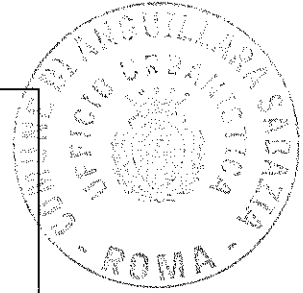


COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
(PROV. DI ROMA)

IL RESPONSABILE DELL'AREA
DOTT. ARCH. EMANUELE LORENZETTI

ORIGINALE ADOTTATO CON D. CC. N° 1
DEL 25-03-2005
PUBBLICATO DAL 13-05-05 AL 02-06-05



Comune di Anguillara Sabazia
variante
piano particolareggiato
zona artigianale industriale

norme tecniche di attuazione

data

progettista **Ing. M. Monti**

Stamp: MAURIZIO MONTI, INGEGNERI ROMA, N. 11469
Stamp: Regione Lazio
Stamp: Dir. Regionale Territoriale
Stamp: APPROVATO ALLA NOTA DEL 11/01/08

tav. 8

COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
PROVINCIA DI ROMA
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
D. 10/08/07

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Debora Girardi

IL SINDACO
DOTT. EMILIANO MINNUCCI

**NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO
PARTICOLAREGGIATO PER GLI IMPIANTI
PRODUTTIVI ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI**

Art. 1) GENERALITÀ'

Il presente Piano destinato a regolamentare l'attività costruttiva nella zona de "Le Pantane", a vocazione artigianale ed industriale, è divenuto parte integrante del Piano Regolatore Generale con delibera del Consiglio Comunale n. 63/86.

Art. 2) CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano individua graficamente la destinazione delle aree, parcellizzate a livello di lottizzazione, in due categorie principali:

- Aree Industriali individuate con il Simbolo I*
- Aree Artigianali individuate con il simbolo A*

Per rispondere in modo più articolato e flessibile ad una costante richiesta delle imprese locali si è inserita la possibilità di utilizzare alcuni comparti, in modo unitario, o come area industriale o come area artigianale a seconda delle richieste e delle proposte di base. Queste aree sono state denominate:

- *Aree Promiscue individuate con il simbolo P*

Le suddette aree oltre ad essere individuate, vengono corredate dal dimensionamento quantitativo e qualitativo delle relative opere di urbanizzazione che sono parte integrante del presente piano.

Per espresse esigenze locali si è altresì data la possibilità di ottenere un 'area da gestire in regime di convenzione. Questa potrà essere assegnata a consorzi di imprese , comunque gestita nel rispetto delle direttive generali del Piano.

Il Piano si articola nei seguenti elaborati grafici:

- *Tav. 1- Stralcio di PRG - Corografie*
- *Tav. 2- Zonizzazione*
- *Tav. 3- Standard urbanistici*
- *Tav. 4- Viabilità*
- *Tav. 5- Sagome di massimo ingombro*
- *Tav. 6- Elementi tecnici di piano*
- *Tav. 7- Sezioni stradali tipo*
- *Tav. 8- Norme tecniche di attuazione*
- *Tav. 9- Relazione tecnico/illustrativa*

Art. 3) VALIDITA' DEI CONTENUTI

Le indicazioni grafiche e normative del presente Piano possono avere sia valore vincolante, per alcuni parametri che devono considerarsi fondamentali e "condizio sine qua non" al rilascio della concessione, sia valore di confronto per un corretto intervento edificatorio.

• *Avranno valore vincolante i seguenti parametri:*

- 1. La zonizzazione e la relativa destinazione delle aree e degli edifici*
- 2. I fili fissi su cui "poggiare" le sagome nel rispetto del distacco dalle strade; viene definita in ml. 10,00 la fascia di rispetto da mantenere verso l'attuale viabilità di Via delle Pantane*
- 3. Le sagome di massimo ingombro dove si rinunci alla possibilità di costruire in aderenza con il confinante*
- 4. Le altezze massime degli edifici*
- 5. Le tipologie edilizie che dovranno appartenere alla categoria dei prefabbricati attualmente in commercio*

• *Avranno valore indicativo i seguenti parametri:*

- 6. Le tipologie edilizie nella scelta dei materiali e degli schemi strutturali*
- 7. Le sistemazioni esterne degli spazi*
- 8. Le opere di approvvigionamento delle reti di adduzione delle varie utenze che verranno tecnicamente risolte dagli organi competenti e nelle relative sedi previa approvazione dei progetti esecutivi.*
- 9. La sagoma di massimo ingombro riportata nell'Area Direzionale (D) che, mantenendo la stessa superficie e l'altezza massima, potrà essere riposizionata anche spostandola superficie destinata a pubblico parcheggio (mantenendo anche per questa la superficie*

Art.4) ZONIZZAZIONE

La localizzazione delle attività industriali ed artigianali nel rispetto delle indicazioni del Piano Regolatore Generale posiziona sull'area di intervento gruppi di lotti a destinazione omogenea distribuiti in modo tale da rendere proporzionate le opere di urbanizzazione.

Per consentire all'amministrazione di rispondere in modo più articolato alle richieste di impianti produttivi oltre alle già note aree a destinazione discriminata artigianale o industriale si inseriscono gruppi di lotti a destinazione "promiscua" che potranno assumere questa o quella destinazione qualora, vagliate le richieste degli aspiranti, vagliati gli elaborati tecnici e le caratteristiche degli impianti, l'ufficio tecnico competente stabilisca criteri di priorità nell'interesse generale.

Le aree che in definitiva si individuano sono:

a) AREE INDUSTRIALI

- Destinate ad impianti industriali non nocivi od inquinanti.*
- Lotto minimo 3.000 mq*
- Superficie massima copribile 2/5 della superficie del lotto*
- Altezza massima degli edifici = 10 ml (eccetto volumi di impianti tecnologici di documentata necessità).*
- Distacco minimo dai confini = 10 ml ad esclusione dei distacchi da parcheggi o strade ad esclusivo servizio del lotto di pertinenza.*

b) AREE ARTIGIANALI

- *Destinate ad impianti produttivi a carattere artigianale.*
- *Lotto minimo 1.500 mq*
- *Superficie massima copribile 2/5 della superficie del lotto a regime.*
- *Altezza massima = 6.00 ml (eccetto volumi di impianti tecnologici di documentata necessità).*
- *Distacco minimo dai confini = 6 ml ad esclusione dei distacchi da parcheggi o strade ad uso esclusivo del lotto.*
Distacco dalla viabilità denominata Via delle Pantane pari a ml. 10,00

c) AREE PROMISCUE

Possono essere utilizzate, previo esame delle relative richieste, sia come aree artigianali che come aree industriali.

Le relative opere di urbanizzazione terranno conto di questa flessibilità d'uso del territorio dimensionando opportunamente sezioni degli spechi di adduzione dei servizi tenendo conto della massima potenzialità ipotizzabile.

Per le norme di piano vincolanti si farà riferimento, una volta scelta la destinazione dei lotti, a quelle già precedentemente riportate.

d) AREE DI SERVIZIO

All'interno della perimetrazione di Piano si sono individuate alcune aree, con destinazione caratteristica prevalente a verde, con la possibilità di rispondere anche alla necessità di ubicare alcune tecnologie di supporto per il corretto funzionamento dell'area artigianale. E' stata altresì destinata un'area a centro direzionale perché possa essere usata e gestita, per l'ubicazione di eventuali uffici di rappresentanza, di sale riunioni, di mensa, di sede di sportello bancario ecc.:

d1) V = VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Questa superficie previa approvazione di progetti esecutivi, potrà essere sistemata prevalentemente a verde attrezzato, sportivo e non. Non potranno essere ubicate più attività nello stesso lotto. Dovranno essere comunque privilegiate attività a carattere sociale quali spazi attrezzati per i bambini spazi aperti di uso comune a carattere aggregante

La gestione dell'area verrà data al Consorzio di Gestione delle opere di urbanizzazione dell'intero piano.

All'interno delle aree verdi potranno essere ubicate tecnologie a servizio dell'intera area quali il serbatoio di regolazione della pressione nella rete idrica ecc...

Altresì vi si potrà realizzare, qualora necessario, un pozzo a servizio dell'intera area artigianale.

Una parte dell'area ricade nella fascia di rispetto dell'ENEL e pertanto potrà essere utilizzata solo a verde senza possibilità di ubicare attività che comportino il lungo stazionamento delle persone in prossimità dell'elettrodotto.

Al momento della stipula della convenzione tra Consorzio e Comune, detta area sarà messa a disposizione del Comune che provvederà alla costruzione del relativo impianto tecnico.

d2) V = VERDE PRIVATO ATTREZZATO

Detta area dovrà essere oggetto di accurata sistemazione da parte delle aziende che ne fruiranno.

La centralità dell'area rispetto alla zona richiede la messa a dimora, per ogni lotto, di almeno 4 alberature ad alto fusto.

La delimitazione verso il parcheggio dei mezzi pesanti verrà realizzata mediante una siepe di alloro, o lauro ceraso, alta non meno di mt. 2,00.

Queste essenze hanno la caratteristica di abbattere, per la morfologia delle loro foglie, una sensibile parte del livello sonoro prodotto dagli automezzi in manovra.

La rimanente parte del verde sarà sistemata a piazzole di sosta e ristoro.

d2) D = Area Centro Direzionale

Si è ritenuto opportuno, per espresso parere delle realtà locali, attrezzare l'intera area con un Centro Direzionale posizionato sull'asse di congiunzione Cesano-Anguillara.

Qui potranno essere ubicate attività di supporto per l'intera area, sia a carattere logistico: uffici, sala mostre, sala riunioni; sia con carattere di supporto al funzionamento delle attività artigianali: sportello bancario, bar, posto di ristoro, mensa ecc. Saranno in fase di progettazione esecutiva preferite la attività di tipo sociale e gli spazi polifunzionali di aggregazione. Qualora l'intera area, nel funzionamento a regime, lo renda necessario, si potrà pensare in futuro, alla ubicazione di un asilo per i figli degli addetti e spazi destinati a corsi di perfezionamento e specializzazione oppure dimostrativi di nuove tecnologie.

Il manufatto che potrà essere realizzato sarà preferibilmente edificato all'interno della sagoma prevista, ovvero potrà essere, per esigenze tecnico – architettoniche, realizzato su di una sagoma differente (di superficie uguale a quella di piano) all'interno di un progetto che ridistribuisca anche il parcheggio pubblico mantenendone invariata la superficie. Detto progetto non costituirà variante al piano.

Dovrà avere un'altezza massima di ml. 6,00, tranne che per corpi di fabbrica che costituiscono elementi architettonico – funzionali indipendenti (aule conferenze ecc.) che potranno raggiungere i ml. 9,00 di altezza e che non potranno superare il 50 % della superficie di ingombro del fabbricato. Non potrà avere più di tre livelli praticabili fuori terra ad esclusione di volumi tecnici di documentata necessità. La destinazione d'uso dell'area direzionale in oggetto fa esplicito riferimento alle Zone A del Piano Regolatore Generale (aree di interesse comune) ed esclude rigorosamente le superfici a carattere residenziale e commerciale di vendita.

Art. 5) SUPERFICI ACCESSORIE

Le attività artigianale ed industriale potranno essere corredate da tre categorie di superfici accessorie:

- *Abitazione a servizio del guardiano. Sarà nel numero massimo di una e dovrà essere ricavata all'interno del perimetro della realizzanda struttura. Non potrà superare i 50 mq lordi, ossia comprensivi degli elementi strutturali, calcolati facendo riferimento alla normativa del Piano Regolatore Generale. Detta superficie dovrà essere distribuita su un unico livello, non potrà superare il 25% della superficie coperta e non saranno consentiti spazi accessori quali sottotetti praticabili al di fuori della volumetria generale.*

- **Spazi aperti - coperti da destinare a deposito.**

Dovranno generalmente essere ricavati all'interno delle sagome di massimo ingombro. Si può andare in deroga a questa prescrizione qualora in accordo con il confinante (e per provata necessità legata alle attività produttive e lavorative) si crei l'unione con i due corpi di fabbrica mediante porticati in struttura precaria purché armonizzati con le caratteristiche architettoniche dell'insieme. Questi spazi da adibire allo stivaggio di merci che richiedono aerazione, non dovranno superare, per ogni singolo richiedente il 15% dell'area coperta al piano del fabbricato.

- **Locali parzialmente interrati da destinare a deposito.**

Dovranno essere richiesti per documentata necessità legata alla particolare attività produttiva che si svolge. Sarà possibile la loro emergenza dal piano terra di riferimento fino alla quota di m 1,00 purché si rispetti la volumetria generale prevista. A chiarimento di ciò purché l'altezza dello spazio legato all'attività non superi m 5,00 per le attività artigianali, m 9,00 per le attività industriali. L'altezza utile interna di detti locali non potrà superare i m 3,00. Bisognerà altresì tenere conto all'atto del rilascio delle relative concessioni del rispetto delle leggi sull'abbattimento delle barriere architettoniche nel caso

di piani di calpestio emergenti e di quanto previsto dalla normativa antincendio per i locali deposito ai piani interrati sia nel dimensionamento degli elementi architettonici strutturali che nella scelta dei materiali da costruzione.

***N.B.:** Potranno nell'ambito della stessa struttura trovare ubicazione anche due o più attività artigianali purché compatibili nell'uso della struttura medesima (e con i requisiti minimi igienico – sanitari). Il lotto di pertinenza non potrà essere frazionato e gli aventi diritto dovranno presentare congiuntamente tutti i tipi di richieste. Gli spazi esterni non potranno in alcun modo essere divisi e l'accesso all'area di pertinenza dovrà essere unico come unitari saranno gli allacci alle pubbliche utenze.*

Art.6) SAGOME

La tavola n.5 individua le sagome di massimo ingombro. Per aumentare le possibilità edificatori, sia a livello qualitativo che nella gamma delle soluzioni, è stata data la possibilità ad alcuni lotti di costruire in aderenza. Questa ipotesi deve essere confermata da un disegno unitario presentato dai lottisti contigui ove esiste tale possibilità (8-9, 10-11, 26-27, 43-44, 45-46, 47-48, 56-57). Altri lotti, sempre nell'ambito di una progettazione unitaria potranno costruire unitamente un fabbricato in aderenza.; in tal caso, il manufatto dovrà essere assolutamente omogeneo nella scelta dei materiali, non si avrà la ulteriore possibilità di realizzare spazi aperti-coperti, dovrà essere oggetto di una progettazione congiunta autorizzata dal medesimo atto amministrativo.

Per motivi meramente costruttivi, ai lotti 6, 51, 64, è stata data la possibilità di regolarizzare la sagoma anche invadendo, limitatamente, la fascia di rispetto dall'elettrodotto; in questo caso l'area di fabbricato ricadente in questa fascia dovrà essere destinata a deposito o a quelle attività dove la permanenza umana è ridotta al minimo. Si dovrà esplicitamente far ricorso a questa norma all'atto del rilascio delle concessioni edilizie.

Molti lotti hanno la possibilità di realizzare uno spazio aperto-coperto da destinarsi a deposito, ricovero materiali, ricovero automezzi; la realizzazione di detti spazi dovrà

necessariamente essere l'oggetto di una progettazione comune con il confinante con l'esplicito impegno alla realizzazione di strutture uguali nel dimensionamento e nel design.

Art.7) ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In conformità con la legislazione in materia di eliminazione delle barriere architettoniche in generale, ed in particolare in armonia ai contenuti della legge n. 13 del 9.1.1989 per l'eliminazione delle barriere architettoniche e l'accessibilità degli edifici di nuova costruzione ed in armonia con le leggi per l'inserimento degli handicappati nel mondo del lavoro, sarà fatto obbligo al livello di progettazione di proporzionare le unità ambientali di servizio, come pure gli elementi di comunicazione orizzontale e verticale in modo da non creare ostacolo a portatori di handicap ed al livello del rilascio delle concessioni edificatorie di verificare la conformità degli elaborati tecnici alle suddette Leggi.

Art.7) RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

La concessione edificatoria dovrà essere rilasciata previa presentazione di domanda corredata dalla documentazione necessaria a dimostrare il diritto all'assegnazione dell'area.

Gli elaborati grafici, redatti da professionista abilitato, dovranno essere integrati dalla documentazione della Società produttrice il prefabbricato, dal relativo schema di montaggio, dalla certificazione della idoneità dei materiali non solo dal punto di vista statico, ma di coibentazione, di resistenza al fuoco, di messa a terra delle masse metalliche, di protezione dalle scariche atmosferiche.

Gli elaborati grafici dovranno altresì dimostrare l'accessibilità dei luoghi di lavoro, dei relativi servizi e delle infrastrutture.

Dovrà altresì essere presentata relazione sulla lavorazione, sulle fasi di modifica delle materie, sui prodotti adoperati, sullo stivaggio e smaltimento di prodotti infiammabili, nocivi o ritenuti tossici dalla vigente normativa.

Bisognerà menzionare altresì, nella relazione, l'eventuale produzione di polveri ed i relativi sistemi di protezione.