

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Articolo 1**

#### **DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Il Piano attuativo di iniziativa privata disciplinato dalle presenti N.T.A. ha per oggetto un'area edificatoria in località S.Eraclio, ricadente in zona UC/EPIA del vigente Piano Regolatore Generale.

### **Articolo 2**

#### **LEGISLAZIONE E NORMATIVE**

13 0 0 12 2016

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.
2. Restano pertanto salve le normative generali e particolari – sia urbanistiche che edilizie nonché a tutela dell'ambiente e della salute – nazionali, regionali, comunali, ancorché non espressamente richiamate dalle presenti N.T.A., alle quali gli interventi edilizi sono comunque sottoposti.
3. Il Piano Attuativo, sotto il profilo urbanistico, è stato elaborato nel rispetto delle disposizioni ed indicazioni della Legge Regionale n.11/05

### **Articolo 3**

#### **OBBIETTIVI E FINALITA'**

1. Il Piano Attuativo si pone come obiettivo principale quello di realizzare una area con destinazione produttiva al fine di promuovere ed agevolare lo sviluppo economico del territorio mediante l'insediamento di attività artigianali e industriali.
2. La relazione degli insediamenti consentiti potrà avvenire contestualmente alle esecuzioni delle opere di urbanizzazione.

## **Articolo 4**

### **ELENCO DEGLI ELABORATI**

**1. Il Piano Attuativo in località S.Eraclio, disciplinato dalle presenti N.T.A., costituito dai seguenti elaborati:**

- o - **RELAZIONE.**
- o **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'.**
- o **RELAZIONE GEOLOGICA – IDROGEOLOGICA E IDRAULICA.**
- o **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.**
- o **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.**
- o **RELAZIONE IDRAULICA.**
- o **PIANO PARTICELLARE.**
- o **VERIFICA DEI REDDITI DOMINICALI CHE ADERISCONO AL COMPARTO.**
- o **PROGETTO PRELIMINARE DEGLI IMPIANTI ELETTRICI – RELAZIONE TECNICA – SCHEMI ELETTRICI DEL QUADRO QLLC – CALCOLI ILLUMINOTECNICI.**
- o **TAV.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO - PLANIMETRIA STRALCIO P.R.G. E STRALCIO CATASTALE.**
- o **TAV.2 PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE FILI FISSI, CALCOLO E VERIFICA STANDARD URBANISTICI E INDIVIDUAZIONE COMPARTI.**
- o **TAV.3 PLANIMETRIA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE LIMITE DEI COMPARTI.**
- o **TAV.4 PIANO QUOTATO.**
- o **TAV.5 SEZIONI.**
- o **TAV.6 URBANIZZAZIONI - LINEE ENEL, LINEA TELECOM.**
- o **TAV.7 URBANIZZAZIONI - SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE E NERE.**
- o **TAV.8 URBANIZZAZIONI - RETE TUBAZIONI ACQUA, CONDOTTA METANO.**
- o **TAV.9 URBANIZZAZIONI RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE.**
- o **TAV.10 ASSETTO URBANISTICO INDICATIVO.**

## Articolo 5

### DESTINAZIONI CONSENTITE

1. E' consentito nel Piano l'insediamento delle seguenti attività:

- artigiane;
- industriali;

Inoltre in dettaglio possono realizzarsi le seguenti attività:

- ✓ C1 - Commercio al minuto diffuso (compresi spazi pertinenziali quali magazzini, servizi, etc.), solo per attività commerciale collegata all'attività industriale - artigianale, in misura del 15% della Suc di progetto e comunque fino ad un massimo di 200 mq.
- ✓ C3 - Commercio all'ingrosso, nei limiti del 25% della Suc di progetto.
- ✓ C4 - Attività di magazzinaggio, nei limiti del 25% della Suc di progetto.
- ✓ PE3 - Attività di ristoro (bar, ristoranti, etc.)
- ✓ PE7 - Attività ricettivo - ludico - sportivo (sale gioco, palestre, etc.)
- ✓ IN1 - Manufatti per attività di produzione industriale.
- ✓ IN2 - Magazzinaggio per attività industriali.
- ✓ IN3 - Uffici a servizio dell'attività di produzione industriale.
- ✓ IN4 - Alloggio a servizio dell'attività di produzione industriale (per una Suc= mq. 120 o per una Suc pari al 10% della suc di progetto, fino ad un massimo di mq. 300 ).
- ✓ AR1 - Artigianato di servizio compatibile con l'ambiente urbano (laboratori, etc.).
- ✓ AR2 - Artigianato di servizio incompatibile con l'ambiente urbano per fattori ecologici (carrozzeri, marmisti, etc.).
- ✓ AR3 - Magazzinaggio e deposito per attività artigianali.
- ✓ AR4 - Alloggio a servizio dell'attività artigianale (per una Suc= mq. 120 o per una Suc pari al 10% della suc di progetto, fino ad un massimo di mq. 300 ).



2. Le attività rumorose e/o moleste possono insediarsi a condizione che rispettino le prescrizioni delle normative vigenti D.P.C.M. 1/3/91 E Legge n. 447/95.

3. In ogni caso il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla presentazione, e conseguente approvazione, della scheda nautonotifica alla U.S.L.L. ed al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

4. La zona ricade nel vincolo VA/AF e pertanto gli interventi dovranno rispettare quanto previsto all'articolo 23, commi 10 e 11, del PRG'97. Sono vietati quindi: lo stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, salvo che non siano realizzate piattaforme impermeabili in grado di eliminare il rischio di versamento accidentale sul suolo; lo stoccaggio di sostanze radioattive e i centri di raccolta e demolizione e rottamazione di autoveicoli; la realizzazione di discariche di qualunque tipo, anche se controllate; lo smaltimento sul suolo di reflui zootecnici (fertirrigazione) e delle acque di vegetazione provenienti da frantoi oleari, di fanghi di depurazione di impianti civili o industriali; l'apertura di cave, i centri di raccolta e demolizione e rottamazione di autoveicoli; la realizzazione di pozzi per acqua con profondità superiore ai 30 metri o che comunque vadano ad intercettare più falde idriche sovrapposte.

## **Articolo 6**

### **COMPARTI**

1. Lo schema di assetto urbanistico, descritto negli elaborati di progetto, prevede la realizzazione di un'area divisa in due comparti.

Il comparto n.1 nel quale tutti i proprietari hanno aderito al seguente piano attuativo e il comparto n.2 nel quale nessun proprietario ha aderito al seguente piano.

2. L'edificazione all'interno dei comparti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla Tavola n.2



## **Articolo 7**

### **UTILIZZAZIONE DEI COMPARTI**

1. Ciascun comparto può essere utilizzato mediante unico intervento oppure suddiviso in più lotti per consentire insediamenti diversi, fermi restando i parametri massimi risultanti dalla tavola n.2.
2. Nel caso in cui un comparto venga diviso in più lotti, a ciascuno di essi sarà attribuita, in proporzione alla superficie fondiaria, la superficie utile coperta massima.
3. L'edificazione tra due lotti limitrofi potrà essere prevista a confine, previo accordo tra le parti o previsione del progetto di suddivisione, oppure a ml. 5,00 da confine fermo restando il rispetto di ml. 10,00 tra edifici prospicienti. In ogni caso deve essere rispettata la distanza di ml. 10,00 dalle strade o aree esterne al Piano Attuativo.

## **Articolo 8**

### **URBANIZZAZIONI**

1. Al fine di accelerare l'attuazione del Piano è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei proprietari dei lotti.
2. Tale esecuzione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:
  - a) Il progetto predisposto dai proprietari, venga approvato dalla Giunta Municipale.
  - b) L'iniziativa riguardi un gruppo di "aree" omogenee e tali da consentire la funzionalità dei servizi per le "aree" interessate, ivi compreso l'allaccio ai pubblici servizi ed alla viabilità di adduzione.
3. Per quanto riguarda le aree a verde pubblico e privato si precisa che:
  - a) E' consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili) in accordo con l'Ufficio Urbanistica.

b) Le zone a verde privato saranno trattate con piantumazioni idonee di essenze autoctone, in assonanza con quelle previste nel verde pubblico, da concordare con l'Ufficio Urbanistica.

4. Qualora fosse necessaria una suddivisioni dei lotti, la viabilità di accesso agli stessi sarà risolta attraverso la previsione di strade private secondarie in sede di progetto di ripartizione; fino all'attuazione di tale ripartizione l'accesso avverrà tramite la viabilità esistente.

5. Contestualmente alla presentazione del progetto relativo alle opere di urbanizzazione, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo edilizio, dovrà essere dimostrata (e garantita), attraverso la presentazione di apposito Piano di Manutenzione sottoscritto da tutti i proprietari del fosso privato, l'ufficiosità idraulica del medesimo che attraversa l'area del comparto anche a valle dello stesso fino al recapito finale, al fine di non aggravare il rischio idraulico dell'area, attraverso opere e lavori di manutenzione ordinaria da porre in carico ai soggetti attuatori e quindi ai successivi utilizzatori dei lotti.

6. Per quanto riguarda i dispositivi finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche, questi dovranno essere posizionati per ogni singolo lotto e la loro ubicazione e capacità minima dovrà essere individuata in fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, e poi verificata in sede di interventi attuativi.

### **Articolo 9**

#### **LOCALIZZAZIONE ATTREZZATURE COMMERCIALI**

1. Le attività commerciali, nei limiti di cui il precedente Art. n.5, dovranno essere possibilmente localizzate lungo i fronti principali degli edifici con affaccio sulla viabilità.

2. Per lo svolgimento delle attività commerciali occorre acquisire la necessaria licenza secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

3. Sia le quantità destinate a parcheggio che quelle destinate a verde pubblico devono essere reperite ai sensi della Legge tabella D delle NTA del PRG 97.

### **Articolo 10**

#### **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

1. La progettazione e l'edificazione nell'ambito del Piano dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

2. Per le sistemazioni esterne, la consistenza e l'ubicazione dei manufatti si prescrive:

- a) Nell'ambito dei lotti, delle "aree" o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 5 mq. di superficie lorda di pavimento.
  - b) L'altezza massima consentita per gli insediamenti produttivi è pari a ml. 8,00, possono eccedere da tale limite i silos, i camini, i serbatoi e i volumi tecnici.
  - c) La recinzione degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità e parcheggi), dovranno presentare carattere unitario ed essere eseguite in muratura con idonei accorgimenti nei tratti prossimi agli incroci onde favorire la visibilità.
  - d) Nel caso di suddivisione di un lotto in più "aree", contestualmente all'approvazione del primo insediamento dovrà essere definita la recinzione dell'intero lotto e così dicasi del tipo di prefabbricato e delle relative finiture onde perseguire unitarietà nell'ambito di ogni lotto.
  - e) Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, le aree scoperte destinate a parcheggio o piazzale o stoccaggio dovranno essere idoneamente compatte ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche; per le aree residue dovrà realizzarsi una sistemazione a prato.
  - f) E' consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili).
3. Per le caratteristiche estetiche degli edifici si prescrive:
- g) Sono ammesse strutture prefabbricate purché con pannelli di tamponatura esterna in calcestruzzo liscio predisposto per la tinteggiatura.
  - h) Non sono ammesse tamponature in lamiera grata o laminati plastici o qualsivoglia altro materiale diverso da quello di cui alla precedente lettera g).
  - i) Non sono ammessi paramenti esterni a faccia vista di qualsiasi tipo di materiale.
  - l) Gli infissi devono essere in ferro verniciato o in alluminio elettroverniciato con esclusione di ogni altro tipo di materiale.



m) Il parametro esterno deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con il servizio Urbanistica l'unitarietà nell'ambito almeno del lotto .

4.Nel caso di suddivisione di un lotto in più aree, oltre a quanto previsto alla lettera d) del precedente secondo comma, il progetto di utilizzazione della prima "area" dovrà documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo e di quelle di cui al successivo art. 11.

E' fatto obbligo, nel caso di edificazione a confine, di definire all'atto della prima utilizzazione edificatoria di una "area", un'altezza unitaria ovvero di definire un disegno compositivo d'insieme al quale dovrà attenersi la futura edificazione; lo specifico elaborato, comprensivo della proposta di cui alla lettera d) del precedente secondo comma, dovrà essere sottoscritto da tutti i proprietari.

5.Nei prospetti relativi all'attuazione degli interventi previsti dal piano, dovranno essere ulteriormente sviluppati, in fase di progettazione e verifica strutturale, gli aspetti relativi agli studi di microzonizzazione sismica; analogamente dovranno essere eseguite sufficienti e specifiche indagini relativamente agli interventi previsti dal piano, nel rispetto delle nuove norme N.T.C. '08.

## **Articolo 11**

### **QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI**

1.La quota di imposta degli edifici anche ai fini della valutazione delle altezze consentite di cui al precedente articolo 10), è assegnata all'Ufficio Tecnico Comunale.

2.La suddetta quota non potrà essere superiore di cm 30 alla quota stradale(finita) valutata nella mezzera del lotto o dell'area da edificare.

3.Nel caso di lotti o "aree" d'angolo si farà riferimento alla media delle quote per ogni fronte stradale.

4.Di quanto sopra dovrà essere redatto apposito verbale mentre la concessione edilizia dovrà espressamente subordinare l'inizio dei lavori alla determinazione della quota d'imposta.

5.La zona ricade nel vincolo VA/AF sono vietati piani interrati o seminterrati con obbligo di porre il primo livello calpestabile ad almeno 70 cm dal piano di campagna naturale.

## **Articolo 12**

### **PARTCOLARI COSTRUTTIVI**

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio della concessione edilizia per ogni comparto o area dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.
2. I particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo 11, dovranno essere indicate le partiture dei pannelli di tamponatura, descritti i materiali ed i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti già esistenti, evidenziando e prevedendo inoltre la collocazione delle insegne.

## **Articolo 13**

### **CONTRIBUTO CONCESSORIO**

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del Piano sono soggetti a concessione onerosa secondo le determinazioni comunali in applicazione alla legge n.10/77.

## **Articolo 14**

### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. In sede di progettazione esecutiva, in particolare per le sistemazioni a terra sia degli spazi privati che pubblici, dovrà prevedersi la eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto delle vigenti normative.

## **Articolo 15**

### **RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO**

1. Qualora nel corso della realizzazione delle opere di urbanizzazione o degli interventi edilizi dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse architettonico, storico-artistico o archeologico si prescrive che l'assegnatario o il costruttore o il Direttore dei Lavori, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco ed agli Enti competenti.
2. Dovrà contestualmente sospendersi l'esecuzione dei lavori all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonché per eventuali trasgressori, si rinvia alla normativa vigente (art. 93 e seguenti legge 1/6/39, n. 1089).

## **Articolo 16**

### **VALIDITA' DEL PIANO**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai precedenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.R.G., al vigente Regolamento edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insediamenti produttivi, commerciali e residenziali.

Foligno, li

Il Tecnico

