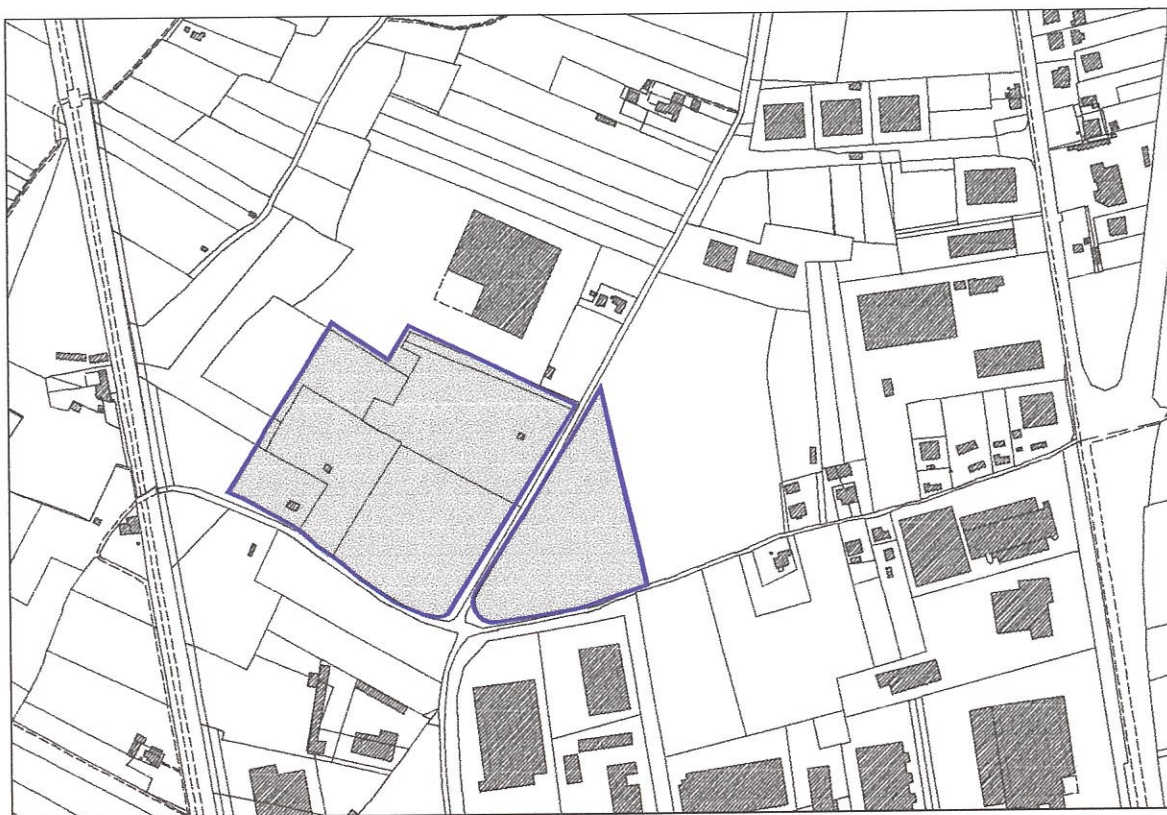




APPROVATO CON DELIBERA C.C.  
N. 61 del 18/5/06

COMUNE DI FOLIGNO  
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO  
E BENI CULTURALI  
Corso Cavour, 89



PROGETTO ZONA P.I.P. SANT'ERACLIO - FOLIGNO  
AMBITO "LA CUPA"

- VARIANTE N. 2 -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo definitivo)

GRUPPO DI LAVORO:

geom. Angelo Conocchia, geom. Andrea Broccolo  
geom. Gaetano Medorini, p.i. Pier Giorgio Metelli



DATA: giugno 2006

IL DIRIGENTE: arch. Luciano Piermarini

## SOMMARIO

Articolo 1 DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE .....	1
Articolo 2 OBIETTIVI E FINALITÀ .....	1
Articolo 3 ELENCO DEGLI ELABORATI.....	1
Articolo 4 DESTINAZIONI CONSENTITE .....	2
Articolo 5 COMPARTI .....	2
Articolo 6 UTILIZZAZIONE DEI COMPARTI.....	3
Articolo 7 ASSEGNAZIONE.....	3
Articolo 8 URBANIZZAZIONI .....	3
Articolo 9 PRESCRIZIONI EDILIZIE .....	4
Articolo 10 QUOTA DI IMPOSTA DEGLI EDIFICI .....	4
Articolo 11 PARTICOLARI COSTRUTTIVI .....	5
Articolo 12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	5
Articolo 13 BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	5
Articolo 14 RINVENIMENTO DI ELEMENTI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO, ARCHITETTONICO, ARCHEOLOGICO .....	5
Articolo 15 VALIDITÀ DEL P.I.P. ....	5
Articolo 16 NORMA DI RINVIO.....	6

---

### Articolo 1

#### DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE

1. Il Piano per gli Insediamenti produttivi (P.I.P. ) della zona "La Cupa", disciplinato dalle presenti N.T.A. ha per oggetto un'area destinata dal P.R.G. '97 come "Ambito di ristrutturazione locale UT/SLP" destinata ad accogliere attività artigianali e industriali. Il P.I.P. "La Cupa" costituisce variante al P.R.G. approvato con D.P.G.R. n°1/77 e successive modifiche mentre è conforme al P.R.G. '97 adottato con atto consiliare 118/97 ed approvato con D. D. Regionale n. 10413 del 15/12/2000 (BUR 17/1/01, n. 3).

2. La variante n. 2 è stata redatta in conformità alle potenzialità insediative consentite dallo strumento attuativo iniziale approvato con Delibera C. C. n. 67 del 6/4/2000 previa Determinazione Dirigenziale regionale n. 1566 del 12/3/99.

### Articolo 2

#### OBIETTIVI E FINALITÀ

1. Il P.I.P. si pone come obiettivo principale quello di acquisire ed urbanizzare aree con destinazione urbanistica produttiva al fine di promuovere ed agevolare lo sviluppo economico del territorio mediante l'insediamento di attività artigianali e industriali.

2. Le aree inserite nel PIP risultano, al momento dell'adozione della variante n. 2, nella disponibilità dell'Ente a seguito dell'espletamento delle procedure di acquisizione consentite dalla vigente legislazione.

### Articolo 3

#### ELENCO DEGLI ELABORATI

1. Il P.I.P. "La Cupa" di S. Eraclio, disciplinato dalle presenti N.T.A., è costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- PIANO PARTICELLARE D'ESPROPIO

- PIANO FINANZIARIO
- RELAZIONE GEOLOGICA
- TAVOLA 1 ..... tavola di rilievo
- TAVOLA 2 ..... planimetria di progetto
- TAVOLA 3 ..... individuazione comparti
- TAVOLA 4 ..... opere di urbanizzazione
- TAVOLA 5 ..... linee Enel, rete pubblica illuminazione e condotte Telecom
- TAVOLA 6 ..... smaltimento acque reflue, condotte metano e rete tubazioni acqua
- TAVOLA 7 ..... sezione stradale e particolari costruttivi.
- TAVOLA 8 ..... particolari costruttivi
- TAVOLA 9 ..... sezioni

2. La variante n. 2, disciplinata dalle presenti NTA che sostituiscono quelle di cui al precedente comma, è costituita da una tavola unica che sostituisce le Tavole 2 e 3 della precedente stesura. I tracciati delle opere di urbanizzazione di cui alle tavole da 4 a 9 della precedente stesura saranno definiti con il progetto esecutivo delle medesime.

#### **Articolo 4 DESTINAZIONI CONSENTITE**

1. È consentito nell'ambito del P.I.P. l'insediamento di attività artigianali e industriali secondo le consistenze e i limiti di cui agli elaborati di progetto e alle presenti N.T.A. .

2. Nell'ambito delle superfici consentite in base alla variante n. 2, possono inoltre realizzarsi:

- stoccaggio e deposito merci (anche a cielo scoperto);
- residenze a servizio delle attività insediate;
- uffici a servizio delle attività insediate;
- locali per mostre e mense del personale.

3. Sono vietati gli insediamenti di attività pericolose o di raccolta, cernita e demolizione di ogni tipo di rottame.

4. Le attività rumorose e/o moleste possono insediarsi a condizione che rispettino le prescrizioni del D.P.C.M. 1/3/91 (sul rumore) e del D.P.R. 203/88 (emissioni nell'atmosfera).

5. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione e conseguente approvazione, della scheda di autonotifica alla U.L.S.S. e al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza nonché della documentazione prevista dalla vigente legislazione in materia di isolamento ed impatto acustico.

6. Le residenze sono consentite purché a servizio dell'attività insediata, per il titolare o custode o personale, che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio.

7. L'unità residenziale non potrà essere isolata dallo stabile a destinazione produttiva bensì inserita nel contesto dello stesso.

#### **Articolo 5 COMPARTI**

1. Lo schema di assetto urbanistico, nell'elaborato di progetto della variante n. 2, prevede la realizzazione di due comparti.

2. L'edificazione all'interno dei comparti dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dagli elaborati di progetto e che di seguito si riportano.

COMPARTO 1:

Superficie territoriale.....	mq.....	31.755
Superficie fondiaria.....	mq.....	24.548
Superficie utile coperta massima.....	mq.....	15.877

COMPARTO 2:

Superficie territoriale.....	mq.....	10.932
Superficie fondiaria.....	mq.....	8.720

Superficie utile coperta massima..... mq.....5.466

3. La residenza del titolare o per il personale addetto alla sorveglianza può essere realizzata fino ad un massimo del dieci per cento della superficie utile coperta massima ammessa per ciascuna "area".

#### **Articolo 6**

#### **UTILIZZAZIONE DEI COMPARTI**

1. Ciascun comparto può essere utilizzato mediante unico intervento oppure suddiviso in più "aree" per consentire insediamenti diversi, fermi restando i parametri massimi risultanti dagli elaborati di progetto e dal precedente articolo.

2. Nel caso in cui il comparto venga suddiviso in più "aree", a ciascuna di esse sarà attribuita, in proporzione alla superficie fondiaria, la superficie utile coperta massima.

3. In base alle richieste di insediamento che perverranno, l'Amm.ne Comunale provvederà, con atto della Giunta Comunale, ad approvare il progetto per la suddivisione di un comparto in più "aree".

4. L'edificazione tra due "aree" limitrofe potrà essere previsto a confine, previo accordo tra le parti o previsione del progetto di suddivisione, oppure a ml 5,00 dal 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 proprietà o strade esterne al P.I.P. .

#### **Articolo 7**

#### **ASSEGNAZIONE**

1. I comparti o le "aree" possono essere assegnati dal Comune in diritto di proprietà o in diritto di superficie.

2. L'assegnazione delle "aree" del P.I.P., in proprietà o in diritto di superficie, è disciplinata da apposito regolamento che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

3. Prima dell'assegnazione dei comparti o delle "aree" comprese nel P.I.P. il Consiglio Comunale approverà lo schema di convenzione tipo che specificherà le modalità di attuazione degli interventi:

4. La convenzione, da stipularsi nelle forme dell'atto pubblico, stabilirà inoltre la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile, gli oneri a carico dell'assegnatario nonché le eventuali sanzioni per l'inosservanza degli adempimenti ed obblighi derivanti dal P.I.P. e dal Regolamento di Assegnazione.

#### **Articolo 8**

#### **URBANIZZAZIONI**

1. Al fine di accelerare l'attuazione del P.I.P. è consentita la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a cura e spese degli assegnatari.

2. Tale esecuzione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) il progetto, predisposto dagli assegnatari, venga approvato dalla Giunta Municipale;
- b) l'iniziativa riguardi un gruppo di "aree" omogenee e tali da consentire la funzionalità dei servizi per le medesime, ivi compreso l'allacciamento ai pubblici servizi ed alla viabilità di adduzione;
- c) i lavori si svolgano sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e siano collaudati da un tecnico laureato designato dal Comune ed a spese degli assegnatari che realizzano le opere.

3. La convenzione di cui all'art. 7, che disciplina l'attuazione degli interventi dovrà altresì disciplinare le modalità di esecuzione e le garanzie e/o le sanzioni connesse alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4. L'area del P.I.P. risulta caratterizzata da vulnerabilità all'inquinamento degli acquiferi elevata ed estremamente elevata per cui in base a quanto previsto dal P.T.C.P. è vietata ogni forma di escavazione, perforazione, installazione di impianti, manufatti ed attrezzature per l'esercizio di qualsiasi attività che possa recare pregiudizio alle risorse acquifere. E' vietata inoltre ogni attività indicata all'art. 21 co. 5 del D. Lgs. 152/99.

## **Articolo 9**

### **PRESCRIZIONI EDILIZIE**

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

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

- 1) il rispetto del "filo fisso", ove previsto, può essere attuato anche con parti di fabbricato in aggetto;
- 2) l'utilizzazione edificatoria di un'area, qualora sia prevista per stralci, deve venire a partire dal "filo fisso" ove previsto;
- 3) nell'ambito delle aree o all'interno degli edifici devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a 1mq. ogni 5 mq. di superficie lorda di pavimento;
- 4) l'altezza massima consentita per gli insediamenti produttivi è pari a ml. 9 salvo quanto previsto dal successivo numero 5. Possono eccedere da tale limite, ma non dal "filo fisso", i silos, i camini, i serbatoi e i volumi tecnici;
- 5) gli edifici prospicienti spazi pubblici (viabilità e parcheggi) dovranno essere realizzati con un corpo di fabbrica della profondità di almeno ml. 6 misurati dal "filo fisso", avente altezza minima di ml. 6;
- 6) le recinzioni degli insediamenti prospicienti gli spazi pubblici (viabilità e parcheggi), dovranno presentare carattere unitario ed a tal fine il progetto dovrà essere inserito in quello delle opere di urbanizzazione;
- 7) prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio. Nelle sistemazioni esterne non è ammessa la realizzazione di colture intensive (orti). Le aree scoperte destinate a parcheggio o piazzale o stoccaggio dovranno essere idoneamente compattate ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche. Per le aree residue dovrà sistemarsi una sistemazione a prato;
- 8) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili). All'interno di ogni singolo lotto, negli spazi destinati a verde privato, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni.

3. Per le caratteristiche estetiche degli edifici si prescrive:

- 1) sono ammesse strutture prefabbricate purchè con pannelli di tamponatura esterna in calcestruzzo liscio predisposto per la tinteggiatura;
- 2) non sono ammesse tamponature in lamiera grecata o laminati plastici o qualsivoglia altro materiale diverso da quello di cui al precedente numero 9.
- 3) non sono ammessi paramenti esterni a faccia vista di qualsiasi tipo o materiale;
- 4) gli infissi devono essere in ferro verniciato o in alluminio elettroverniciato con esclusione di ogni altro tipo di materiale;
- 5) il paramento esterno deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale perseguendo l'unitarietà nell'ambito almeno del comparto.
- 9) il distacco massimo dalle strade esistenti e di progetto è di mt. 10,00 ad eccezione di quello previsto nel comparto 1 che è di mt. 5,00 rispetto all'allargamento della viabilità posta a sinistra dello stesso comparto.

## **Articolo 10**

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

1. La quota d'imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze consentite di cui al precedente art. 9, è assegnata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

2. La suddetta quota non potrà essere superiore di cm. 30 alla quota stradale (finita) valutata nella mezzeria del lotto da edificare.

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

4. Ai fini di quanto consentito nei precedenti commi dovrà essere redatto apposito verbale mentre il permesso di costruire dovrà espressamente subordinare l'inizio dei lavori alla determinazione della quota d'imposta.

#### **Articolo 11**

##### **PARTICOLARI COSTRUTTIVI**

1. Il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del permesso di costruire per ogni area o comparto dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.

2. In particolare, oltre a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 10, dovranno essere indicate le partiture dei pannelli di tamponatura, descritti i materiali e i colori dell'edificio in progetto e di quelli circostanti già esistenti, evidenziando e prevedendo inoltre la collocazione delle insegne.

3. Gli elaborati progettuali dovranno risultare conformi a quanto stabilito con la DGR 25/6/04, n. 887.

Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati al permesso di costruire o l'esecuzione in violazione alle presenti norme sarà assimilata ad esecuzione in totale difformità dal titolo e soggetta alle corrispondenti sanzioni previste dalla l. r. 3/11/04, n. 21.

#### **Articolo 12**

##### **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del P.I.P. sono soggetti a PERMESSO DI COSTRUIRE oneroso secondo le determinazioni comunali in applicazione della legislazione vigente al momento del rilascio e secondo quanto previsto nella convenzione di cui all'art. 8 da stipularsi tra le parti per l'assegnazione dell'area.

#### **Articolo 13**

##### **BARRIERE ARCHITETTONICHE**

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

#### **Articolo 14**

##### **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, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'art. 6 della Legge 47/85, diano di ciò immediata comunicazione al Sindaco e agli Enti competenti.

2. Dovrà contestualmente sospendersi l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla prosecuzione.

3. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo nonchè per eventuali trasgressioni, si rinvia alla specifica normativa vigente.

#### **Articolo 15**

##### **VALIDITÀ DEL P.I.P.**

1. Il P.I.P. di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale decorrente dal momento in cui la delibera consiliare di approvazione sia divenuta valida ed efficace ovvero sia dal 15/06/2006.

**Articolo 16**  
**NORMA DI RINVIO**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dai presenti 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 insegnamenti produttivi e residenziali.