



REGIONE LAZIO - PROVINCIA DI VITERBO

COMUNE DI FABRICA DI ROMA

P/TEC/4



Oggetto:

MODIFICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE

ELABORATI CONCERNENTI LE OSSERVAZIONI AL P.R.G.

Tav:

Descrizione:

Scala:

/

Data:

28/01/2011

Aggiornamento:

/

B

MODIFICHE PER ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI
N.T.A. / NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - STRALCIO

Il Progettista:

ING. FRANCO SCIARDIGLIA

Via Civita Castellana 73/A

01030 Corchiano (VT)

Tel/Fax 0761 - 573062

E-mail: f.sciardiglia@virgilio.it

Il Responsabile del Procedimento

Arch. ALBERTO MUTI

Il Sindaco
Geom. GIUSEPPE PALMEGIANI

Il Segretario Comunale
Dott. ANGELA ESPOSITO

Adottato con Delibera di
Consiglio Comunale

N°

Del

INDICE

INDICE

A

PREMESSA

B

ART. 20 – ZONA “D”: ZONA INDUSTRIALE – ARTIGIANALE - COMMERCIALE

PAG. 32-36

PREMESSA

Nella Tav. C – Controdeduzioni alle Osservazioni presentate ai sensi della L. 1150/42 art.9 e 10, il Consiglio Comunale con Delibera n.41 del 06/12/2010, ha accolto (completamente o parzialmente) le seguenti Osservazioni, che hanno portato alla modifica di altrettanti punti delle Norme Tecniche di Attuazione:

- Osservazione n.6:

La proposta di controdeduzione all'Osservazione n.6, presentata da Falzone Lucia, relativamente alla zona D3 Industriale, prevedeva:

“Considerato quanto richiesto, l'Osservazione in oggetto può essere considerata accoglibile, seppur parzialmente. Nelle Norme Tecniche di Attuazione può essere prevista la possibilità nelle aree industriali di destinare il 30% del costruito a scopi commerciali, destinato specificatamente all'attività industriale svolta.”

Conseguentemente è stato modificato l'art.20, paragrafo ‘Sottozona D3: Industriale’.

- Osservazione n.49:

La proposta di controdeduzione all'Osservazione n.49, presentata da Cerquetani Antonio, relativamente alla zona D2 Artigianale Satura, prevedeva:

“L'Osservazione in oggetto può essere considerata parzialmente accoglibile. Nelle Norme Tecniche di Attuazione può essere infatti aumentata la percentuale di ampliamento dei fabbricati dal 20% al 30%.

Conseguentemente è stato modificato l'art.20, paragrafo ‘Sottozona D2: Artigianale Satura’.

- Osservazione n.77:

La proposta di controdeduzione al punto n.1 dell'Osservazione n.77, presentata da Cencelli Giuseppe, relativamente alla zona D5 Commerciale – Direzionale, prevedeva:

“1) Viste le motivazioni dell'Osservante, si ritiene accettabile l'aumento di volume dal 2% al 20%”.

Conseguentemente è stato modificato l'art.20, paragrafo ‘Sottozona D5: Commerciale – Direzionale’.

L'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione risulta modificato di conseguenza come di seguito riportato nello stralcio allegato (pag. 32-36), con le modifiche evidenziate.

Corchiano, li 28/01/2011

IL PROGETTISTA

Ing. Franco Sciardiglia

Art. 20 – ZONA “D”: INDUSTRIALE – ARTIGIANALE – COMMERCIALE

La presente zona è destinata all’impianto di attività produttive e commerciali che non possono trovar luogo nelle zone residenziali perché moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime.

La destinazione d’uso degli edifici ricadenti nella Zona D sarà, pertanto, esclusivamente di tipo produttivo e commerciale: industrie, magazzini, depositi e punti di vendita, officine e botteghe artigiane, impianti per lavorazione di prodotti agricoli ecc., mostre mercato, oltre agli annessi uffici e servizi.

Non è ammessa la destinazione residenziale, salvo che gli alloggi del personale di custodia, di superficie lorda comunque non superiore a 120 mq ciascuno per ogni insediamento.

In fase attuativa e ancor più in fase di rilascio del permesso di costruire, al fine di una corretta realizzazione degli insediamenti previsti, ogni intervento edificatorio dovrà essere architettonicamente risolto, ponendo ogni possibile cura sulla scelta tipologica degli edifici, sui tipi delle coperture, sull’appropriato uso dei materiali da impiegare, sulle eventuali recinzioni da porre a confine e sulla sistemazione degli spazi liberi da piantumare opportunamente.

Gli spazi compresi fra le strade provinciali e gli edifici dovranno essere idoneamente sistemati e piantumati con cortine continue di verde.

Eventuali impianti di demolizioni di auto e relativi depositi non dovranno essere visibili dalla Strada Provinciale.

Sono vietati insediamenti di industrie o di attività che saranno ritenute nocive per la salute dei cittadini e/o per l’agricoltura.

In detta zona ogni attività deve, se necessario, prevedere impianti di depurazione per i liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo le leggi di regolamento nazionali, regionali e comunitarie vigenti in materia.

La Zona D è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sottozona D1: Artigianale

Comprende due aree di espansione in loc. Quartaccio.

È consentita l’edificazione di edifici per attività artigianali, per piccole industrie, per deposito e trasformazione di prodotti agricoli, per deposito ed esposizione merci, con la previsione di un alloggio unifamiliare per il guardiano.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona il Piano si applica tramite Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione, e valgono i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** attività artigianali, piccole industrie, deposito e trasformazione di prodotti agricoli, deposito ed esposizione merci
- **It** = 1,2 mc/mq
- **Lotto minimo** = 2.000 mq
- **Distacco dagli edifici:** non inferiore a ml 12
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 6.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992.
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare gli 8,0 m con deroga per eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (camini, elevatori, ponti e gru, serbatoi, ecc.)
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** il 20% dalla superficie territoriale verrà destinato alla viabilità, a parcheggi e a verde pubblico.

Verranno inoltre previsti 0,10 mq/mq di superficie fondiaria come parcheggi inerenti la costruzione.

I permessi di costruire verranno rilasciati a patto che:

- Il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, alla costruzione e a all'allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'industria senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi.
- Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una cauzione pari al 30% del preventivo di spesa, l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - Evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque
 - Assicurare lo smaltimento dei rifiuti
 - Garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica

Sottozona D2: Artigianale Saturata

Comprende aree a vocazione artigianale situate prevalentemente nel centro urbano (vedi Tav. 15 di Zonizzazione).

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, con

aumento massimo del volume pari al **30%** di quello esistente, e comunque nei limiti fissati per la Sottozona D1.

Per tale zona è ammessa la variazione di destinazione d'uso a commerciale.

Sottozona D3: Industriale

Comprende l'area industriale in loc. Quartaccio e quella lungo la Via Faleriense. In tali aree è consentita l'edificazione di nuovi impianti industriali e l'ampliamento dei vecchi.

Indici e Parametri Urbanistici

In tale sottozona il Piano si applica tramite Piani Particolareggiati o Piani di Lottizzazione per l'edificazione di nuovi impianti, mediante intervento diretto per gli interventi sugli esistenti, e valgono i seguenti parametri ed indici:

- **Tipologia:** attività industriali
- **k** = il rapporto di copertura non potrà essere superiore a 0,7 mq/mq
- **Lotto minimo** = 5.000 mq
- **Distacco dagli edifici:** non inferiore a ml 16
- **Distacco dai confini:** non inferiore a ml 8.
- **Distacco dalle strade:** secondo il D.M. 1444 del 02/04/1968 o il D.L. 285 del 30/04/1992.
- **H_{MAX}** = l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare i 15,0 m con deroga per eventuali attrezzature tecniche strettamente necessarie all'esercizio delle attività produttive (camini, elevatori, ponti e gru, serbatoi, ecc.)
- **Parcheggi per nuove costruzioni:** il 20% della superficie territoriale verrà destinato alla viabilità, a parcheggi e a verde pubblico.

Verranno inoltre previsti 0,10 mq/mq di superficie fondiaria come parcheggi inerenti la costruzione.

I permessi di costruire verranno rilasciati a patto che:

- Il proprietario si impegni, con atto d'obbligo regolarmente trascritto, alla costruzione e a allacciamento, a sua cura e spese, di tutte le opportune infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento dell'industria senza aggravio per il Comune e senza danno per i terzi.
- Venga assicurata, mediante progetti tecnici dettagliati e mediante il versamento di una cauzione pari al 30% del preventivo di spesa, l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - Evitare l'inquinamento dell'aria e delle acque
 - Assicurare lo smaltimento dei rifiuti

- Garantire la disponibilità di acqua ed energia elettrica

Appartengono a tale sottozona anche alcune aree in loc. Quartaccio, già previste dal vigente P.D.F. come industriali, definite dal P.T.P. come “territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento” e su cui insiste il vincolo idrogeologico. Per tali aree valgono gli indici e i parametri urbanistici sopra definiti, previo nulla osta degli Enti competenti.

Si prevede in tale zona la possibilità di destinare il 30% del costruito a scopi commerciali, destinato specificatamente all'attività produttiva svolta.

Sottozona D4: Industriale Satura

Comprende due aree industriali situate nella località di Faleri (vedi Tav. 16 di Zonizzazione).

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, con aumento della superficie coperta pari al 2% di quella esistente, tuttavia, senza aumento di volume, e comunque nei limiti fissati per la Sottozona D3.

Per tale zona è ammessa la variazione di destinazione d'uso a commerciale.

Sottozona D5: Commerciale – Direzionale

Tale sottozona comprende cinque aree del centro urbano e due in loc. Faleri già edificate, destinate ad insediamenti per attività direzionali e commerciali.

Tali aree sono da considerarsi sature, ed in esse il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari, con aumento del volume pari al 20% di quello esistente. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono i limiti fissati per la Sottozona B1.

Sono escluse le destinazioni residenziali.

Sottozona D6: Trasformazione

Tale sottozona comprende un'area, situata nel centro urbano, di un ex stabilimento di trattamento delle nocciole (ora in parte occupata da un supermercato ed in parte destinata ad abitazioni) ed un'altra nella frazione di Faleri (precedentemente destinata ad attività industriali) per le quali si prevede la trasformazione in centri commerciali-direzionali, mantenendo una certa capacità abitativa per guardiania e servizi.

Tale sottozona è da considerarsi satura, ed in essa il Piano si attua mediante permesso di costruire o D.I.A. per i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, adeguamenti funzionali e strutturali, miglioramenti igienico-sanitari, con aumento del volume pari al 2% di quello esistente. Per i distacchi dai confini, dai fabbricati e dalle strade valgono i limiti fissati per la Sottozona B1.