



COMUNE DI FARA IN SABINA

PROVINCIA DI RETI

SETTORE PIANIFICAZIONE ED ASSETTO DEL TERRITORIO
UFFICIO URBANISTICA



Consorzio Artigiano Sabino

INNOVAZIONE E AMBIENTE

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
-P.I.P.-
 Località Baciabove - Passo Corese

Variante art. 1 bis L.R. n. 36/87

R02

A

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato:

Serie:

Intervento:

Serie:

Data:

Gennaio
2013

Scala:

1:1.000

Nota:

Sostituisce / agglomera:

COMUNE DI FARA IN SABINA
Settore V - Pianificazione ed Assetto del Territorio
Responsabile del Procedimento: Arch. Gianni Parisi

PROGETTISTA
Ing. Giovanni Sacchetti

CONSORZIO ARTIGIANO SABINO
Presidente: Sig. Massimo Dominici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione del Piano di Insedimenti Produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71 delle zone ricadenti nel Piano Regolatore Generale del Comune di Fara in Sabina, approvato con deliberazione del Presidente della Giunta Regionale n° 10948 del 27/12/1996 e pubblicato sul BUR del 30/04/1997, in zona "D", sottozona "D2": artigianato e piccola industria.

ART. 2 – NORME GENERALI

Gli interventi previsti nel presente Piano dovranno rispettare, oltre alle Norme particolari di cui agli articoli seguenti, tutte le prescrizioni del P.R.G. vigente, del Regolamento Edilizio Comunale e di tutte le altre norme in vigore che regolano la materia che qui si intendono richiamare.

ART. 3 – ELENCO ELABORATI

Il Piano si compone dei seguenti elaborati grafici e letterari:

- D01 Inquadramento territoriale
Inquadramento urbanistico
- D02 Estratto planimetria catastale
- D03 A Zonizzazione e verifiche urbanistiche
- D04 A Planimetria di progetto
- D05 Planimetria delle urbanizzazioni e sezioni tipo
- D06 Sezioni tipo
- R01 Relazione tecnica-illustrativa
Preventivo sommario di spesa
- R02 A Norme Tecniche di Attuazione
- R03 Particellare di esproprio
- R04 Documentazione fotografica

ART.4 – DESCRIZIONE DEGLI INDICI

Le seguenti descrizioni sono state tratte dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

St = Superficie territoriale (mq)

Si intende un'area, non inferiore alla superficie minima d'intervento, le superfici o parte di esse, necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie. La superficie territoriale va misurata al netto della viabilità principale perimetrale (esistente o prevista) e al lordo di quella interna.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

Esprime la superficie del lotto edificatorio esclusi i parcheggi e le strade di piano. La superficie riportata sulle tavole di Piano è da considerarsi indicativa.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St, utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state edotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

Sup. = Superficie lorda di pavimento (mq)

Esprime la superficie lorda del piano dell'edificio: sono escluse le superfici relative ai servizi tecnici dell'edificio (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.) dei porticati pubblici e privati, dei balconi, (anche se incassati), nonché delle autorimesse realizzate ai piani interrati a servizio esclusivo delle attività insediate.

Np = Numero piani fuori terra.

Df = Distanza minima tra fabbricati.

Si intende la distanza tra la proiezione orizzontale dei fabbricati, misurata tra i punti di massima sporgenza (compreso i balconi, pensiline e simili, scale a giorno ecc.,)

Ds = Distanza minima dalle strade (m)

Dc = Distanza minima dai confini del lotto (m)

H = Altezza massima dell'edificio (m)

Si intende calcolata secondo le prescrizioni dell'art. 7 delle NTA del P.R.G. vigente, che si intendono integralmente riportate e trascritte.

Ip = Numero di piante di alto fusto (p/100mq)

Numero di piante che devono essere messe a dimora in misura non inferiore a quanto riportato all'art 6.

ART. 5 – DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle corrispondenti alle seguenti categorie dell'art. 21 delle NTA del vigente P.R.G.

- i) servizi pubblici;
- m) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali e industriali;
- n) depositi e magazzini non di vendita;

Inoltre in tale zona sono ammesse come da localizzazione riportata nella Tav D03 di zonizzazione le destinazioni d'uso corrispondenti alle seguenti categorie:

- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie e rivendite di sali e tabacchi ecc.), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida ecc.),
- f) botteghe per attività artigianali di servizio come idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto ecc. con superficie totale non superiore a mq 400
- p) esercizi commerciali all'ingrosso,
- q) autorimesse.

Le localizzazioni delle destinazioni d), f), p), q) sono riportate nella Tav. 03 di zonizzazione.

Non sono consentiti insediamenti di attività nocive di qualsiasi genere o natura.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati piazzali esterni per la sosta di autoveicoli, di idonei spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché per il parcheggio degli automezzi del personale addetto.

E' ammessa, tra lotti contigui, la costruzione di edifici in aderenza qualora i singoli richiedenti presentino un progetto unitario esteso ai lotti interessati.

E' consentita, all'interno della volumetria edificabile la realizzazione di:

- abitazione per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti della superficie massima di 90 mq lordi da realizzare su unico piano;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- magazzini;

- depositi;
- attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti a complemento delle attività produttive.

Non sono ammesse costruzioni accessorie, fatta eccezione per i silos e locali tecnici come centrale termica, elettrica, di condizionamento.

ART. 6 APPLICAZIONE DEGLI INDICI

6.1 Aree a destinazione artigianale

S_m = 1.000 mq per tutte le destinazioni d'uso descritte all'art. precedente come da art. 26 delle N.T.A. comma 5.

E' consentita l'assegnazione di un lotto a più soggetti; in tal caso è prescritta la redazione da parte dei richiedenti di un progetto unitario esteso all'intero lotto e inglobato in un unico edificio.

S_f = Le superfici fondiarie sono individuate nella Tav. N° D04 di Piano.

U_f = 0,5 mq/mq

Ai fini del calcolo della superficie massima lorda di pavimento si applica la superficie riportata in cartografia o la superficie effettiva rilevata se inferiore.

D_f = Maggiore o uguale a 10,00 ml.

Per i lotti nn° 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 è prescritta la costruzione in aderenza come descritto nella Tav. D04 Planimetria di progetto. I distacchi tra gli edifici non in aderenza dovranno risultare comunque sempre uguali o maggiori di ml 10,00.

D_s = Maggiore o uguale a 10,00 ml.

D_c = maggiore o uguale 10,00 ml.

Per i lotti nn° 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 è prescritta la costruzione in aderenza come descritto nella Tav. D04 Planimetria di progetto.

H max = 12,00 ml

Salvo le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

N_p = massimo 2

I_p = una pianta ogni cento metri quadrati di superficie massima lorda di pavimento Sup. (indice di piantumazione), approssimato all'unità superiore, per i lotti avente superficie inferiore a mq. 1500,00

I_p = una pianta ogni cinquanta metri quadrati di superficie massima lorda di pavimento Sup. (indice di piantumazione), approssimato all'unità superiore, per i lotti avente superficie superiore a mq. 1500,00

P = parcheggi privati nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni cinquanta metri cubi di costruzione, approssimato all'unità superiore, per i lotti avente superficie superiore a mq. 1500,00

P = parcheggi privati nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni cento metri cubi di costruzione, approssimato all'unità superiore, per i lotti avente superficie inferiore a mq. 1500,00

6.2 Aree a destinazione commerciale

S_f = le superfici fondiarie sono individuate nelle Tav. D04 di Piano.

Uf = 0,5 mq/mq

Ai fini del calcolo della superficie massima lorda di pavimento si applica la superficie riportata in cartografia o la superficie effettiva se inferiore.

Df = H massima fabbricato maggiore o uguale a 12,00 ml

Salvo che le pareti degli edifici prospettanti non abbiano finestre, tra gli edifici di un medesimo complesso, il distacco deve essere pari all'altezza dell'edificio più alto.

Ds = maggiore o uguale a 10,00 ml

Dc = maggiore o uguale a 10,00 ml

H_{max} = 12,00 ml

Salvo i comignoli, le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'edificio.

Np = massimo 4

Ip = una pianta ogni cinquanta metri quadrati di superficie massima lorda di pavimento Sup. (indice di piantumazione)

P = parcheggi privati nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, approssimato all'unità superiore

ART. 7 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano ha validità dieci anni, art. 27 comma terzo L. 865/71.

".....Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n 1150, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai Comuni o loro Consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata del piano, è a tempo indeterminato, in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni o non superiore a novantanove anni:

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza."

ART.8 – CARATTERISTICHE EDILIZIE

Per la realizzazione di tutte le opere ed edifici compresi nel Piano, hanno valore vincolante le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'edificazione, determinata applicando gli indici ed i parametri dei cui al precedente articolo 6, dovrà avvenire sulla base delle modalità di aggregazione di cui all'elaborato D04 A, che individua i seguenti tipi edilizi: capannoni isolati, capannoni aggregati.

Al fine di organizzare una omogenea struttura industriale, in particolare per quanto riguarda le tipologie da adottarsi sui fronti strada si precisa che:

- i capannoni saranno realizzati in modo da formare un fronte continuo, posto a 10 ml dalla recinzione posta lungo i cigli stradali;
- le caratteristiche tipologiche (materiali, colori ecc...) dovranno essere concordate con il consorzio di attuazione e con il competente ufficio comunale tramite presentazione di apposita documentazione dalla quale si evincano le caratteristiche stesse e i relativi colori;
- non sono consentiti balconi sporgenti o finiture che si differenzino dalla tipologia dominante del capannone.

In ogni caso, gli infissi allo scopo di garantire l'areazione e l'illuminazione ottimale per gli ambienti di *lavoro*, di vendita o di ufficio, devono presentare una superficie, misurata convenzionalmente al lordo dei telai e fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività, non inferiore a:

- a) 1/8 della superficie di pavimento per locali adibiti ad uffici, mense, locali di riposo, aule, etc.;
- b) 1/16 della superficie di pavimento per locali adibiti ad attività lavorative, compresi magazzini ed archivi, con superficie inferiore a mq.1.000;
- c) 1/20 della superficie di pavimento per i locali di cui al punto b) con superficie superiore a mq.1.000;

Possono usufruire di ventilazione artificiale e di illuminazione naturale indiretta o artificiale::

- i locali destinati a attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza continua di persone;
- gli spazi di cottura;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le suddette particolari indicazioni tipologiche-costruttive sono introdotte in normativa, non solo per un'esigenza di ordine formale-compositivo ma anche per ragioni di carattere economico affinché sia assicurata a questi involucri la massima flessibilità e la massima disponibilità alla ridestinazione ed al riuso.

ART.9 – AREE SCOPERTE

La sistemazione delle aree scoperte interne ai lotti dovrà essere prevista nel progetto edilizio con disegni in scala non inferiore a 1:500, nei quali dovranno essere individuati spazi per parcheggio per autoveicoli sia del personale addetto che dei visitatori in misura non inferiore a quanto riportato all'art 6; inoltre dovrà essere precisato il numero di piante, di essenze autoctone da mettere a dimora, in misura non inferiore a quanto riportato all'art 6. Il posizionamento delle piante, qualora i lotti fossero di dimensioni tali da non permettere il loro completo inserimento, potrà avvenire anche negli spazi verdi antistanti i lotti previsti lungo la viabilità interna alla lottizzazione nonché nelle aree verdi previste nel piano.

ART. 10 – RECINZIONI

Al fine di armonizzare il corretto insediamento dei manufatti è previsto che le recinzioni siano realizzate direttamente dal consorzio di attuazione, contemporaneamente alle strade interne e poste a ridosso dei marciapiedi previsti.

Le recinzioni saranno quindi realizzate parte in c.a., di altezza variabile in ragione dell'andamento orografico del suolo, e parte in ferro del tipo "orsogrill". Analoga tipologia costruttiva è prevista per le recinzioni poste sui confini tra i diversi lotti previsti, per le quali è possibile utilizzare anche rete o essenze arboree.

ART. 11 – AREE STANDARD

Il Piano, ai sensi del D. L. 1444/68, prevede delle aree pubbliche da destinare a servizi, a verde e a parcheggio.

11.1 Servizi Pubblici - Sp -

Il progetto prevede la realizzazione di un ampio spazio attrezzato per il parcheggio e la sosta di carri e autocarri localizzato in prossimità dell'accesso all'area artigianale.

In tale area è stata prevista un'area per il rifornimento, un'area di accoglienza con uffici e servizi, un'area con piazzole per il ristoro attrezzate con chiosco, tavoli, tettoie, servizi igienici, punti per la distribuzione di energia elettrica e acqua.

Per tale intervento dovrà essere redatto apposito progetto esecutivo applicando i seguenti indici:

$$U_f = 0,02 \text{ mq/mq}$$

$$H = 4,50 \text{ ml}$$

11.2 Verde Pubblico - Vpa -

Il verde pubblico di piano è distribuito lungo il percorso viario, in prossimità dei parcheggi. Dovrà essere piantumato con essenze tipiche del luogo.

(La parte precedentemente destinata a verde pubblico concentrata nella zona nord in prossimità dell'area commerciale è ora destinata a "Aree per attrezzature generali collettive", punto 11.4)

11.3 Parcheggi Pubblici - Pp -

L'intero fabbisogno di parcheggi, sia per le aree artigianali (art. 5 D.L. 1444/68) che per l'area commerciale è distribuito su tre grandi aree.

Ogni n 6 posti macchina dovrà essere posto a dimora un albero di essenza atta a garantire una corretta ombreggiatura.

11.4 Aree per attrezzature generali collettive - Ig -

In tale area possono trovare collocazione i servizi appresso elencati:

- centro tecnologico gestionale dei servizi;
- mensa;
- uffici consorziali;
- sportello bancario e negozi;
- agenzia trasporto merci;
- sala conferenze o riunioni;
- verde attrezzato e impianti sportivi

In tale zona, ove non siano predisposti strumenti urbanistici attuativi, il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto, applicando i seguenti indici:

$$U_f = 0,40 \text{ mq/mq}$$

$$H = 10,00 \text{ ml}$$

$$D_f = H \text{ massima fabbricato maggiore o uguale a } 10,00 \text{ ml}$$

$$D_s = \text{maggiore o uguale a } 10,00 \text{ ml}$$

$$D_c = \text{maggiore o uguale a } 10,00 \text{ ml}$$

$$N_p = \text{massimo } 2$$

Non sono consentite altre destinazioni se non le attrezzature necessarie al funzionamento dei servizi previsti. I servizi e le relative attrezzature possono essere realizzati dall'Amministrazione pubblica e dagli enti istituzionalmente competenti, oppure da altri soggetti (consorzio di attuazione, associazioni, cooperative, enti privati) mediante concessione temporanea, subordinata alla stipula di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione e siano disciplinate le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare su aree acquisite dall'Amministrazione Comunale o assoggettate a servitù di uso pubblico regolarmente trascritta.

ART. 12 – FOGNATURE

Le opere di smaltimento delle acque meteoriche e della rete fognante dovranno essere realizzate nel rispetto della L. 391/76 e di eventuali successive norme in materia.

ART. 13 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti i progetti delle opere e degli edifici previsti nel Piano dovranno essere redatti nel rispetto della L. 13/89 sull'eliminazione delle barriere architettoniche e successivi decreti attuativi.

ART. 14 – ZONA F2

La zona F2 è destinata al verde pubblico, naturale o attrezzato, ivi compresi gli impianti sportivi, (Art. 29 delle N.T.A. del PRG).

In tale zona valgono i seguenti indici:

Uf = 0,02 mq/mq

H = 4,50 ml

P = 2,5 mq/100mq di Superficie Territoriale più 5mq/100mc di costruzione.

Il progetto prevede in tale zona la creazione di un parco destinato al gioco e allo sport con la realizzazione di aree di verde attrezzato delimitate sul perimetro esterno da una fascia di verde naturalistico e da un percorso ciclabile e pedonale che si snoda lungo l'intera zona F2.

Sono stati previsti due grandi parcheggi in prossimità degli accessi al parco.

All'interno del parco è prevista un'area per il gioco dei bambini; un'area attrezzata per eventi e manifestazioni sportive con relativi servizi; un'area con percorsi naturalistici-sportivi; un campo di allenamento per il golf. Sono inoltre previste delle aree di sosta attrezzate con chioschi, panchine ed elementi di arredo urbano.

E' consentita la realizzazione di impianti sportivi che integrino le funzioni sopra descritte.

Per tutti gli interventi che prevedano complessi sportivi dovrà essere predisposto relativo progetto esecutivo.

Gli impianti sportivi possono essere realizzati e gestiti da enti e privati, attraverso concessioni che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso, tra le quali deve essere comunque compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

Variante

Elaborati e articoli oggetto di variante

- D03 A** Zonizzazione e verifiche urbanistiche
 - D04 A Planimetria di progetto
- R02 A** Norme Tecniche di Attuazione
 - Art. 4** DESCRIZIONE DEGLI INDICI
 - Art. 6** APPLICAZIONE DEGLI INDICI
 - Art. 8** CARATTERISTICHE EDILIZIA
 - Art. 9** AREE SCOPERTE
 - Art. 10** RECINZIONI
 - Art. 11** AREE STANDARD