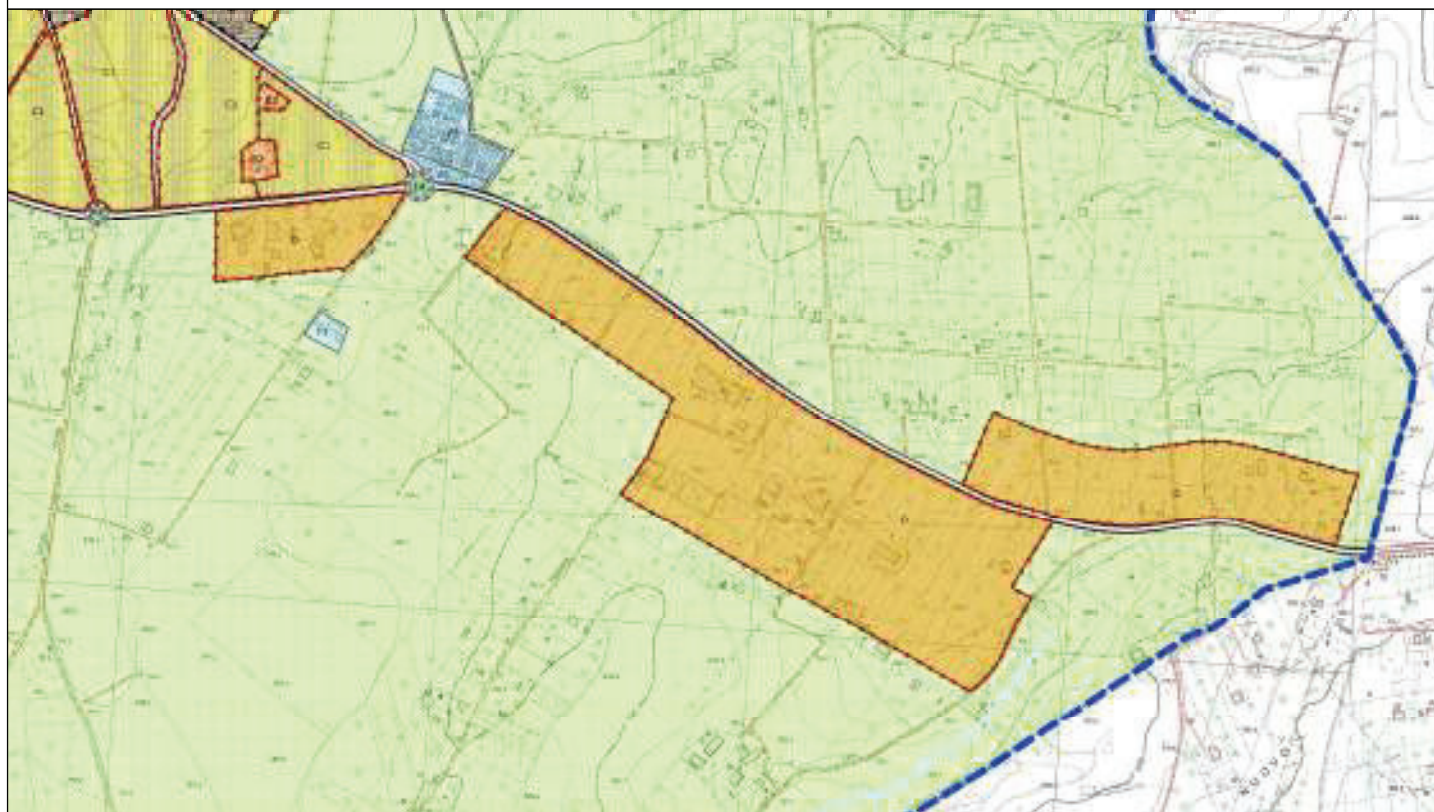


COMUNE DI MARTA

PROVINCIA DI VITERBO



PIANO URBANISTICO OPERATIVO COMUNALE ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

COORDINAMENTO:

ARCH. FABRIZIO BATTISTI

COLLABORAZIONE:

ARCH. PAOLA TAGLIONI

TAVOLA n°:

9

ELABORATI CONOSCITIVI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCALA DI RAPPRESENTAZIONE:

-

DATA: **Ottobre 2019**

AGGIORNAMENTO: -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Norme e prescrizioni generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Operativo Comunale (P.U.O.C. o Piano) disciplinano l'uso del suolo ed ogni altra iniziativa edificatoria relativa all'area oggetto del Piano stesso, in conformità alle prescrizioni ed indicazioni del vigente Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.) approvato con Delibera di Consiglio Comunale (D.C.C.) n. 3863 del 05.05.2016 a seguito di conferenza di copianificazione, per la verifica di compatibilità ai sensi dell'art. 33, co. 5 della L.R. n. 38/1999, tra Provincia di Viterbo e Comune di Marta.

La zona interessata, classificata "Zona D - Zone di trasformazione urbanistica di tipo produttivo" dal vigente P.U.C.G., è destinata ad attrezzature ed impianti per le attività produttive con le destinazioni d'uso consentite dal P.U.C.G. stesso.

Per quanto non espressamente previsto si intendono valide le N.T.A. del P.U.C.G. del Comune di Marta, nonché le norme ed i regolamenti vigenti.

Hanno valore vincolante per la realizzazione di quanto previsto dal P.U.O.C.:

- a) il perimetro del comprensorio, indicato nella tav. 3 entro il quale hanno validità le presenti norme;
- b) le destinazioni d'uso delle aree di cui alla tav. 4 (zonizzazione);
- c) le indicazioni di utilizzazione edilizia e plano-volumetriche fornite nella tav. 6 (planimetria generale di P.U.O.C.) con la specificazione di cui agli articoli e delle presenti norme;
- d) le presenti norme tecniche.

Art. 2 - Elementi costitutivi del P.U.O.C.

Sono elementi costitutivi del P.U.O.C. della Zona D per le attività produttive gli elaborati e le tavole di seguito indicati:

- Tav. 1) Relazione generale del P.U.O.C..
- Tav. 2) Inquadramento territoriale. Scala: varie.
- Tav. 3) Perimetro e consistenza delle aree (e dei comparti) di P.U.O.C. su base catastale. Scala: 1:2.000.
- Tav. 4) Zonizzazione di P.U.O.C. su base catastale, perimetro dei comparti edificatori. Scala 1:2.000.
- Tav. 5) Individuazione e consistenza delle aree pubbliche di P.U.O.C.. Scala: 1: 2.000.
- Tav. 6) Planimetria generale di P.U.O.C. su base catastale. Scala: 1:1.000.
- Tav. 7) Plano-volumetrico di P.U.O.C. su carta tecnica regionale. Scala: 1:1000.
- Tav. 8a) Urbanizzazioni del P.U.O.C.: strade pubbliche, parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, adduzione idrica. Scala: 1: 1.000.
- Tav. 8b) Urbanizzazioni del P.U.O.C.: rete fognaria acque nere e bianche. Scala: 1: 1.000.

Tav. 9) Norme Tecniche di Attuazione.

Tav. 10) Schema di Convenzione urbanistica.

Art. 3 – Attuazione del P.U.O.C. mediante Comparto Edificatorio

Il Piano, di iniziativa comunale, è attuato, in via prioritaria, dai proprietari delle aree incluse nei perimetri del Piano stesso. Esso individua le opere e le infrastrutture da realizzare (anche a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria), previa formazione del Comparto Edificatorio, come disciplinato dal successivo articolo.

L'attuazione del Piano avviene mediante rilascio di Permessi di Costruire di cui al D.P.R. n. 380/2001.

Art. 4 - Comparto Edificatorio (norme regolamentari)

Il Piano individua i perimetri dei Comparti Edificatori (di seguito anche solo Comparti), di cui all'art. 23 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e degli art. 22 e 23 della L.R. 28 Luglio 1978 n° 35 e dell'art. 48 della L.R. 22 dicembre 1999 n° 38.

La formazione del Comparto Edificatorio è così regolamentata:

1) Perimetri e contenuti dei Comparti Edificatori

L'individuazione e la perimetrazione dei Comparti Edificatori sono contenute nelle tavv. 3 e 4 di P.U.O.C.; nella tav. 3 è altresì indicato l'elenco delle particelle catastali costituenti i Comparti. Sono ammesse lievi modifiche ai perimetri dei Comparti Edificatori come di seguito specificato:

- sono ammesse rettifiche dei perimetri dei Comparti Edificatori includendovi porzioni residuali di particelle perimetrali incluse

in Comparti Edificatori adiacenti, previa adesione del proprietario al Consorzio di Comparto cui si inserisce, qualora non sia compromessa la realizzabilità delle opere di urbanizzazione primaria e/o la dotazione di standard minimi del Comparto cedente;

- sono ammesse esclusioni di porzioni residuali di particelle perimetrali incluse nel Comparto Edificatorio, qualora sia riscontrata l'indisponibilità da parte dei proprietari delle stesse porzioni ad aderire al Consorzio e/o ad attuare il Comparto Edificatorio cui aderiscono.

Il Comparto individua, oltre che i perimetri, anche l'elenco delle opere e degli adempimenti posti a carico dei compartisti, quali la cessione gratuita degli spazi pubblici, l'assunzione a carico dei compartisti della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, i termini per la loro realizzazione e le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi da assumere.

Approvato un Comparto Edificatorio, le aree inedificate e le costruzioni formano una unità fabbricabile ed il diritto ad edificare spetta solo alla proprietà del Comparto (se univoca) o al Consorzio di Comparto (cfr. punto 3 del presente articolo); in tale caso il singolo compartista non ha alcun diritto soggettivo all'attuazione del Comparto, ma solo un'aspettativa commisurata ai vantaggi offerti dal Piano.

2) Attivazione dei Comparti Edificatori (istanza del/i proprietario/i o notifica al proprietario/i privato/i compreso/i nei Comparti)

Il/I proprietario/i degli immobili inclusi in un Comparto Edificatorio, può/possono attuare lo stesso Comparto, qualora rappresenti/no

almeno il 75% delle proprietà interessate, tramite costituzione del Consorzio di Comparto.

In caso di inerzia dei proprietari, il Sindaco notifica, mediante Messo comunale, ai proprietari interessati, la formazione del Comparto ed il termine entro cui debbono dichiarare se intendono provvedere, da soli se proprietari dell'intero Comparto o riuniti in Consorzio, alla edificazione dell'area ed alle trasformazioni degli edifici compresi nel Comparto.

I proprietari interessati devono, nei termini stabiliti dalla notifica suddetta, comunicare al Sindaco la propria adesione al Comparto, documentando altresì i valori catastali dei terreni e degli eventuali fabbricati.

La richiesta, da parte degli interessati, di formazione del Comparto di cui al precedente primo comma e la notifica del Sindaco concorrono, automaticamente, alla formazione del Consorzio di Comparto di cui al successivo punto 3.

3) Formazione del Consorzio di Comparto

Verificate le adesioni al Comparto Edificatorio, nei successivi 60 giorni i proprietari aderenti:

- se rappresentanti la totalità del Comparto, possono sottoscrivere, riuniti in associazione legale, la Convenzione relativa agli impegni di cui al precedente punto; ovvero, quando non sussistano difficoltà tecniche all'attuazione del Piano, possono sottoscrivere singoli atti d'obbligo in alternativa alla Convenzione per il Consorzio obbligatorio, mediante i quali ogni proprietario si impegna in quota parte agli adempimenti previsti dal Piano stesso;
- se rappresentanti la maggioranza prevista dalle disposizioni legislative vigenti, devono, entro un termine stabilito dal Sindaco,

formare il Consorzio di Comparto ed acquisire la piena disponibilità dell'area compresa nel Comparto mediante l'esproprio dei non aderenti con indennizzo calcolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

Decorso il termine di cui al precedente comma, nei casi in cui gli aderenti non raggiungano la maggioranza prevista dai provvedimenti legislativi vigenti o nel caso in cui il Consorzio di Comparto non abbia acquisito la piena disponibilità dell'area, il Comune espropria i terreni e gli immobili dei non aderenti, ed attribuisce a terzi le aree ed i diritti conseguenti, mediante gara aperta a tutti quelli disposti a formare o a partecipare al Consorzio stesso.

La cessione delle aree espropriate deve essere effettuata al prezzo base costituito dall'indennizzo per l'esproprio più le spese.

La formazione del Consorzio di Comparto è obbligatoria nei casi in cui gli adempimenti prescritti nelle finalità del Comparto stesso richiedano la collegialità dell'impegno dei proprietari inseriti nel Comparto.

Nei casi in cui gli impegni prescritti nelle finalità del Comparto possono essere assunti individualmente e senza pregiudizio per le finalità stesse, al Consorzio si sostituisce la semplice adesione dei singoli proprietari inclusi nel Comparto.

Ogni indicazione delle presenti N.T.A., ove fosse modificata da Leggi emanate successivamente alla stesura di questo P.U.O.C., s'intende automaticamente prevalere.

4) Vantaggi e oneri dei partecipanti al Comparto

I Comparti Edificatori costituiscono unità fabbricabile comprendenti le aree inedificate ed i fabbricati compresi nel Comparto stesso. I

partecipanti al Comparto hanno aspettative, indipendenti dalla zonizzazione di Piano, commisurate ai vantaggi costituiti dagli indici di fabbricabilità e dai parametri edilizi stabiliti dal Piano. Spetta, pertanto, ad ogni partecipante al Comparto una cubatura pari alla superficie del terreno per l'indice di fabbricabilità territoriale stabilito dal Piano.

Il Consorzio, prima della sottoscrizione della Convenzione con il Comune, dovrà dimostrare l'equa distribuzione dei vantaggi spettanti a tutti i partecipanti il Comparto stesso ed inoltre dovrà predisporre una tabella millesimale degli oneri spettanti ad ogni singolo partecipante il Comparto, oneri che saranno valutati in proporzione ai vantaggi ottenuti dal Piano.

Anche gli edifici inclusi nei Comparti, se interessati alla trasformazione attuata dal Piano, partecipano agli oneri sulla base delle eventuali integrazioni di volume e di superficie o di trasformazioni edilizie e funzionali consentite.

Nei casi in cui le finalità del Comparto non richiedano la formazione di un Consorzio, la sottoscrizione dell'atto d'obbligo e/o Convenzione da parte di ogni singolo proprietario presuppone il consenso unanime degli altri proprietari inclusi nel Comparto stesso.

5) Stipula della convenzione

Il/i proprietario/i delle aree costituenti un Comparto o i Consorzi di Comparto, conseguita la piena disponibilità dell'area di Comparto ed effettuato il riparto percentuale di cui al precedente punto 4 dovranno stipulare la Convenzione con il Comune secondo lo schema allegato al P.U.O.C. (tav. 10).

La Convenzione dovrà essere sottoscritta, oltre che dal delegato rappresentante del Comune, dall'unanimità dei proprietari del Comparto, eventualmente costituenti il Consorzio di Comparto e/o dal Legale rappresentante del costituito Consorzio. Stipulata la Convenzione di cui al precedente comma, i singoli proprietari/aderenti al Consorzio possono richiedere all'Amministrazione competente gli atti abilitativi ad effettuare le singole trasformazioni in conformità del P.U.O.C. e della Convenzione medesima.

I proprietari/aderenti al Consorzio e/o lo stesso Consorzio possono apportare al Comparto le modifiche progettuali che non costituiscono variante al P.U.O.C. consentite ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. n. 36/1987. Tali modifiche sono approvate con Determinazione Dirigenziale dal competente Ufficio comunale.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate sulla base di progetti esecutivi redatti in conformità delle previsioni del Piano stesso, dal Comune ovvero dai proprietari/Consorzi dei privati a scomputo totale o parziale degli oneri concessori.

Nello specifico, le opere di urbanizzazione primaria "generali", esterne al P.U.O.C., sono a carico del Comune. Esse sono relative a condotta di allaccio delle acque nere e delle acque meteoriche alla rete comunale esistente, e dal prolungamento della condotta di adduzione idrica fino al perimetro di P.U.O.C..

Le opere di urbanizzazione primaria di "comparto", ed interne ai comparti stessi, sono a carico dei privati compartisti. Esse sono relative alla dotazione infrastrutturale dei singoli Comparti, e sono

specificatamente relative a rete stradale pubblica e parcheggi pubblici, pubblica illuminazione, rete di raccolta delle acque nere, rete di raccolta delle acque bianche, rete di adduzione idrica.

E' fatta salva la possibilità per il Comune di destinare quota parte degli oneri di urbanizzazione previsti per Legge alla realizzazione delle opere di urbanizzazione "generali".

Art. 6 - Ripartizione dei costi di attuazione e di gestione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature tecnologiche

I costi relativi alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature tecnologiche di servizio previste dal P.U.O.C. "generali", saranno desunti dal computo metrico estimativo da redigersi in sede di progetto esecutivo di dette opere. Il progetto esecutivo sarà redatto a cura del Comune.

I costi relativi alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature tecnologiche di servizio previste dal P.U.O.C. di "comparto", saranno desunti dal computo metrico estimativo da redigersi in sede di progetto esecutivo di dette opere. Il progetto esecutivo (di ogni singolo Comparto Edificatorio) sarà redatto a cura del proprietario/Consorzio (di ogni singolo Comparto Edificatorio).

Art. 7 – Disciplina urbanistica del P.U.O.C. - Zonizzazione

Le aree, in funzione della loro destinazione secondo le indicazioni degli elaborati del P.U.O.C. (tav. 4), si suddividono come segue:

- a) aree a destinazione pubblica per viabilità, parcheggi e verde pubblico;
- b) aree per l'edificazione privata.

Art. 8 - Aree a destinazione pubblica

Le aree a destinazione pubblica previste dal P.U.O.C., comprendono le aree per la viabilità pubblica, le aree per parcheggi pubblici e verde pubblico dimensionate secondo il disposto dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

a) Aree per la viabilità pubblica e parcheggi pubblici

Le aree destinate alla rete stradale, carrabile e pedonale e quelle destinate a parcheggio sono indicate nelle tavv. 4, 6, 7 e 8a.

In sede di progettazione esecutiva saranno determinati i tracciati definitivi che potranno subire lievi rettifiche, invece le quote ed i profili altimetrici potranno essere variati in funzione della ottimizzazione della percorribilità.

b) Aree destinate a verde pubblico

Nelle tavv. 4, 6 e 7 sono indicate le aree destinate a verde pubblico che dovranno essere piantumate in modo da garantire una barriera filtro tra l'edificato e le strade senza comprometterne la visibilità degli automezzi.

In tali aree è consentita la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport che non comportino volumetrie ad eccezione di piccoli manufatti di servizio alle attrezzature stesse.

Art. 9 – Aree per l'edificazione privata artigianale-produttiva

Sono le aree destinate alla costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria, per l'artigianato industriale e relativi magazzini, depositi, silos, rimesse. Tali aree sono indicate nelle tavv. 4 e 6.

In queste aree è vietata la residenza. Per ciascun lotto edificabile è consentita eccezionalmente una sola abitazione della superficie

massima di mq. 100 lordi per il personale di custodia o per residenza dell'artigiano. Tali aree sono articolate in lotti fondiari.

E' ivi esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia in stretta attinenza con il processo di lavorazione, e che non sia destinato alle attrezzature di servizio previste per tali attività, ad eccezione di una cubatura da destinare a residenza per il personale di custodia, il tutto come normato dal presente articolo.

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.

In tali aree sono vietati insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere e natura; non sono consentiti, in ogni caso, gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio sanitario competente in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Nella tav. 6 sono riportate le prescrizioni edilizie da osservare nella costruzione. Per ciascun lotto viene definita: la superficie fondiaria, la sagoma di massimo ingombro, la superficie massima copribile, i distacchi e i fili fissi ove previsti.

Le quantità definite per le singole aree fondiarie sono vincolanti; in sede di presentazione dei Permessi di Costruire, è fatta salva la possibilità di definire una diversa disposizione dei lotti; dovranno in ogni caso essere sempre rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- lotto minimo di intervento pari a mq 2.000;
- indice di utilizzazione fondiaria (superficie copribile) non superiore al 40% della superficie fondiaria;

- altezza massima assoluta dei fabbricati pari a m. 12.00; nella fascia di 150 m per parte della strada provinciale, indicata nella tav. 6, altezza massima pari a m 7,50. Non vengono considerate ai fini della misurazione dell'altezza degli edifici le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento;
- distacco degli edifici dai confini per una misura pari all'altezza del fronte del fabbricato verso il confine, e, comunque, non inferiore a m. 6.00;
- distacco tra edifici del medesimo complesso industriale pari almeno all'altezza dell'edificio più alto; tale prescrizione non si applica tra fronti di edifici non finestrate;
- distacco dalle strade principali (strada di accesso allo stabilimento) pari a mt. 7,5.

In sede di presentazione dei Permessi di Costruire, la volumetria degli edifici esistenti, purché legittimi, dovrà essere scomputata dalla potenzialità edificatoria ammissibile nei singoli lotti di intervento.

Nel P.U.O.C. è comunque ammesso il mantenimento della destinazione d'uso commerciale per le aziende che alla data di adozione del P.U.O.C. stesso, risultino provviste di regolare autorizzazione all'esercizio commerciale.

Art. 10 – Disposizioni generali per i singoli lotti

Nella edificazione delle aree fondiari da destinare alle attività artigianali-produttivi dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- a) nelle aree libere interne ai lotti sono vietate tettoie e pensiline oltre i limiti di superficie massima copribile. Sono

ammesse strutture di protezione per materiali e merci espositive purché realizzate con strutture leggere e amovibili;

b) sono esclusi nella zona gli impianti produttivi la cui attività provochi esalazioni nocive, o sia comunque in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitario previste dalle vigenti norme di Legge;

c) sono consentiti volumi interrati da utilizzarsi esclusivamente per il soddisfacimento delle aree a parcheggio privato;

d) all'interno di ogni lotto dovranno prevedersi aree per parcheggio in ragione di almeno 1 posto auto per ogni addetto oltre ad un adeguato spazio per parcheggio dei visitatori proporzionato al tipo di attività svolta nello stabilimento;

e) gli edifici dovranno avere, preferibilmente, copertura piana; nei lastrici potranno realizzarsi opportuni lucernari per l'illuminazione degli ambienti sottostanti;

f) gli edifici produttivi dovranno essere realizzati secondo un progetto plano-volumetrico esteso all'intero comparto edificatorio.

Art. 13 – Norme di arredo urbano

a) Decoro urbano

Al fine di armonizzare gli insediamenti artigianali-produttivi con l'ambiente circostante i materiali di finitura ed i colori da usare nelle tinteggiature, dovranno essere studiati in maniera omogenea relativamente a ciascun comparto, garantendo un buon risultato cromatico d'insieme, anche attraverso composizioni geometriche; le campionature dei colori dovranno preventivamente essere concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le tamponature esterne potranno essere realizzate con pannellature autoportanti, opportunamente coibentate dove potranno essere alloggiate le strutture degli infissi, del tipo monoblocco con l'esclusione dell'alluminio anodizzato.

b) Recinzioni

Le recinzioni a filo strada dovranno essere realizzate fino ad una altezza di mt. 0,80 c.a. e per la parte superiore fino ad una altezza di mt. 2,50 con elementi trasparenti il tutto secondo quanto prescritto dal Regolamento consortile o in assenza dall'Ufficio Tecnico Comunale in modo da avere uniformità di materiali e coloriture. Le altre recinzioni di confine, fermo restando le altezze, potranno essere realizzate anche diversamente. Particolare cura dovrà essere posta nello studio delle recinzioni in prossimità delle curve stradali per garantire la visibilità.

c) Piantumazioni

Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente naturale preesistente, è fatto obbligo di procedere alla messa a dimora di alberature in numero tale da garantire il rispetto degli indici di seguito stabiliti.

E' consigliato procedere alla piantumazione di essenze arboree tipiche della zona, le piantumazioni di alberi, e di siepi sempreverdi dovranno essere oggetto di accurata progettazione che sarà parte integrante del progetto edilizio. Essa dovrà tendere a realizzare una barriera filtro di verde senza compromettere la visibilità degli automezzi in entrata e in uscita.

Il progetto del verde dovrà essere allegato agli elaborati progettuali finalizzati al rilascio del singolo permesso di costruzione.

Per ogni lotto dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto con indice di piantumazione pari a n° 1 pianta per ogni 100 mq di terreno.

Art. 14 – Disposizione finale

L'osservanza di tutte le disposizioni contenute nei presenti articoli verrà ritenuta indispensabile ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

Indice

<u>ART. 1 – NORME E PRESCRIZIONI GENERALI</u>	1
<u>ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.O.C.</u>	2
<u>ART. 3 – ATTUAZIONE DEL P.U.O.C. MEDIANTE COMPARTO EDIFICATORIO</u>	3
<u>ART. 4 - COMPARTO EDIFICATORIO (NORME REGOLAMENTARI)</u>	3
<u>ART. 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u>	8
<u>ART. 6 - RIPARTIZIONE DEI COSTI DI ATTUAZIONE E DI GESTIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DELLE ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</u>	9
<u>ART. 7 – DISCIPLINA URBANISTICA DEL P.U.O.C. - ZONIZZAZIONE</u>	9
<u>ART. 8 - AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA</u>	10
<u>ART. 9 – AREE PER L’EDIFICAZIONE PRIVATA ARTIGIANALE-PRODUTTIVA</u>	10
<u>ART. 10 – DISPOSIZIONI GENERALI PER I SINGOLI LOTTI</u>	12
<u>ART. 13 – NORME DI ARREDO URBANO</u>	13
<u>ART. 14 – DISPOSIZIONE FINALE</u>	15