

# COMUNE DI RIGNANO FL.

## PROVINCIA DI ROMA

**DS**  
**STUDIO**

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO  
(Prov. di Roma)

13 DIC. 2012

n. ...1.1.1.1.6.....  
Cat. ....Cl. ....Fase.....

### PROGETTO :

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "D" DI P.R.G.  
IN LOC. ' MONTE LARCO S.S. n° 3 FLAMINIA  
Km 33+900

### PROPRIETARI :

Soc. ELVI a.r.l. *Soc. AR L ELVI*  
Sigg.: BENITO DE MATTIA *L'AMMINISTRATORE*  
VITTORIO DE MATTIA *Benito De Mattia*  
ELVIRA DE MATTIA *Vittorio De Mattia*

QUESTO DISEGNO E TUTTO CIO' CHE IN ESSO E' INDICATO DEVE RITENERSI STRETTAMENTE RISERVATO E DI ESCLUSIVA PROPRIETA' DELLO STUDIO SUINDICATO, PERTANTO OGNI SUA RIPRODUZIONE PARZIALE O TOTALE E' VIETATA SENZA LA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

**ARCHITETTURA**  
**ARREDAMENTO**  
**URBANISTICA**



**CORSO UMBERTO I° n°37**  
**RIGNANO FLAMINIO (RM)**  
**TEL. 0761/508193**  
**CELL. 0338/4208159**

**OGGETTO : RELAZIONE TECNICA E NORME**  
**URBANISTICO-EDILIZIE**

**CATEGORIA**

**213**

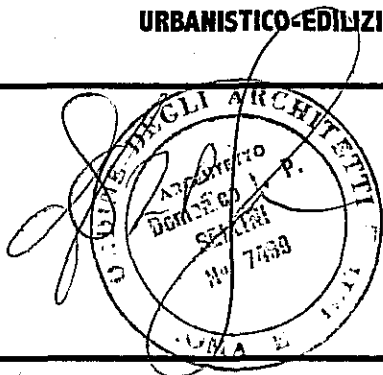
**ALLEGATO**

**1**

**SCALA**

**DISEGNO**

**DATA**



## **PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "D" DI P.R.G.**

**LOCALITA' MONTEJARCO S.S. n° 3 FLAMINIA Km 33+900**

### **RELAZIONE TECNICA**

Il Piano Particolareggiato interessa le aree di proprietà della **Soc. ELVI a.r.l.** e dei **Sigg.ri Benito De Mattia, Vittorio de Mattia ed Elvira De Mattia** distinte nel N.C.T. al Foglio 22 particelle 150/parte - 746/parte - 748/parte - 749/parte - 750/parte - 559/parte - 153/parte - 158/parte - 1298/parte - 1299/parte - 747 - 878 - 976, ricadenti nella zona "D" - Industria e Artigianato - del vigente P.R.G. la cui estensione complessiva, così come individuata nella strumento urbanistico, è di circa Ha 8.50.

Le aree sono situate tangenzialmente alla S.S. n° 3 Flaminia, al Km 33+900 in località Montelarco, a circa Km 5 dal centro dell'abitato del Comune di Rignano Flaminio, in una zona che vede già la presenza di due strutture produttive. La prima posta proprio lungo la via Flaminia ricade all'interno del Piano Particolareggiato, la seconda, posta al confine inferiore dell'area, ricadente per la quasi totalità in zona agricola fatta eccezione per una piccolissima porzione di fabbricato che ricade nel Piano. Entrambe le aree e i fabbricati appartengono agli stessi proprietari delle aree oggetto di Piano Particolareggiato.

Morfologicamente il terreno presenta un notevole dislivello tra il fronte che si sviluppa lungo la via Flaminia ed il fronte posteriore. Per non alterare la struttura morfologica dell'area e quindi non creare situazioni di forte impatto am-

bientale l'intervento progettuale proposto individua dei piani a quote diverse all'interno dei quali vengono distribuiti i lotti e le aree di servizio mediando così il dislivello naturale del terreno.

L'area è stata suddivisa in nove lotti : tre lotti insistono sul fronte della via Flaminia; tre lotti si trovano in una posizione intermedia; gli ultimi tre lotti, di cui uno piccolissimo, suddividono l'area nella parte più bassa. La funzionalità del Piano è assicurata dal potenziamento della strada che corre tangenzialmente al comparto collegando la via Flaminia con la parte in basso, la cui carreggiata viene portata a m 10,50; da una nuova strada che separa e distribuisce gli accessi ai lotti posti lungo la via Flaminia e a quelli intermedi e che si innesta sulla precedente e infine da una strada esistente attraverso la quale si accede oggi alla struttura produttiva situata in zona agricola. Due ampie zone destinate a verde pubblico attrezzato ed altre zone destinate a parcheggi mediano il passaggio tra i lotti realizzando quell'integrazione ambientale a cui oggi si è tutti più sensibili. In prossimità di una delle aree destinate a verde è stata infine individuata un'area per attrezzature tecnologiche dove sarà ubicata la cabina elettrica destinata alla fornitura di energia.

### **PIANIFICAZIONE COMUNALE**

L'area in oggetto è inserita nel Piano Regolatore Generale del Comune di Rignano Flaminio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale in data 5 ottobre 1999 n° 5041 ed è classificata come zona "D" - Industria ed Artigianato. Il presente piano viene redatto secondo la normativa che regola la zona "D" e cioè secondo l'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione che accompagnano il P.R.G. ed il Regolamento Edilizio vigente.

## **VINCOLI**

L'area non risulta interessata da alcun tipo di vincolo e pertanto non risulta sottoposta alla normativa del P.T.P. n° 4 .

### **PREVISIONI INSEDIATIVE**

Come già accennato Il Piano suddivide le aree in nove lotti con superfici che variano da mq 6.500 circa a mq 13.300 circa, escludendo il lotto n° 2 che ha una superficie di mq 609 dovendo saturare una cubatura già esistente e collegata all'attività esistente in zona agricola. Anche il lotto n° 8 risulta già edificato con una struttura destinata ad attività produttiva e quindi perfettamente compatibile con la destinazione di zona. La superficie fondiaria relativa ai nove lotti individuati è pari a mq 69.056.

### **Verifica degli standards - D. l. n° 1444/68, art. 5 - N.T.A. del P.R.G. art.24**

Una superficie pari al 10% della superficie fondiaria deve essere destinata a verde pubblico attrezzato, attrezzature di interesse comune e parcheggi pubblici.

Superficie fondiaria = mq 70.469

10% della Superficie fondiaria = mq 7.047

Superfici a Verde Attrezzato e a Parcheggi Pubblici = mq 7.138 > 7.047

### **Verde Pubblico Attrezzato**

In queste zone destinate alla creazione di aree verdi per la protezione ambientale verranno salvaguardate le alberature esistenti e messe a dimora nuove alberature in modo da creare un polmone di verde che spezzi la continuità del costruito, permetta di conservare l'aspetto naturalistico del territorio in cui il comparto è inserito e mitighi il sistema di terrazzamenti necessari al costruire.

## ***Viabilità e Parcheggi***

La viabilità è costituita da :

- la strada esistente che si innesta con uno svincolo sulla via Flaminia e corre tangenzialmente all' area oggetto di Piano Particolareggiato la cui sezione stradale è stata portata a ml 10,50;
- la strada esistente da cui si accede alla struttura produttiva in zona agricola, su cui si aprono gli accessi ai lotti n° 1, 2 e 3, la cui sezione totale è stata ampliata a ml 10,50 e che prevede su entrambi i lati marciapiedi rispettivamente da ml 1,00 e ml 1,50;
- una strada di progetto che si innesta sulla strada esistente e garantisce gli accessi ai lotti n° 4, 5, 6, e 9, la cui sezione totale è pari a ml 10,50 e che prevede su entrambi i lati marciapiedi rispettivamente da ml 1,00 e ml 1,50.

La sovrastruttura stradale sarà costituita da conglomerati bituminosi per lo strato di usura e per il binder e da una adeguata massicciata per lo strato sottostante. I marciapiedi saranno finiti con manto di bitume e pietrischetto e delimitati da cigli prefabbricati in calcestruzzo.

A ridosso delle zone destinate a verde pubblico sono previsti ampi parcheggi pubblici.

### ***Opere di urbanizzazione primaria***

Le opere di urbanizzazione primaria sono state previste in modo tale da risultare ben collegate e funzionali; dimensionamenti e collegamenti saranno effettuati tenendo presente l'aspetto tecnico-economico così da non sovradimensionare le opere pur garantendone la piena funzionalità.

La rete di illuminazione pubblica e quella di distribuzione della B. T. saranno alimentate dalla cabina prevista in prossimità della zona a Verde Attrezzata dimensionata in funzione delle richieste che potranno pervenire dagli operatori.

L'illuminazione stradale e dei parcheggi è prevista con armature del tipo a braccio disposte su un lato della strada alla distanza di circa ml 30,00 con illuminazione a tuttanotte ed a mezzanotte.

Cavi elettrici e cavi telefonici posti in appositi cavidotti lungo le strade, completano le reti.

La rete idrica sarà alimentata da un pozzo autorizzato dalla Provincia di Roma Settore Ambiente P4 prot. n° 31651/905 del 30.08.1993 e successiva autorizzazione del Sindaco del Comune di Rignano Flaminio prot. n° 6849 del 10.09.1993. In data **23.11.1998** a seguito di campionamento per potabilità dell'acqua emunta, la A.S.L. RM/F con nota prot. n° **3195** dichiarava la potabilità della stessa. La distribuzione avverrà tramite tubazione posta lungo le strade principali a cui si allacceranno i singoli lotti.

Il fabbisogno idrico dell'intero complesso è stato considerato in funzione di una realtà esistente, infatti già insiste un capannone, sul lotto n° 8, disposto su due piani, avente una superficie totale di mq 2.600 e nel quale già si svolgono attività artigianali ed industriali, da un sopralluogo effettuato è risultato che gli addetti risultanti nelle attività connesse al fabbricato risultano essere in n° di 30, pertanto non avendo un dato certo per poter determinare gli addetti da insediare nelle altre strutture di progetto che si andranno a realizzare a seguito

dell'approvazione del P.P., si è pensato di riferirsi al dato suesposto, che sicuramente rispecchia una realtà già consolidata, pertanto:

$$2.600 \text{ mq} : 30 \text{ addetti} = 87 \text{ mq/addetto}$$

considerato che il P.P. in questione prevede la realizzazione di n° 7 corpi di fabbrica più quello esistente, si ha:

$$\text{capannone esistente n° 8} = 100,00 \times 20,00 + 100,00 \times 6,00 = \text{mq } 2.600$$

$$\text{capannone n° 1} = 80,00 \times 20,00 = \text{mq } 1.600$$

$$\text{capannone n° 2} = 24,00 \times 6,00 = \text{mq } 144$$

$$\text{capannone n° 3} = 73,00 \times 20,00 = \text{mq } 1.460$$

$$\text{capannone n° 4} = 55,00 \times 20,00 + 55,00 \times 10,00 = \text{mq } 1.650$$

$$\text{capannone n° 5} = 59,00 \times 20,00 + 59,00 \times 10,00 = \text{mq } 1.770$$

$$\text{capannone n° 6} = 50,00 \times 20,00 + 50,00 \times 10,00 = \text{mq } 1.500$$

$$\text{capannone n° 7} = 110,00 \times 20,00 + 110,00 \times 10,00 = \text{mq } 3.300$$

$$\text{capannone n° 9} = 62,50 \times 20,00 + 62,50 \times 10,00 = \underline{\text{mq } 1.875}$$

$$\text{totale} \quad \text{mq } 15.899$$

da cui  $\text{mq } 15.899 : 87 = 182,75$  addetti che per comodità si arrotonda a **200 addetti**.

Considerato che normalmente per la civile abitazione nell'arco delle 24 ore giornaliere si attribuisce un fabbisogno idrico di 250 lt/die per persona, si è pensato di attribuire un fabbisogno idrico per ogni addetto di **100,00 lt/die**, ciò in funzione che la giornata lavorativa mediamente è di 8 ore, da cui il fabbisogno globale giornaliero di acqua potabile da emungere dal pozzo, risulta:

$$\text{n° 200 addetti} \times 100 \text{ lt/die} = 20.000 \text{ lt/die} \text{ pari a } 0,231 \text{ lt/sec}$$

considerato che il pozzo in questione normalmente risulta avere una capacità ininterrotta di **3,00 lt/sec**, si può affermare che l'intera area è ampiamente coperta dal punto di vista della disponibilità di acqua potabile.

La raccolta delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque nere avverrà con due reti separate e distinte. La rete delle acque chiare confluirà direttamente nel Fosso del Fontanile dei Lavoratori; quella delle acque nere, dopo un pre-trattamento ad ossidazione, confluirà nella stazione di sollevamento comunale posta a confine con il lotto n° 1. Si dichiara la non interferenza tra le varie condotte.



# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA "D" DI P.R.G.**

**LOCALITA' MONTEJARCO S.S. n° 3 FLAMINIA Km 33+900**

## **Art. 1**

Le presenti norme regolamentano la zona "D" - Industria ed Artigianato del vigente P.R.G. del Comune di Rignano Flaminio sita in località Montelarco.

## **Art. 2**

Fanno parte integrante del piano Particolareggiato i seguenti elaborati di progetto :

1. Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione
2. Corografia, P.T.P. e C.T.R.
3. Stralcio di P.R.G.
4. Estratto catastale, proprietà e riparto particellare
5. Piano quotato, rilievo alberature e volumi
6. Planovolumetria
7. Zonizzazione
8. Profili regolatori
9. Rete viaria ed impianto di illuminazione
10. Rete idrica
11. Rete fognante
12. Rete sottoservizi

13. Preventivo sommario
14. Relazione geologica
15. Documentazione fotografica
16. Schema Convenzione
17. Tipi edilizi

### **Art. 3**

Valore normativo del progetto.

Sono vincolanti ai fini dell'edificazione, oltre a quanto previsto nel successivo art. 13 :

1. l'entità della superficie coperta degli edifici destinati ad attività industriali od artigianali indicata nella tabella della tavola di zonizzazione;
2. la destinazione d'uso delle aree a Verde Pubblico e a Parcheggio Pubblico.

### **Art. 4**

Parametri urbanistico-edilizi

L'utilizzazione delle aree comprese nel Piano è regolata dai seguenti parametri urbanistico-edilizi :

Superficie territoriale (St) : rappresenta la superficie dell'intero perimetro sottoposto a piano attuativo.

Superficie fondiaria (Sf) : rappresenta la superficie edificabile che risulta dalla St dopo aver dedotto le aree per la viabilità e per gli spazi pubblici.

Area edificabile (Ae) : rappresenta la superficie totale dell'area da asservire alla costruzione.

Rapporto massimo di copertura (Q) : esprime il rapporto tra la superficie coperta della parte in elevazione del fabbricato sull'area edificabile e l'area stessa.

Distacchi dai confini e dal ciglio della strada : rispettivamente le distanze minime dai confini e dal ciglio della strada misurate in ml.

Altezza massima (H) : ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici (H) l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è misurata dalla media delle altezze del fronte stesso alla media del marciapiede o del terreno circostante a sistemazione avvenuta. L'altezza del fabbricato è data dalla media dei fronti. In ogni caso l'altezza di un fronte non può superare il 20% dell'altezza massima consentita per gli edifici. Per le costruzioni con copertura piana l'altezza del fronte è misurata dal piano di calpestio del terrazzo stesso. Per le costruzioni con copertura a falde inclinate con inclinazione inferiore al 35% l'altezza è misurata in corrispondenza dell'imposta del tetto (linea di intersezione tra l'intradosso della falda e la facciata dell'edificio). Qualora le falde di copertura abbiano una pendenza superiore al 35% le altezze vanno misurate ai 2/3 della linea di imposta della falde stesse.

## **Art. 5**

### *Destinazione d'uso delle aree*

Le previsioni del Piano individuano le seguenti destinazioni d'uso :

1. Aree per l'insediamento di unità produttive industriali e artigianali;
2. Aree per il Verde Pubblico Attrezzato;
3. Aree per il Parcheggio Pubblico;
4. Aree per la viabilità.

## Art. 6

### *Aree per l'insediamento di attività industriali e artigianali*

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

E' previsto un unico edificio per ogni lotto anche se i volumi potranno essere realizzati con diverse tecnologie ( per es. uffici e laboratorio ).

I lotti potranno essere ampliati accorpando altri lotti.

L'eventuale accorpamento dei lotti, non comporta l'accorpamento dei relativi fabbricati, infatti si fa inderogabile divieto di unificazione degli edifici.

Nelle costruzioni possono essere ubicati servizi ( uffici, locali vendita, esposizioni, residenze, etc. ) purché non superino complessivamente il 25% della superficie utile prevista per ogni insediamento e riguardino attività complementari a quella principale di produzione e lavorazione delle merci.

In questa zona si applicano i seguenti indici urbanistici :

- **Superficie coperta della costruzione non superiore ad 1/3 della superficie fondiaria;**
- **H max = 10,00 ml**
- **Distanze dai confini e dalle strade = 6 ml**
- **Distanze dalla via Flaminia = 30 ml**
- **Dovranno essere realizzati parcheggi privati, al di fuori della sede stradale, nella misura minima di mq 6,00 per addetto.**

Le aree non occupate dagli edifici, dalla rete stradale interna o dai parcheggi privati dovranno essere sistemate e mantenute a verde anche con la piantumazione di essenze caratteristiche della zona.

## **Art. 7**

### *Aree destinate a Verde Pubblico Attrezzato*

Sono destinate alla creazione di aree verdi per la protezione dell'ambiente all'interno del comparto. Devono essere salvaguardate le alberature esistenti e devono essere garantite le opere di piantumazione e di rinnovo delle alberature.

## **Art. 8**

### *Aree destinate ad attrezzature tecnologiche*

Le superfici destinate ad attrezzature tecnologiche funzionali atte alla gestione dell'edificio produttivo, quali le cabine per la distribuzione delle reti tecnologiche, i serbatoi idrici, le stazioni di servizio, di controllo, antincendio, etc., devono essere reperite solo all'interno dell'edificio di pertinenza ovvero, in caso di impossibilità tecnica, nel lotto di pertinenza, con il volume del manufatto che dovrà essere parzialmente interrato e con una sporgenza massima dalla quota media del piano di campagna di ml 1,00.

## **Art. 9**

### *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.

Il posizionamento dei passi carrabili riportato graficamente nelle tavole di Piano ha valore puramente indicativo, la loro definizione avverrà in sede di richiesta della concessione edilizia. Possono essere previsti anche accessi pedonali.

## **Art. 10**

### *Aree destinate a Parcheggio Pubblico*

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.

## **Art. 11**

### *Superficie coperta degli edifici*

La sagoma degli edifici riportata sui singoli lotti nelle tavole di Piano non è vincolante per la futura edificazione; rappresenta esemplificativamente un'impronta a terra del costruito che dovrà rispettare quanto prescritto all'art. 6 congiuntamente ai distacchi minimi dalle strade e dai confini.

Deve inoltre essere rispettata la massima superficie coperta indicata dal Piano.

## **Art. 12**

### *Recinzioni*

Le recinzioni devono rispettare l'allineamento previsto dagli elaborati di progetto e saranno realizzati sul confine del lotto.

In corrispondenza degli ingressi carrabili le stesse dovranno essere arretrate di una misura pari alla larghezza dell'ingresso.

A ridosso delle recinzioni, sul fronte interno del lotto e per tutto il perimetro confinante con la viabilità e con le zone a Verde Pubblico, dovranno essere poste a dimora siepi ed essenze arboree caratteristiche della zona.

Le recinzioni lungo le strade e lungo i perimetri di zona saranno realizzate con un muretto in cls lievemente armato sporgente dalla quota del terreno di altezza pari a cm 60 e sovrastante recinzione di tipo Keller di altezza pari a ml 2,00.

Gli accessi carrabili saranno realizzati con cancelli realizzati con struttura metallica e pannelli di tipo Keller ed avranno un'altezza complessiva uguale a quella della recinzione.

La recinzione confinante con altri lotti potrà essere realizzata con paletti di ferro e rete metallica.

Le recinzioni dovranno essere omogenee per l'intero comprensorio.

### **Art. 13**

#### *Concessioni edilizie*

La realizzazione dell'intervento è subordinata al rilascio della concessione edilizia secondo quanto stabilito dalla legge 28.01.1977 n° 10 ed alla stipula della convenzione di cui alla legge 22.10.1971 n° 865.

La destinazione dei fabbricati e l'utilizzazione interna degli ambienti devono essere chiaramente indicate negli elaborati grafici e nella relazione allegata al progetto.

Tutti i locali devono costituire un unico organismo architettonico che potrà anche essere realizzato da volumi accostati caratterizzati da diverse soluzioni tecnologiche e costruttive.

Le richieste di concessione edilizia devono essere accompagnate oltre che dalla documentazione di rito, da uno studio planivolumetrico di utilizzazione del lotto con indicazione dei movimenti di terra, delle aree a parcheggio, delle zone per-

meabili, delle zone pavimentate, delle zone a verde, della composizione planivolumetrica dei fabbricati, dell'indicazione delle opere a rete e degli allacciamenti alle reti tecnologiche generali e della recinzione.

Il progetto deve prevedere l'utilizzazione totale degli indici urbanistici; qualora si intenda utilizzare parzialmente i suddetti indici, prevedendo quindi una realizzazione per fasi successive, tale articolazione attuativa deve essere chiaramente specificata.

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 di attuazione e, per quanto non direttamente espresso, alle disposizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 14**

##### *Pubblicità*

L'installazione di cartelli pubblicitari è subordinata all'autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 15**

##### *Si prescrive inoltre :*

i manufatti da realizzare devono presentare livelli di finitura paragonabili agli edifici residenziali. A tale scopo, ed allo scopo di creare un insieme di edifici



tipologicamente uniforme, la struttura dei manufatti potrà essere esclusivamente in c.a. prefabbricato o in legno lamellare con pennellature in c.a.;

i colori da utilizzare dovranno essere quelli della gamma delle terre.

Nella relazione dovranno essere indicati in maniera esauriente i materiali usati e le soluzioni proposte;

è vietato l'uso di pannellature in lamiera, in plastica ed in cemento amianto, utilizzate sia come rivestimento che come coperture;

sui solai di copertura potranno essere installate attrezzature tecnologiche funzionali agli impianti interni, purché protetti da opportune schermature compatibili con l'architettura del manufatto e con l'ambiente circostante.

COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO (Prov. di Roma)

**COMMISSIONE EDILIZIA**

seduta del 06-03-2003

Decisione FAVOREVOLI A  
CONDIZIONE

**I MEMBRI**

**IL PRESIDENTE**

Mario Romano

G. S. Mancini

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_