.L.vo 17 agosto 1999 n.334 e D.Min. LL.PP. 9 maggio 2001, e successive modificazioni ed integrazioni, anche susseguenti alle presenti Norme, possono insediarsi nelle Zone a destinazione produttiva, come individuate nelle Tavole di PTR, a condizione che le distanze di sicurezza dalle strade, dai confini e dagli edifici rispettino le indicazioni contenute nei Piani di Emergenza Esterna di cui all'art. 20 del D.L.vo 334/99. In difetto di tali indicazioni di sicurezza non è consentito l'insediamento di stabilimenti nuovi o modifiche di quelli esistenti rientranti nella disciplina del citato D.L.vo 334/99. Gli stabilimenti insalubri o a rischio di incidente ex D.L.vo 334/1999, devono comunque rispettare le distanze di sicurezza imposte dalle Normative con riferimento al grado di rischio ad esse applicabili.

I siti di insediamento delle industrie di cui al presente articolo, dovranno essere compatibili con le attività confinanti o poste comunque nelle immediate vicinanze; avendo il Consorzio la discrezionalità di definire il sito idoneo o non per tali insediamenti.

Art.23 Fasce di rispetto degli agglomerati industriali

Nelle aree contermini alle zone destinate alle attività produttive degli agglomerati industriali, è fatto assoluto divieto di nuove edificazioni destinate alla permanenza stabile delle persone per una fascia esterna al limite dell'agglomerato per una profondità di 30 (trenta) metri lineari; comunque la superficie di detta fascia, può concorrere alla determinazione delle eventuali cubature realizzabili oltre la predetta fascia, secondo le norme dei Piani regolatori Comunali e può essere utilizzata secondo le indicazioni del PRG comunale ad esclusione delle residenze.

Per gli edifici e le opere esistenti alla data di adozione del presente PTR si applica comunque il disposto del precedente art. 20 – Zone Intercluse.

Art.24 Zona per impianti tecnologici

In tali zone possono essere insediati esclusivamente manufatti ed impianti tecnologici di livello consortile per l'utilizzo di una pluralità di utenti già insediati o insediabili nell'agglomerato industriale.

I singoli progetti individuano le modalità di utilizzazione delle aree e sono ovviamente subordinati al rispetto delle disposizioni nazionali e regionali volte alla tutela ambientale ed ecologica nonché delle Leggi e regolamenti specifici della attività da intraprendere

Art.25 Zona Mista

Si identifica in tale zona quella parte del territorio degli Agglomerati Industriale ,ove, per motivi e cause di diversa natura, si sono avuti fenomeni di compenetrazione tra funzioni ed utilizzazioni urbanistiche diverse: produttive, servizi, abitazione, commercio ecc.

Non potendosi individuare con esattezza, in uno strumento di livello territoriale, quale è il PTR, l'esatta consistenza e localizzazione dei diversi fenomeni, ogni ulteriore intervento ed attività è subordinato alla formazione ed approvazione, da parte del Consorzio, d'intesa con i Comuni interessati tramite lo strumento dell'Accordo di Programma, di un Piano Urbanistico Operativo Consortile (P.U.O.C) preliminare di coordinamento per le singole zone edilizie. In tale Piano dovranno essere definiti i comparti di attuazione, i tipi edilizi, la viabilità, l'organizzazione dei servizi, dei parcheggi e del verde, pubblico e privato. Successivamente alla redazione ed approvazione di detto Piano, i privati potranno redigere i singoli Piani Operativi di Comparto, per definire compiutamente gli interventi da voler realizzare.

Con riferimento alla classificazione ATECO 91, le destinazioni d'uso dovranno essere identificate nelle classi G – H- I.

Il PUOC dovrà fornire gli indirizzi operativi per assolvere alle seguenti finalità:

1. quantificare e localizzare le varie utilizzazioni in atto;
2. individuare le eventuali attività incompatibili tra loro che rendano opportuna la previsione di una delocalizzazione o l'ablazione delle aree di pertinenza;
3. predisporre norme urbanistiche che incentivino la riconversione delle attività dismesse con il fine di limitare il consumo di territorio e/o il recupero di patrimoni edilizi in fase di degrado;
4. individuare i limiti di comparto che costituiranno la porzione minima di intervento dei singoli Piani Operativi. Ciascun comparto comprenderà le attività esistenti compatibili e quelle future insediabili, nonché gli spazi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli indici urbanistici da rispettare;
5. regolamentare le attività insediate, nei limiti dei parametri ed indici previsti per le singole zone con possibilità di deroga dalle norme sui distacchi e sui lotti minimi;
6. razionalizzare e potenziare le infrastrutture esistenti;
7. Gli indici urbanistici da rispettare per la redazione del PUOC sono riferiti agli indici già prescritti per le zone produttive (art. 16) e per le zone a servizio (art. 17) con i relativi standard in tema di parcheggi e verde che ad esse competono.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:

- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 – Zone a destinazione produttive;
- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

Art.26 Zona Logistica

La destinazione d'uso di tale zona è finalizzata alla realizzazione di un “Sistema Logistico Integrato” (SLI).

In tale zona il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, attraverso un “Piano per Insediamenti Logistici”, esteso all'intera zona, applicando i seguenti parametri:

- I. C. max Indice di copertura 0,50 mq/mq
- H max = 12,00 mt;
- Aree per Urbanizzazioni Secondarie > 10% della superficie di zona; inoltre per le destinazioni commerciali e direzionali è prevista una quantità di 80 mq di spazi, di cui almeno il 50% destinati a parcheggi per 100 mq di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti;
- Distanza dalle strade di Piano Particolareggiato >10,00 mt;
- Lotto minimo 2.500 mq;
- Distanza tra gli edifici (D.E.) > 10,00 mt;
- Distanza dalle abitazioni (D.Ab) > 20,00 mt;
- Distanza dai confini (D.C.) > 5,00 mt;

La superficie degli edifici con destinazione direzionale , commerciale o ricreativa non può superare il 10% della superficie totale di tutti gli edifici previsti nel Piano Particolareggiato.

In tale Piano saranno definite le superfici ammissibili per ogni singola destinazione. Non sono ammessi supermercati e centri commerciali al dettaglio.

La fasce di rispetto stradale, ai sensi dell'art. 26 del Regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della strada, sono inedificabili se ricadenti nella zona industriale, ma concorrono al calcolo della superficie per la verifica degli Indici.

La viabilità e le altre indicazioni riportate all'interno della zonizzazione hanno valore semplicemente esemplificativo e non vincolanti per la redazione del Piano per Insediamenti Logistici.

Nelle more della redazione del Piano Attuativo, per le sole aree già assegnate è possibile l'edificazione diretta per la parte di territorio già urbanizzata con gli indici suddetti, fermo restando le destinazioni di tipologia logistica e con il divieto di realizzare piani intermedi all'interno degli stabilimenti esistenti.

In attesa del PUOC la zona viene regolata dalla seguente norma transitoria:
- le attività produttive insediate regolarmente sono disciplinate dalle presenti norme e per esse trova applicazione l'art. 16 – Zone a destinazione produttive;
- per le attività di servizio e le residenze, insediate regolarmente, fermo restando la

destinazione d'uso esercitata, sono consentiti interventi di straordinaria manutenzione, di ristrutturazione ed ampliamento nei limiti del 20% della cubatura esistente. Dovranno comunque essere verificati e garantiti gli standard minimi in tema di parcheggi e verde.

Art.27 Aree gravate da usi civici

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permutate con altre civiche conciliazioni regolate dalla Legge 16/06/1927 n.1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.22 della Legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenuta;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per le quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata Legge 1766/27.

Le predette terre, non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a svincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766/27.

L'eventuale utilizzazione dei predetti fondi per le esigenze derivanti dal piano di cui si tratta è ammissibile solo se l'Amministrazione comunale abbia provveduto ad alienare il gravame con l'attivazione dell'art.12 della Legge 1766/27 e sempre se tale alienazione sia compatibile con la permanenza degli usi.

Art.28 Programmi integrati

Nei siti in disuso, contenenti uno o più manufatti dimessi, aventi una superficie fondiaria non inferiore a 10 (dieci) Ha, possono essere redatti i Programmi Integrati, come già disciplinati dalla Legge Regionale N.22 del 26/06/1997 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambiente del territorio della Regione).

Il Programma Integrato costituisce un piano attuativo del PTR e può essere redatto da soggetti pubblici o privati e deve comunque avere anche finalità di interesse pubblico, così come indicato all'art.2 comma 1 della L.R. 22/97. Esso deve prevedere opere di urbanizzazione ed infrastrutture sia all'interno che all'esterno del Programma stesso, cioè

al fine di integrare il P.I. con il tessuto urbanistico edilizio esistente alle aree circostanti, verificando in particolare la compatibilità del P.I. con eventuali industrie insalubri o stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

Il Programma Integrato deve quindi porre anche attenzione alle destinazioni d'uso previste con quelle esistenti nelle aree ad esso circostanti, estendendo lo studio urbanistico anche a dette aree.

Le volumetrie da destinare ad interesse pubblico da cedere in uso all'Ente Pubblico devono essere pari ad almeno il 15 % delle volumetrie che si intendono realizzare per uso privato.

Nella formazione dei Programmi Integrati debbono essere rispettati gli standard urbanistici in tema di parcheggi pubblici e privati, unitamente al verde pubblico e privato. Gli indici urbanistici da rispettare sono quelli già fissati per le Zone a Servizio di cui all'art.17 delle presenti Norme.

I soggetti privati, singoli o in associazione, che intendono attivare le procedure finalizzate all'approvazione del Programma Integrato devono essere proprietari degli immobili, o comunque averne la disponibilità, sui quali intendono predisporre il P.I.

Con l'avvenuto recepimento del presente PTR da parte del Comune consorziato, le procedure già disciplinate dagli articoli 3 e 4 della L.R. 22/98, nel principio di sussidiarietà sono attivate d'intesa tra il Consorzio ed il Comune, tramite il ricorso allo strumento dell'Accordo di Programma previsto dall'art. 34 del D. L.gs 267/2000.

Art. 29 Aree vincolate dall'Autorità di Bacino

Negli Agglomerati Industriali sono individuati i limiti delle aree che l'Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno ha sottoposto a vincolo idrogeologico con il Piano Stralcio Per L'Assetto Idrogeologico – Rischio Idraulico (PSAI-RI) redatto ai sensi della Legge 183/89 e successive modificazioni ed integrazioni.

Detto Piano Stralcio, tra l'altro, individua e definisce le seguenti fasce:

- fascia A (alveo di piena standard);
- fascia B (fascia di esondazione) suddivisa in
 - sottofascia B1
 - sottofascia B2
 - sottofascia B3
- fascia C (fascia di inondazione per piena d'intensità eccezionale).

Individua e definisce inoltre i seguenti livelli di rischio:

- Rischio R4 (squilibrio Gravissimo);
- Rischio R3 (squilibrio Grave);
- Rischio R2 (squilibrio Moderato);
- Rischio R1 (squilibrio Accettabile)

Nelle fasce di cui sopra, poste in relazione ai livelli di Rischio, il Piano Stralcio detta le Norme di Attuazione che, essendo finalizzate al conseguimento di condizioni accettabili di sicurezza idraulica del territorio, hanno valore preminente rispetto alle presenti N.T.A. aventi invece finalità urbanistica.

Nelle fasce A, in qualunque condizione di Rischio non è consentito effettuare alcuna assegnazione, sono consentiti solo interventi manutentori su opifici esistenti ed adeguamenti a normative di Legge.

Nelle fasce B1, con qualunque livello di Rischio non è consentito effettuare nuove assegnazioni per l'insediamento di nuove attività economiche con la sola eccezione di assegnazioni derivanti da progetti attuativi già adottati dall'ASI alla data di adozione del presente PTR. Tali nuove assegnazioni da espletare successivamente al completamento dell'iter urbanistico del piano attuativo, potranno essere effettuate previa la verifica idraulica sulla compatibilità tra la quota di massima piena con periodo di ritorno di 100 anni con la quota di imposta del primo solaio destinato alla permanenza di persone o cose. Sono vietati locali interrati per qualunque destinazione d'uso. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla salvaguardia delle attività e manufatti esistenti. Sono anche consentiti ampliamenti di opifici per attività produttive esistenti previa la verifica idraulica di cui sopra e nel rispetto dell'Indice di Copertura massimo stabilito nelle presenti norme.

Nelle fasce B2, con qualunque livello di Rischio, previo attestazione dell'azienda di consapevolezza del vincolo idrogeologico posto dall'Autorità di Bacino, possono essere fatte assegnazioni in aderenza alle superfici assegnate precedentemente all'apposizione del vincolo, ad aziende già insediate, esistenti e produttive che attestino la necessità di ampliamento per esigenze aziendali. Non è consentito effettuare nuove assegnazioni per l'insediamento di nuove attività economiche; con la sola eccezione di assegnazioni derivanti da progetti attuativi già adottati dall'ASI alla data di adozione del presente PTR. Tali nuove assegnazioni da espletare successivamente al completamento dell'iter urbanistico del piano attuativo, potranno essere effettuate previa la verifica idraulica sulla compatibilità tra la quota di massima piena con periodo di ritorno di 100 anni con la quota di imposta del primo solaio destinato alla permanenza di persone o cose. Sono vietati locali interrati per qualunque destinazione d'uso. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla salvaguardia delle attività e manufatti esistenti. Sono anche consentiti ampliamenti di opifici per attività produttive esistenti previa la verifica idraulica di cui sopra e nel rispetto dell'Indice di Copertura massimo stabilito nelle presenti norme.

Nelle fasce B3 e C, previo attestazione dell'azienda di consapevolezza del vincolo idrogeologico posto dall'Autorità di Bacino, in condizioni di Rischio R3, R2 ed R1 sono consentite nuove assegnazioni per l'inserimento di nuove attività economiche. In condizione di rischio R4 sono consentite assegnazioni in aderenza alle superfici assegnate precedentemente all'apposizione del vincolo, ed aziende insediate, esistenti e produttive che attestino la necessità di ampliamento per esigenze aziendali. Sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzate alla salvaguardia delle attività e manufatti esistenti. Sono anche consentiti ampliamenti di opifici per attività produttive esistenti previa la verifica idraulica di cui sopra e nel rispetto dell'Indice di Copertura massimo stabilito nelle presenti norme.

Nelle fasce A – B1 – B2, in qualunque condizione di Rischio, non sono comunque consentite modifiche di destinazione d'uso.

Le zone quindi individuate come produttive dal precedente art.16 ed incluse nelle predette fasce vengono classificate come Zone Produttive Vincolate ed ogni intervento è comunque subordinato al parere dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri e Garigliano con sede in Napoli.

Art. 30 Distanze minime a protezione del nastro stradale

Gli edifici che ricadono nella disciplina del presente P.T.R. devono rispettare la distanza minima a protezione del nastro stradale nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. 1° aprile 1968 n. 1044 nonché la prescrizione di quanto stabilito dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e successive modificazioni ed integrazioni contenute e prescritte dal Codice della Strada.

Frosinone, Agosto 2008