



**VARIANTE N. 1 AL P.I.P.**  
**IN LOCALITA' COLFIORITO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 178 del 29/11/2004**

**AGGIORNAMENTI A SEGUITO PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI**

**Testo Coordinato**

Marzo '05

IL PROGETTISTA: Arch. Luciano Piermarini

I COLLABORATORI: Arch. I. Canfarini, Geom. A. Conocchia, P.I. P.G. Metelli, Geom. G. Medorini,  
Geom. A. Broccolo

**IL DIRIGENTE**

Arch. Luciano Piermarini

**Articolo 1**  
**DISPOSIZIONE DI CARATTERE GENERALE**

**1.** Il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) della zona “Plestia”, disciplinato dalle presenti N.T.A. ha per oggetto un’area destinata ad accogliere attività artigianali e industriali.

**Articolo 2**  
**OBBIETTIVI E FINALITA’**

**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.

**Articolo 3**  
**ELENCO DEGLI ELABORATI**

**1.** La variante si è resa necessaria per adeguare il progetto unitario del PIP all’unica richiesta pervenuta alla quale è stata assegnata l’intera area, dopo le rinunce di alcune ditte.

**2.** La variante n. 1 al P.I.P. di Colfiorito, disciplinato dalle presenti N.T.A., è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione
- Piano Particellare di Esproprio;
- Piano Finanziario;
- Relazione geologica (si fa riferimento a quella allegata nel piano originario);
- TAVOLA 1/6: Planimetria catastale - stralcio P.R.G. vigente – individuazione comparto – documentazione fotografica;
- TAVOLA 2/6: Piano quotato;
- TAVOLA 3/6: Sezioni;
- TAVOLA 4/6: Calcolo e verifica Standards urbanistici;
- TAVOLA 5/6: Urbanizzazioni: Distribuzione Pubblica Illuminazione, Acqua - Gas e Telecom - Enel;
- TAVOLA 6/6 : Particolari Costruttivi.

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

**1.** E’ consentito nell’ambito del P.I.P. l’insediamento di attività artigianali e industriali e anche quella agro – alimentare (trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli) secondo le consistenze e i limiti di cui agli elaborati di progetto e alle presenti N.T.A..

**2.** Nell’ambito delle superfici consentite, di cui alla tavola 4/6, 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.

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

**3.** Le attività rumorose e/o moleste possono insediarsi a condizione che rispettino le prescrizioni del D.P.C.M. 1/3/91 e la L. 447/95 (sul rumore) e del D.P.R. 203/88 (emissioni nell’atmosfera).

4. In ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione e conseguente approvazione, della scheda di autonotifica alla U.S.L. e al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza.
5. Le residenze sono consentite purchè a servizio dell'attività insediata, per il titolare o custode o personale, che debba assicurare la continuità del lavoro o del servizio.
6. 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, descritto negli elaborati di progetto, prevede la realizzazione di un unico comparto.
2. L'edificazione all'interno del comparto dovrà avvenire nel rispetto dei parametri risultanti dalla TAV 4/6 e che di seguito si riportano.

Superficie fondiaria	mq	21823,00
Superficie utile coperta massima	mq	15.216,50

3. La residenza può essere realizzata nelle percentuali e superfici massime previste dalle NTA del PRG '97 (note prescrittive alla tab. C punto 13).

## **Articolo 6 UTILIZZAZIONE DEL COMPARTO**

1. Il comparto verrà utilizzato mediante un unico intervento ferme restando i parametri massimi risultanti dalla TAV 4/6.
2. Il comparto è diviso in due stralci attuativi. Il primo coincidente con la superficie espropriata sulla quale verrà realizzato l'intervento. Il secondo, oggetto di futuro esproprio se sarà necessario, sul quale verrà realizzato il collegamento della viabilità del PIP con la strada statale Val di Chienti.
3. Il distacco minimo del fabbricato dalle strade, dalle aree da cedersi e dalle aree esterne al PIP sarà di ml. 10,00.

## **Articolo 7 ASSEGNAZIONE**

1. L'area può essere assegnata dal Comune in diritto di proprietà o in diritto di superficie.
2. L'assegnazione dell'area 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 dell'area compresa 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 dell'assegnatario.
2. Tale esecuzione è subordinata al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) il progetto, predisposto dall'assegnatario, e che dovrà prevedere la costruzione del parcheggio, della viabilità e del verde pubblico dovrà essere piantumato con essenze tra quelle previste al successivo articolo 9 punto d e dovrà essere recintato; venga approvato dalla Giunta Municipale;
- b) i lavori si svolgono sotto il diretto controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale dell'Area Lavori Pubblici – uffici tecnologici e siano collaudati da un tecnico laureato designato dal Comune ed a spese degli assegnatari che realizzano le opere;
- c) le fognature preesistenti, che attraversano l'intero lotto, dovranno essere spostate lungo la viabilità principale.
- d) la regimazione delle acque dovrà avvenire secondo quanto disposto dalla relazione geologica allegata al P.I.P..

**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.** Sono a carico del o dei soggetti attuatori le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche, nonché per il contenimento della rumorosità ivi compreso l'ottenimento dei necessari nulla osta.

5) Negli spazi destinati a verde pubblico, le alberature di alto e medio fusto debbono corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni. Il Comune in sede di rilascio del certificato di agibilità o abitabilità accerta la sussistenza di tale requisito.

## **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:

- a) nell'ambito del lotto o all'interno dell'edificio devono essere previsti spazi di parcheggio privato in misura non inferiore a 1mq. ogni 3 mq. di superficie lorda di pavimento;
- b) l'altezza massima consentita per gli insediamenti produttivi è pari a ml .9; possono eccedere da tale limite i silos, i camini, i serbatoi e i volumi tecnici;
- c) 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;
- d) è consentita la messa a dimora di essenze arboree locali, con esclusione delle specie non autoctone (conifere e simili).

Per le caratteristiche estetiche dell'edificio si prescrive:

- e) sono ammesse strutture prefabbricate purchè con pannelli di tamponatura esterna in calcestruzzo lisciato predisposto per la tinteggiatura;
  - f) non sono ammesse tamponature in lamiera grecata o laminati plastici o simili;
  - g) non sono ammessi paramenti esterni a faccia vista di qualsiasi tipo o materiale;
  - h) gli infissi devono essere in ferro verniciato o in alluminio elettroverniciato con esclusione di ogni altro tipo di materiale;
  - i) il paramento esterno deve essere tinteggiato secondo modalità e colori da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale perseguitando l'unitarietà nell'ambito almeno del comparto e privilegiando tinteggiature esterne compatibili con l'ambiente circostante, escludendo colori vivaci e superfici specchiate. Gli impianti tecnologici dovranno essere inseriti nel progetto architettonico privilegiando soluzioni che occultino tali manufatti anche mediante carterature tinteggiate. L'intervento dovrà essere realizzato secondo le indicazioni desumibili dal planivolumetrico contenuto nell'elaborato grafico «Planivolume».
- 1) dovrà essere salvaguardata l'eventuale servitù di passo presente sul lato nord dell'area.

## **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.** Di quanto sopra 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 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.

## **Articolo 12** **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

- 1.** Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del P.I.P. sono soggetti a concessione onerosa secondo le determinazioni comunali in applicazione alla Legge 10/77 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 nonché per eventuali trasgressioni, si invia alla normativa vigente ( art. 93 e seguenti Legge 1/6/39, n° 1089 ).

**Articolo 15**  
**VALIDITA' 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 avrà ottenuto il visto di esecutività ai sensi di legge.

**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 nonchè a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insegnamenti produttivi e residenziali.