

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.C.
N. 191 DEL 5 DIC. 2002

COMUNE DI VITERBO

PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE
DELLE AREE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI
DEL POGGINO

STESURA PROGETTUALE CON IL RECEPIMENTO DELLE
MODIFICHE RICHIESTE DALLA REGIONE LAZIO CON
IL PARERE ESPRESSO IN DATA 21-11-2002

OGGETTO :
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA	SCALA	TAV.
Ottobre 2000	----	15-P

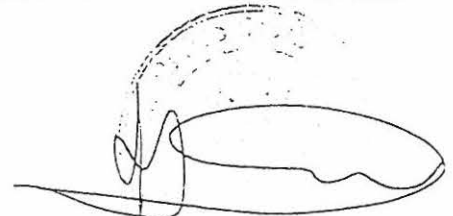
TAVOLE DI PROGETTO

• GRUPPO DI PROGETTAZIONE

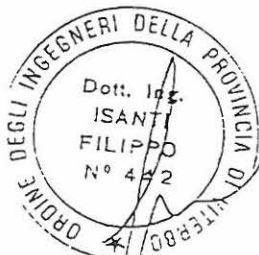
Dott. Arch. ARMANDO BALDUCCI
Dott. Arch. ANDREINA CAROSI
Dott. Ing. FILIPPO ISANTI

• COORDINATORE CAPOGRUPPO

Dott. Arch. ARMANDO BALDUCCI



AGG. Novembre 2000	AGG. Novembre 2002	AGG.
-----------------------	-----------------------	------



Armand Balducci

COMUNE DI VITERBO

015032/1

30 NOV. 02

Cat. ... Cl. ... Fasc. ...

26/11/02

O
B
R
E
L
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C
O
B
R
E
L
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C
O
B
R
E
L
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C
O

Indice

TITOLO I - PREMESSE	pag. 2
TITOLO II - PARAMETRI URBANISTICI	pag. 3
TITOLO III - NORME URBANISTICHE	pag. 4

COMUNE DI VITERBO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE ZONE PRODUTTIVE IN LOCALITA' "POGGINO"

TITOLO I - PREMESSE

Art. 1 – Le zone racchiuse all'interno del Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G. del Comune di Viterbo in località Poggino, destinate ad insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e zone a servizi, viene regolamentato dalle presenti norme di attuazione.

Art. 2 – Fanno parte del Piano i seguenti elaborati:

Tavole di Analisi (serie "A")

Tav. 1-A'	Planimetrie generali	Rapp. vari
Tav. 2-A	Rilievo aerofotogrammetrico	Rapp. 1:2000
Tav. 3-A'	Inquadramento su base di P.R.G. approvato	Rapp. 1:4000
Tav. 4-A	Inquadramento su base di P.R.G. adottato	Rapp. 1:4000
Tav. 5-A	Zonizzazione P.P. adottato	====
Tav. 6-A	Zonizzazione P.P. approvato con Del. del C.C. n.756 del 01.03.1983	Rapp. 1:2000
Tav. 7-A	Computo delle superfici e dei volumi esistenti	Rapp. 1:4000
Tav. 8-A	Planimetria della consistenza edilizia con l'individuazione delle destinazioni d'uso	Rapp. 1:2000
Tav. 9-A	Documentazione fotografica	

Tavole di Progetto (serie "P")

Tav. 1-P	Zonizzazione	Rapp. 1:2000
Tav. 2-P	Planimetria con sagome di massimo ingombro	Rapp. 1:2000
Tav. 3-P	Planovolumetrico	Rapp. 1:2000
Tav. 4-P	Individuazione proprietà già cedute o da cedere al comune	Rapp. 1:2000
Tav. 5-P	Profili	Rapp. 1:1000
Tav. 6-P	Tipologie edilizie	Rapp. 1: 200
Tav. 7-P	Planimetria rete acque chiare	Rapp. 1:2000
Tav. 8-P	Planimetria rete acque nere	Rapp. 1:2000
Tav. 9-P	Planimetria rete idrica	Rapp. 1:2000
Tav. 10-P	Planimetria rete illuminazione pubblica	Rapp. 1:2000
Tav. 11-P	Planimetria rete distribuzione gas	Rapp. 1:2000
Tav. 12-P	Planimetria rete telefonica	Rapp. 1:2000
Tav. 13-P	Planimetria rete elettrica (elaborato fornito dall'Azienda Enel)	Rapp. 1:2000
Tav. 14-P	Preventivo sommario di spesa	
Tav. 15-P	Norme tecniche di attuazione	
Tav. 16-P	Relazione	

O
B
R
E
T
T
I
V
I
D
E
N
U
M
E
R
O
C
O
B
R
E
T
T
I
V
I
D
E
N
U
M
E
R
O
C

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI

Art. 3 – Descrizione dei parametri urbanistici.

L'utilizzazione delle aree comprese nel Piano è regolamentata dai seguenti parametri urbanistici edilizi:

- a) Superficie territoriale St (in mq.): rappresenta l'intera superficie sottoposta alla normativa del piano. La St è indicata dal perimetro che delimita le aree dei lotti a destinazione produttiva e le aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) Superficie fondiaria Sf (in mq.): rappresenta la superficie a destinazione produttiva suscettibile di utilizzazione edificatoria, al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.
- c) Superficie coperta Sc (in mq.): rappresenta il rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie del costruendo edificio.
- d) Altezza massima degli edifici H (in ml.): rappresenta l'altezza massima delle costruzioni, misurata dalla media delle quote del terreno circostante la costruzione all'estradosso del solaio di copertura per gli edifici coperti a terrazzo e alla linea di imposta del tetto, costituito dall'intersezione della falda con il filo esterno del fabbricato, per gli edifici coperti a falde.
- e) Distanze dai confini Dc (in ml.): rappresenta la distanza che deve esistere fra il perimetro del fabbricato e i confini di proprietà.

C
O
R
R
E
L
I
V
A
I
D
E
N
U
M
E
R
O
C
O
R
R
E
L
I
V
A
I
D
E
N
U
M
E
R
O
C

TITOLO III NORME URBANISTICHE

ART. 4 - Destinazione d'uso del Piano.

Le previsioni del seguente piano individuano le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) Aree D per l'insediamento di unità produttive Artigianali, Industriali, Commerciali.
- 2) Aree D1 per l'insediamento di attività Artigianali, Industriali, Commerciali.
- 3) Aree A2 complesso di interesse storico ambientale.
- 4) Aree B1 conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie.
- 5) Aree F5 per l'insediamento di zone a servizi.
- 6) Aree Servizi Privati
- 7) Aree per il verde pubblico attrezzato.
- 8) Aree per la viabilità.
- 9) Aree per i parcheggi.
- 10) Aree per fasce di rispetto

ART. 5 - Aree D per l'insediamento di unità produttive Artigianali, Industriali, Commerciali.

Comprende la zona già occupata da insediamenti industriali, artigianali e commerciali o da destinare all'impianto di nuovi complessi.

Nell'ambito di questa zona dovranno essere rispettati i seguenti indici urbanistici:

1. I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1.500 mq.;
2. Il rapporto massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) non potrà essere superiore al 40% ;
3. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 15,00 ml, altezza che potrà essere derogata solo per la realizzazione di volumi tecnici indispensabili al ciclo produttivo;
4. La distanza dei fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml.8,00.
5. Per i complessi o edifici attualmente esistenti sarà consentito: richiedere concessioni edilizie per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale in misura non superiore all'uso che attualmente viene fatto dei manufatti, documentabile attraverso i tributi versati al comune di Viterbo per il pagamento della nettezza urbana o quant'altro, comunque in misura non superiore alla possibilità di reperire all'interno del lotto di proprietà gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi previsti dalle leggi vigenti in materia; potrà essere consentito anche l'ampliamento delle attività commerciali esistenti comunque in misura non superiore alla possibilità di reperire all'interno del lotto di proprietà gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi previsti dalle leggi vigenti in materia.
6. La superficie di vendita al dettaglio, anche se suddivisa su diversi livelli, in nessun caso (ad eccezione di eventuali condoni per i quali sia stata già rilasciata regolare concessione edilizia) potrà superare il 40% della superficie del lotto.
7. Le concessioni potranno essere rilasciate alle seguenti condizioni:

VE DE RE DELIB. C. R. 319/03
c. c. «B» / progetto 17 e 18 del B.U.R.

O
B
R
E
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C
O
B
R
E
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C
O
B
R
E
L
I
V
I
D
E
N
U
M
O
C

- a. Omissis;
- b. Omissis;
- c. I proprietari dovranno impegnarsi, con atto d'obbligo regolarmente trascritto alla costruzione e allacciamento a loro cura e spese di tutte le opportune infrastrutture ed impianti necessari al buon funzionamento del complesso edilizio senza aggravio per il Comune e senza danno per terzi;
- d. I proprietari dovranno assicurare, mediante progetti tecnici dettagliati, l'adozione di adeguate precauzioni per:
 - Evitare l'inquinamento dell'aria e dell'acqua;
 - Assicurare lo smaltimento dei rifiuti.

ART. 6 – Aree D1 per l'insediamento di attività artigianali, industriali, commerciali.

Sono destinate ad accogliere gli edifici e le attrezzature delle imprese produttive artigianali, industriali, commerciali.

E' prevista la realizzazione di un unico edificio per lotto anche se i volumi saranno realizzati con diverse tipologie (Uffici, spazi espositivi e laboratori).

Nelle costruzioni potranno essere ubicati servizi, (uffici locali vendita, esposizioni, etc). strettamente pertinenti con le destinazioni d'uso consentite.

In tali aree è consentita la realizzazione di attività commerciali nella misura del 15% della superficie lorda massima copribile.

L'ampliamento dei lotti potrà avvenire attraverso l'accorpamento degli stessi, in questo caso le costruzioni potranno essere ubicate sul confine interno tra i lotti accorpati, mentre dovranno rispettare il distacco prescritto dagli altri confini e gli indici consentiti.

In questa zona si applicano i seguenti indici urbanistici:

1. I singoli lotti non potranno avere superficie minore di 1.500 mq.;
2. Il rapporto massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) non potrà essere superiore al 40%;
3. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare i 15,00 ml, altezza che potrà essere derogata solo per la realizzazione di volumi tecnici indispensabili al ciclo produttivo;
4. La distanza dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore o uguale all'altezza dei fabbricati e comunque non inferiore a 8,00 ml.

ART.7 - Aree A2 complesso di interesse Storico Ambientale.

A queste zone si applica integralmente la normativa prevista dal vigente P.R.G. del Comune di Viterbo.

ART.8 - Aree B1 conservazione dei volumi e delle tipologie edilizie.

All'interno del perimetro del piano oggetto del seguente studio esistono delle aree sulle quali insistono manufatti con destinazione a civile abitazione realizzati in data precedente all'approvazione del PRG o comunque condonati.

In questi casi è consentita la sola manutenzione e ristrutturazione ordinaria e straordinaria che non comporti alcun aumento delle superficie e dei volumi già realizzati.

U. DE R. F. DE LIB. G. R.
n. 319/03 C.C. n. 41

Qualora esista la comprovata necessità di adeguare tali abitazioni alle norme igienico-sanitarie è consentita la realizzazione delle opere necessarie a tali adeguamenti anche attraverso la realizzazione di un aumento di volumetria che comunque, in nessun caso, potrà essere superiore a 30 mc.

ART.9 - Aree F5 per l'insediamento di zone a servizi.

Per tali zone valgono integralmente le norme del P.R.G. vigente che prevedono una densità di edificazione fondiaria pari a 1,6 mc/mq ed una altezza massima pari a 2 piani fuori terra.

Le destinazioni d'uso consentite sono di servizi per l'industria a sostegno delle attività produttive più specificatamente:

Attività ricreative culturali, uffici, bar, ristoranti, alberghi, impianti sportivi, ricreativi, distributori di carburante.

Nelle zone F5 già dotate di P.P. valgono integralmente le norme, gli indici e le destinazioni d'uso previsti da questi strumenti attuativi che si riportano integralmente.

Piano Particolareggiato di zona F5 – Località Poggino
Allegato B – Norme Tecniche.

ART.1 Il piano Particolareggiato della zona F5 località Poggino, si compone dei seguenti allegati:

Allegato A: Relazione Illustrativa;
Allegato B: Norme tecniche;
Allegato C Quadro d'insieme;
Allegato D: Relazione generale;
Allegato E: Piano Particolareggiato d'esproprio

E delle seguenti tavole grafiche di P.P. di zona D1 località Poggino.

Tav. 1	Stralcio di P.R.G. relativo all'area oggetto di P.P.	Rapp. 1: 4000
Tav. 2	Pianta Catastale	Rapp. 1: 2000
Tav. 3	Zonizzazione	Rapp. 1: 1000
Tav. 4	Viabilità	Rapp. 1: 1000
Tav. 5	Servizi a rete – rete fognaria –rete idrica	Rapp. 1: 1000
Tav. 6	Servizi a rete – rete elettrica-metanodotto	Rapp. 1: 1000

E delle seguenti tavole grafiche relative alla sola zona F5 – località Poggino

Tav. 1	Zonizzazione	Rapp. 1: 1000
Tav. 2	Lottizzazione	Rapp. 1: 1000
Tav. 3	Inviluppo e consistenza edilizia	Rapp. 1: 100
Tav. 4	Planivolumetrico e sezioni	Rapp. 1: 500
Tav. 3	Viabilità	Rapp. 1: 1000

ART. 2 La suddivisione dell'area per destinazioni è definita nella TAV. (1) di P.P. relativo alla sola Zona F5.

ART. 3 L'edificazione dovrà essere conforme ai vincoli definiti nelle TAV. (2) – TAV. (3) – TAV. (4) di P.P. relativo alla sola Zona F5 e ciò in quanto a:

- a) cubatura da realizzare definita per ogni lotto e suddivisa per destinazione d'uso;
- b) distacchi dai confini dei lotti (definiti in ml. 6,00) ai ml. 6,00;
- c) area di max inviluppo;
- d) quota altimetrica dei piani di copertura riferita alle quote convenzionali 10,00 e definita in ml. 8,00 al filo gronda;

e) numero max dei piani definito secondo le norme di P.R.G. in n.° 2 e seminterrato.

ART. 4 Nell'ambito di ogni lotto dovranno essere realizzate aree per parcheggio, coperte o scoperte, in quantità corrispondente a quanto prescritto da:

- Legge n.° 765 del 06.08.1967 Art. 18
- D.M. del 02.04.1968 Art. 3
- D.M. del 02.04.1968 Art. 5

ART. 5 Le aree per la viabilità carrabile e pedonale, di sosta e a verde pubblico dovranno essere realizzate in conformità alla TAV. (10) di P.P. della Zona D1 Rinaldone – Poggino per quanto riguarda la Zona F5 ed alle TAV. (1) – TAV. (4) – TAV. (5) di P.P. della sola Zona F5 ed alle ulteriori prescrizioni particolari che saranno stabilite in sede di concessione.

ART. 6 In sede di progettazione, sia preliminare che esecutiva, dovranno essere rispettate le norme atte ad eliminare le Barriere Architettoniche di cui alle Circolari del Ministero LL.PP. del 19.06.1968 n.° 4809 ed all'Art. 27 della Legge n.° 118 del 30.03.1971.

ART. 7 In sede di progettazione, sia preliminare che esecutiva, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni particolari:

- a) i piani di copertura degli edifici residenziali dovranno essere a tetto o a terrazzo praticabile;
- b) i materiali di finitura di tutte le pareti esterne degli edifici dovranno essere di carattere duraturo;
- c) le sistemazioni delle aree libere a livello pedonale e delle aree porticate dovranno essere eseguite con materiali locali quali tufo, peperino, basaltina, porfido;
- d) i muri di recinzione dovranno avere una altezza massima di ml. 1,50 ed essere eseguiti in materiali locali o in blocchi prefabbricati a vista;
- e) per le arre a verde, dovranno essere usate alberature locali quali lecci (*Quercus ilex*), querce (*Quercus pubescens*), alberi campestri (*ulmus carpiniifolia*), olivi (*olea europaea*).

ART. 8 All'interno della zona oggetto di P.P. dovrà essere garantita l'omogeneità dei caratteri architettonici per quanto concerne:

- a) coperture;
- b) finiture;
- c) infissi esterni e protezione degli stessi;
- d) sistemazione delle arre libere e porticate.

ART. 9 Le presenti norme si intendono ad integrazione delle norme generali di Piano Regolatore di cui rappresentano una ulteriore specificazione.

ART.10 - Aree per Servizi privati.

Comprende la zona già occupata da insediamenti destinati a servizi privati per la collettività (Proprietà ENEL e SNAM).

Nell'ambito di questa zona dovranno essere rispettati i seguenti indici urbanistici:

1. Il rapporto massimo tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) non potrà essere superiore al 40% ;
2. L'altezza massima dei fabbricati non potrà superare 15,00 ml, altezza che potrà essere derogata solo per la realizzazione di volumi tecnici indispensabili al ciclo produttivo;
3. La distanza dei fabbricati dai confini non dovrà essere inferiore a ml.8,00.
4. La dotazione dei parcheggi previsti dalle leggi vigenti in materia dovrà essere reperita all'interno dei lotti.

ART.11 - Aree per il verde pubblico attrezzato.

Sono destinate alla creazione di aree verdi per la protezione dell'ambiente all'interno del comprensori.

Queste zone oltre ad essere sistemate a prato dovranno essere piantumate con essenze ad alto fusto.

Le piantumazioni saranno effettuate senza compromettere la visibilità per gli automezzi circolanti nella zona.

Le essenze utilizzabili sono pini e cipressi, lecci, tigli platani.

ART.12 Aree per la viabilità.

Sono destinate alla viabilità pubblica carrabile.

L'indicazione grafica delle strade e degli snodi stradali ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo.

L'apertura di nuovi passi carrabili e pedonali è subordinata al rilascio della autorizzazione comunale ed è comunque consentita solo se non intralcia in alcun modo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non costituisce pericolo per la circolazione.

In tali zone non è consentita alcuna edificazione.

ART.13 Aree per il parcheggio.

Sono destinate al parcheggio pubblico degli autoveicoli.

L'indicazione grafica ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo.

In tali zone non è consentita alcuna edificazione e nessuna apertura di passi carrabili o pedonali ad eccezione di quelli che verranno definiti con il progetto esecutivo

ART.14 Aree per fasce di rispetto.

Queste fasce costituiscono il distacco, previsto dalla normativa vigente in materia, dalle infrastrutture.

In tali zone non è consentita alcuna edificazione, è invece consentita la realizzazione di aree a parcheggi, a verde pubblico o privato.

ART.15 Recinzioni.

Le recinzioni devono rispettare l'allineamento previsto dagli elaborati di progetto e dovranno essere realizzate sul confine del lotto.

In corrispondenza degli ingressi carrabili, le stesse dovranno arretrarsi di una misura pari ad almeno 1.20 ml.

Le recinzioni, e i cancelli, sui passi carrabili, lungo le strade e lungo i perimetri di zona, non ancora realizzate, dovranno essere eseguite con cordolo in cls di altezza pari a cm. 60 e sovrastruttura con pannelli in acciaio di altezza pari a ml. 1.20.

Le recinzioni confinanti con altri lotti potranno essere realizzate con paletti in ferro e rete metallica.

ART.16 Concessioni edilizie.

La realizzazione dei singoli interventi è subordinata alla concessione edilizia secondo quanto stabilito dalla legge 28/01/1977 n. 10 e norme e circolari vigenti.

La destinazione dei fabbricati previsti sulla superficie fondiaria e l'utilizzazione interna degli ambienti deve essere inequivocabilmente prevista negli elaborati grafici e nella relazione allegata al progetto.

Tutti i locali devono essere accolti in un unico edificio contiguo, anche se formato da volumi accostati di diversa tipologia.

La richiesta di concessione edilizia deve essere accompagnata, oltre che dalla documentazione di rito, da uno studio planovolumetrico di utilizzazione del lotto con specifica indicazione dei movimenti di terra, delle aree a parcheggio, delle zone pavimentate, delle zone a verde, della composizione planimetrica dei fabbricati, dell'indicazione delle opere a rete, degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali e della recinzione.

Poiché il complesso delle edificazioni deve costituire un insieme tipologicamente uniforme, deve essere specificato, nei singoli progetti e nelle rispettive relazioni, l'uso dei materiali impiegati.

Il progetto deve prevedere l'utilizzazione totale degli indici urbanistici.

Qualora si intenda utilizzare parzialmente detti indici, presupponendo una realizzazione per fasi temporali successive, saranno presi in considerazione progetti parziali che evidenziano tale articolazione attuativa.

E' fatto obbligo di osservare tutte le disposizioni di legge in materia di antinquinamento, di isolamento termo-acustico degli edifici, di prevenzione degli incendi e degli infortuni.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al rispetto delle presenti norme d'attuazione e per quanto non direttamente espresso, alle disposizioni contenute nel vigente regolamento edilizio comunale.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante da parte dell'Amministrazione comunale secondo le stesse procedure della concessione edilizia.

ART. 17 Pubblicità.

L'installazione dei cartelli pubblicitari è subordinato all'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

ART 18 Norme igienico sanitarie.

Negli interventi del seguente Piano è consentito l'insediamento di imprese produttive, artigianali, commerciali nei limiti delle prescrizioni di zona.

In ogni caso sono escluse quelle imprese produttive che per la loro attività risultassero inquinanti, nocive e moleste, in base al giudizio documentato dell'Amministrazione Comunale.

Le imprese produttive, che si insedieranno in queste aree, saranno comunque tenute al rispetto, oltre che delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, di tutti gli altri Regolamenti Comunali.

Tutti gli insediamenti produttivi operanti prima che le opere fognanti siano convogliate al depuratore, dovranno adeguare i loro scarichi a tutta la normativa vigente in materia, previa l'Autorizzazione Sanitaria.

ART.19 Norme finali.

Per quanto non in contrasto e per quanto non espressamente regolamentato dalle presenti norme generali e particolari si devono ritenere valide e operanti le prescrizioni del P.R.G. vigente.