



**COMUNE DI FOLIGNO**  
**AREA GOVERNO DEL TERRITORIO**



**- LOCALITA' PACIANA -**

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
PER IL COMPLETAMENTO DI UNA ZONA  
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Elaborato modificato a seguito controdeduzioni alle osservazioni

ELAB. <b>C</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>
-------------------	-------------------------------------

COORDINATORE DELLA PROGETTAZIONE: arch. Anna CONTI

GRUPPO DI LAVORO: dott. Gianluca MASSEI, dott.ssa Mariella MARIANI, geom. Luca PIERSANTI,  
geom. Gaetano MEDORINI, geom. Andrea BROCCOLO, geom. Enrico VOLPI,  
p.i. Pier Giorgio METELLI, sig.ra Franca MESA

IL DIRIGENTE DI AREA: dott. Vincent OTTAVIANI

DATA: Maggio 2017

# Piano attuativo di iniziativa pubblica per il completamento di una zona per insediamenti produttivi in località Paciana

## Norme di attuazione

### Sommario

Articolo 1 (Disposizioni di carattere generale) .....	1
Articolo 2 (Legislazione e normative) .....	3
Articolo 3 (Obiettivi e finalità) .....	3
Articolo 4 (Elenco degli elaborati) .....	4
Articolo 5 (Destinazioni del suolo e uso degli edifici) .....	4
Articolo 6 (Parametri edilizi) .....	6
Articolo 7 (Urbanizzazioni) .....	7
Articolo 8 (Particolari costruttivi) .....	8
Articolo 9 (Norme finali e transitorie) .....	9

### Articolo 1 (Disposizioni di carattere generale)

1. Le presenti norme, redatte ai sensi dell'articolo 111, comma 1, lettera d) del R. R. 2/2015<sup>1</sup>, regolano le previsioni del Piano Attuativo di iniziativa pubblica predisposto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53, comma 1, lettere a) e c) della l. r. 1/2015.<sup>2</sup>

#### Note al testo

<sup>1</sup> Il Regolamento Regionale 18 febbraio 2015, n. 2, reca «Norme regolamentari attuative della legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 (Testo unico Governo del territorio e materie correlate).» è pubblicato nel BUR Umbria 20 febbraio 2015, n. 10 – Edizione straordinaria – ed è entrato in vigore il 21/02/2015. L'articolo 111 titola "Piano attuativo". Si trascrive il testo della disposizione richiamata "1. Il Piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati minimi: / omissis / d) norme tecniche di attuazione con specificazione:

- 1) dei parametri edilizi ed urbanistici per la realizzazione degli interventi;
  - 2) delle caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento;
  - 3) delle specie arboree autoctone interessate;
  - 4) dei materiali utilizzabili, delle tecnologie applicate e dei colori;
  - 5) delle modalità applicative della disciplina paesaggistica del PPR volte all'inserimento ed alla mitigazione ambientale;
- omissis"

<sup>2</sup> La legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 reca «Testo unico governo del territorio e materie correlate.» è pubblicata nel BUR Umbria n. 6 del 28 gennaio 2015 - S. O. n. 1 ed è entrata in vigore il 29/01/2015 (dichiarata urgente con D.C.R. 389 del 8/01/2015). L'articolo 53 titola "Piano attuativo di iniziativa pubblica". Si trascrive il testo della disposizione richiamata: "1. Il piano attuativo di iniziativa pubblica, la cui approvazione equivale a dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste, e si rende necessario per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, riguarda:

- a) gli interventi di dettaglio delle previsioni del PRG;
- omissis

- c) le aree da acquisire per la realizzazione di insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa

→ → → segue

Pagina 1 di 10

2. Il ridetto Piano Attuativo di iniziativa pubblica – di seguito e per brevità P. A. – interessa un comparto che il vigente strumento urbanistico generale, denominato «PRG '97», individua come «UP/P.I.P. N. 1» (ambito Urbano a disciplina Pregressa particolareggiata/Piano per gli Insediamenti Produttivi) al cui interno sono presenti anche spazi classificati come «M/P» (sistema Mobilità/Parcheggi) mutuati dalle previsioni del P.I.P. previgente.

3. Le modifiche introdotte con il P. A. al PRG '97 non costituiscono variante allo stesso, giuste disposizioni articoli 58, co. 1, lett. a) e 264, co. 6, della l. r. 1/2015.<sup>3</sup>

4. Restano confermate le disposizioni ed i parametri in base ai quali sono state attuate le previsioni del P.I.P., fatto salvo quanto disposto nell'articolato successivo.

5. I lotti sono stati assegnati dal Comune in diritto di proprietà ai sensi delle modifiche introdotte all'art. 27 della legge n. 865/71 con l'art. 49, co. 17, della legge n. 449/97<sup>4</sup>. L'atto pubblico di assegnazione sostanzia anche la convenzione necessaria per l'attuazione degli interventi previsti dal piano attuativo.<sup>5</sup>

6. L'utilizzazione, la locazione e la cessione, anche parziale, degli immobili resta subordinata alle disposizioni date con il "Regolamento assegnazione e vendita delle aree P.I.P. da destinare ad insediamenti produttivi site in Foligno località Paciana"<sup>6</sup>

7. La disciplina e le previsioni del P. A. non escludono l'applicabilità dell'art. 78 della l. r. 1/2015, fermi restando limiti e condizioni previste dal Capo V del Titolo III della medesima legge regionale.<sup>7</sup>

**segue Note al testo**

per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata). La formazione di tale piano non è soggetta alla preventiva autorizzazione;

omissis"

3 Per la l. r. 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 58 titola "Piano attuativo con modifiche al PRG" e se ne trascrive la parte richiamata "1 Il Piano attuativo può apportare al PRG, parte operativa, le seguenti modifiche senza ricorrere alle procedure di varianti al PRG: a) modifiche delle perimetrazioni e della viabilità all'interno dell'area interessata dal piano; l omissis".

L'articolo 264 titola "Norme transitorie generali e finali in materia edilizia, urbanistica e finanziaria" e se ne trascrive la parte richiamata "6. Le disposizioni di cui agli articoli 27, 32, 72, 73, 74 e 58 si applicano a tutti gli strumenti urbanistici."

4 La legge 22 ottobre 1971, n. 865 reca "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942, n. 1150; L. 18 aprile 1962, n. 167; L. 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata." ed è stata pubblicata nella G. U. 30 ottobre 1971, n. 276. Il comma 6 dell'articolo 27, come modificato dall'art. 49 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 così dispone: "Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico mediante la cessione in proprietà o la concessione del diritto di superficie sulle aree medesime. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE". Si riporta il testo previgente: "Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, in misura non superiore al 50 per cento mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal CIPE".

5 Si veda, in proposito, l'articolo 8 delle NTA del P.I.P. previgente che, di seguito, si trascrive; "Articolo 8 – Assegnazione // 1. I lotti e le "aree" possono essere assegnati dal Comune in diritto di proprietà o in diritto di superficie. ai sensi delle modifiche introdotte all'art. 27 della legge n. 865/71 con l'art. 49, co. 17, della legge n. 449/97.

2. L'assegnazione delle "aree" del P.I.P., in proprietà o in diritto di superficie, è disciplinata da apposito Regolamento.

3. Prima dell'assegnazione 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. // omissis"

6 Il regolamento è stato approvato con deliberazione consiliare n. 87 del 21/05/1996 e ss.mm.ii.

7 Per la l. r. 1/2015 si veda la nota 2. Il titolo III reca "Norme per l'attuazione del PRG e per la riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia" e il Capo V "Interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica architettonica, strutturale ed ambientale degli edifici esistenti". L'articolo 78 titola "Interventi di ampliamento di edifici a destinazione produttiva e per servizi" e se ne trascrive il testo " // 1. Gli edifici a destinazione non residenziale per almeno il settantacinque per cento della SUC, ricadenti negli insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I, possono essere ampliati ovvero essere oggetto di interventi di

➔ ➔ ➔ segue

Pagina 2 di 10

## **Articolo 2** **(Legislazione e normative)**

**1.** I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel P. A. e nelle presenti norme hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 57, commi 4 e 5, della l. r. 1/2015. <sup>8</sup>

**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 norme, alle quali gli interventi edilizi o le attività sono comunque sottoposti.

**3.** Il P. A. e le presenti norme, sono stati elaborati, sotto il profilo urbanistico, in ottemperanza a quanto in proposito disposto da:

- Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s. m. ed i.;
- Legge regionale 21 gennaio 2015, n. 1 e s. m. ed i.;
- Regolamento regionale 18 febbraio 2015, n. 2;
- N. A. del P.T.C.P. – art. 15, co. 5;
- NTA del PRG '97, art. 54. <sup>9</sup>

## **Articolo 3** **(Obiettivi e finalità)**

**1.** Il P. A. ha la finalità di riorganizzare gli insediamenti attuati in base alle previsioni del P.I.P. previgente, attraverso il raggiungimento degli obiettivi che seguono:

- a) raccordo delle previsioni del P.I.P. in località Paciana secondo la stesura approvata, da ultimo, con D.C.C. 131 dell'8/07/1999, con quelle del vigente strumento generale, denominato PRG '97;
- b) modifica della viabilità interna al comparto oggetto del P. A. ed integrazione dell'accessibilità dalla viabilità principale esterna;

<b>segue Note al testo</b>
----------------------------

*ristrutturazione urbanistica ed edilizia, anche al fine di insediare funzioni sostitutive di quelle dismesse o integrative di quelle esistenti comunque conformi con le disposizioni dello strumento urbanistico generale, comprese le relative dotazioni territoriali e funzionali in base alle vigenti normative, con incremento massimo della SUC non residenziale del trenta per cento. // 2. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'articolo 79 delle disposizioni inerenti il recupero dell'acqua piovana, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui agli articoli 32 e 34 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I. // 3. L'incremento della SUC, nel caso di interventi di cui al comma 1 che prevedono la installazione sulle coperture degli edifici di impianti fotovoltaici di potenza significativamente superiore al limite previsto all'articolo 34, comma 3 delle norme regolamentari Titolo I, Capo I, secondo modalità e limiti fissati dalla Giunta regionale, è aumentato di un ulteriore cinque per cento ovvero del 10 per cento nel caso di contestuale sostituzione di tutte le coperture in cemento amianto. // 4. L'incremento della SUC, nel caso di interventi di cui al comma 1, che prevedono solo la completa rimozione di tutte le coperture in cemento amianto, è aumentato di un ulteriore cinque per cento. // 5. Qualora si intervenga su aree di cui all'articolo 97 delle norme regolamentari Titolo II, Capo I e l'area sia classificata come sito da bonificare ai sensi della Parte IV, Titolo V del d.lgs. 152/2006, la SUC è incrementata di un ulteriore dieci per cento"*

<sup>8</sup> Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 57 titola "Validità del piano attuativo" e se ne trascrivono le parti richiamate:  
"4. Fatto salvo quanto disposto dal comma 5, decorsi i termini stabiliti ai sensi dei commi 2 e 3, il piano attuativo decade automaticamente per la parte non attuata, rimanendo ferma, a tempo indeterminato, la possibilità di realizzare gli interventi edilizi, condizionatamente all'esistenza delle opere di urbanizzazione relative, con l'obbligo di osservare, nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso, fermo restando quanto indicato al comma 7.

5. La parte di piano attuativo non attuata entro i termini stabiliti dai commi 2 e 3 può essere urbanizzata ed edificata previa approvazione di un nuovo piano attuativo."

<sup>9</sup> La legge 17/08/1942, n. 1150 reca «Legge urbanistica» ed è stata pubblicata nella G. U. 16 ottobre 1942, n. 244;

Per la l. r. 1/2015 ed il r. r. 2/2015 si vedano, rispettivamente, le note 2 e 1;

Il Piano Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Delibera C. P. n. 59 del 23 luglio 2002 ed aggiornato con Delibera C. P. n. 13 del 3 febbraio 2009. L'articolo 15 titola "Contenuti generali del PRG relativamente al rischio idrogeologico - geomorfologico, sismico, idraulico e alla vulnerabilità degli acquiferi."; il comma 5 concerne "Vulnerabilità degli acquiferi (Elaborati A.1.4 e A.7.2).";

L'articolo 54 delle NT del PRG '97 titola "Ambiti urbani a disciplina particolareggiata pregressa".

- c) adeguamento dello standard di parcheggio, già reperito, alla consistenza delle destinazioni d'uso commerciali effettivamente insediabili come da atti di assegnazione;
- d) conferma delle potenzialità insediative risultanti dagli atti di assegnazione e dei vincoli o limitazioni eventualmente posti con detti atti;
- e) disciplina delle aree pubbliche e private poste in fregio alla viabilità principale e attualmente prive di classificazione;
- f) definizione delle modalità e dei criteri per recepire la normativa di settore sopravvenuta e prevalente nonché per la realizzazione di ulteriori opere infrastrutturali.

2. Le modifiche alla viabilità ed agli spazi di parcheggio sono soggette alla disciplina data con l'articolato normativo che segue.

#### **Articolo 4** **(Elenco degli elaborati)**

1. Il P. A. disciplinato dalle presenti norme è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato A ..... Relazione tecnica illustrativa
- Elaborato B ..... Relazione geologica, idrogeologica e sismica
- Elaborato C ..... Norme di Attuazione
- Tavola 1 ..... Inquadramento urbanistico
- Tavola 2 ..... Planimetrie stato di fatto
- Tavola 3 ..... Planimetrie di progetto

2. Non essendo previste aree da espropriare né urbanizzazioni da eseguire a carico del bilancio comunale, vengono omessi il *Piano particellare di esproprio* ed il *Piano finanziario*. Il reperimento delle aree di sedime private necessarie alla realizzazione della nuova viabilità sarà a totale carico del soggetto proprietario dei lotti B.6.9 e C.5.12.

#### **Articolo 5** **(Destinazioni del suolo e uso degli edifici)**

1. A seguito dell'approvazione del P. A. disciplinato dalle presenti norme il territorio interessato assume la qualificazione di «*insediamento produttivo e per servizi esistente*» di cui all'articolo 96 del r. r. 2/2015. <sup>10</sup>

2. Il suolo destinato all'edificazione è costituito dai «*lotti*» che, in coerenza e continuità con il P.I.P. previgente, sono individuati con una sigla alfanumerica costituita dall'unione di quelle che identificano il «*Comparto.Lotto.Area*» nel medesimo P.I.P.; la consistenza insediabile su ciascun lotto è quella attribuita dal previgente P.I.P. ed è riportata nell'elaborato grafico individuato come «*Tavola 2*».

3. Lo stralcio, dai lotti 11 e B.8.5, del sedime per la viabilità di collegamento con la via Shibukawa, non comporta riduzione alla consistenza insediabile di cui al comma precedente.

4. Alle aree poste in fregio alla viabilità principale esterna al comparto non si applica quanto disposto dall'articolo 89, co. 2, del R. R. 2/2015 <sup>11</sup> in quanto mutate dalla pianificazione generale previgente.

5. Le aree di cui al comma precedente vengono individuate come:

- a) verde privato di mitigazione;
- b) verde di mitigazione stradale.

<b>Note al testo</b>
----------------------

<sup>10</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 96 titola "*Insedimenti produttivi e per servizi esistenti e di nuova previsione.*"

<sup>11</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 89 titola "*Situazioni insediative del PRG.*" e se ne trascrive il comma richiamato "2. Le fasce di rispetto da infrastrutture e attrezzature anche tecnologiche, da corsi d'acqua e dai laghi, a tutela di insediamenti che rivestono valore storico - culturale, nonché le fasce di transizione dei boschi previste dalle normative e/o individuate nel PRG, parte operativa, assumono i diritti edificatori delle aree, degli ambiti o degli insediamenti ove ricadono. Le quantità edificatorie possono essere esercitate all'interno di tali ambiti o insediamenti con le modalità previste dal PRG, parte operativa."

6. Il suolo destinato a dotazioni territoriali per parcheggi non è più produttivo di indice in quanto quello consentito dalla previgente pianificazione è già stato attribuito ad alcuni lotti, come da atti di assegnazione e riportato nella richiamata Tavola 2.

7. Le aree di cui al comma 5, lettera a):

- a) concorrono alla quantificazione dei distacchi;
- b) possono essere utilizzate per il reperimento di dotazioni territoriali a servizio dell'insediamento cui sono pertinenti;
- c) possono costituire il sedime di opere pertinenziali di cui all'art. 21 del r. r. 2/2015 fermo restando il rispetto dei distacchi stabiliti dal medesimo regolamento.<sup>12</sup>

8. Le aree di cui al comma 5, lettera b):

- a) possono costituire il sedime per qualsiasi opera pubblica, di interesse pubblico o generale, sia a servizio della viabilità che per migliorare o potenziare l'infrastrutturazione della zona;
- b) possono essere utilizzate per il reperimento di dotazioni territoriali o per la realizzazione di opere infrastrutturali a servizio degli insediamenti inclusi nel comparto, qualora non siano possibili soluzioni alternative e previa regolazione dei rapporti con l'Amministrazione Comunale.

9. In coerenza e continuità con la disciplina in base alla quale è stato attuato il P.I.P. incluso nell'attuale P. A., nel comparto oggetto delle presenti norme:

- a) è ammesso l'insediamento di attività produttive, industriali e artigianali con relative attività pertinenziali quali, a titolo esemplificativo: uffici, depositi, mostre, spacci aziendali;
- b) non è ammesso l'insediamento di attività di raccolta, cernita e demolizione di ogni tipo di rottame per le quali il PRG '97 individua specifiche localizzazioni; resta inteso l'obbligo del rispetto della normativa in materia di impianti a rischio di incidente rilevante;
- c) è consentita la realizzazione di un alloggio, per ciascun lotto, a servizio dell'attività produttiva per una Suc pari al 10% di quella ammessa purché la destinazione residenziale non superi i 300 mq.

10. Nella Tavola 2 sono individuati i lotti nei quali la destinazione d'uso commerciale è consentita, nel rispetto della consistenza massima ivi indicata, senza reperire ulteriori dotazioni territoriali rispetto a quelle già quantificate e localizzate.

11. Fatto salvo quanto disposto nel precedente comma, negli insediamenti inclusi nel comparto oggetto delle presenti norme, è possibile introdurre destinazioni d'uso diverse da quelle produttive nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 95, comma 6, della l. r. 1/2015<sup>13</sup> purché siano reperite le dotazioni territoriali nei modi e nelle quantità stabilite dal Titolo II, Capo I, Sezione III, del r. r. 2/2015.<sup>14</sup>

12. Per l'inserimento, l'incremento o la variazione della destinazione d'uso o dell'attività, si applicano le corrispondenti disposizioni date dalla legislazione e regolamentazione regionali prevalenti, anche in materia di procedimenti edilizi.

13. L'insediamento di un'attività nell'ambito della destinazione d'uso – esistente o di progetto – di un immobile, di una Unità Immobiliare o di parti di essi, resta comunque subordinato al rispetto delle disposizioni date con la normativa di settore, quali, a titolo esemplificativo, il D. lgs. 152/2006 o la

<b>Note al testo</b>
----------------------

<sup>12</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 21 titola "Opere Pertinenziali - Op.",

<sup>13</sup> Per la l. r. 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 95 titola "Criteri e normative per gli ambiti urbani e per gli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi" e se ne trascrive la disposizione richiamata "6. Negli insediamenti produttivi esistenti o di nuova previsione definiti dagli strumenti urbanistici generali comunali, sono consentite tutte le destinazioni d'uso per attività di tipo produttivo, nonché per attività per servizi di cui all'articolo 7, comma 1, lettera l), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria".

<sup>14</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1 il cui Titolo II concerne "Norme regolamentari in materia urbanistica", il Capo I "Norme regolamentari per le dotazioni territoriali e funzionali minime degli insediamenti e situazioni insediative di cui all'articolo 246, comma 1, lettere a) e b) del T. U." e la Sezione III "Dotazioni territoriali e funzionali".

I. r. 10/2014 e relativi provvedimenti modificativi e attuativi. <sup>15</sup>

**14.** Fermo restando quanto stabilito al comma 8, lettera b), nelle more del recepimento da parte della pianificazione generale delle disposizioni del PTCP in materia di vulnerabilità degli acquiferi <sup>16</sup>, in tutte le aree oggetto delle presenti norme sono, comunque, vietati l'insediamento e lo svolgimento di attività che possano recare pregiudizio alle acque superficiali o sotterranee destinate al consumo umano.

## **Articolo 6** **(Parametri edilizi)**

**1.** Il P. A. prende atto, confermandolo, dell'assetto urbanistico del suolo destinato all'edificazione, ivi inclusa la consistenza insediabile risultante dalla Tavola 2.

**2.** Restano altresì confermati i seguenti parametri edilizi:

- a) distanza minima dai confini e dalla viabilità interna al comparto = metri 5,00;
- b) distanza minima dalla viabilità esterna e dal confine con le aree esterne al comparto = metri 10,00;
- c) distanza tra edifici = metri 10,00.
- d) altezza massima = metri 12,00. Possono eccedere da tale altezza i silos, i camini, i serbatoi, e gli altri manufatti individuati dall'art. 18, co. 3, del r. r. 2/2015. <sup>17</sup>

**3.** Gli interventi edilizi sono altresì soggetti al rispetto dei limiti e delle prescrizioni riportati nella Tabella 1, inserita nella Tavola 2. Nel caso di contrasto tra il contenuto della tabella e l'atto di assegnazione del lotto, prevalgono i contenuti di quest'ultimo.

**4.** I parametri edilizi di cui al presente articolo sono valutati in base alle disposizioni date dal Titolo I del r. r. 2/2015. <sup>18</sup>

**5.** L'attività edilizia nell'ambito del comparto è soggetta alle disposizioni di cui alla I. r. 1/2015 ed al r. r. 2/2015, per quanto applicabili in dipendenza della tipologia d'intervento.

**6.** L'edificazione tra due lotti limitrofi può essere prevista a confine o a distanza ridotta, ferma restando quella minima tra edifici prospicienti, previo accordo tra le parti, registrato e trascritto.

**7.** Le cabine e i manufatti per adduzione, riduzione o trasformazione, connessi alle reti infrastrutturali, sono considerati «servizi pubblici» ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'articolo 17, comma 4, del r. r. 2/2015. <sup>19</sup> La loro consistenza è pertanto esclusa dalla valutazione della Suc purché di superficie netta non superiore a 40 mq.; qualora, per motivate ragioni, non sia possibile collocarli all'interno degli edifici, possono essere realizzati all'esterno, in qualsiasi zona purché non siano di intralcio alla viabilità, previo parere dell'ufficio tecnico comunale preposto, in coerenza con quanto previsto dall'articolo 28, comma 4, secondo periodo <sup>20</sup>, delle NTA del PRG '97.

<b>Note al testo</b>
----------------------

<sup>15</sup> Il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 reca «Norme in materia ambientale» ed è stato pubblicato nella G. U. n. 88 del 14 aprile 2006 - S. O.

La legge regionale 13 giugno 2014, n. 10 reca «Testo unico in materia di commercio» ed è stata pubblicata nel BUR Umbria n. 30 del 20/06/2014 - E. S.

<sup>16</sup> Per il PTCP si veda la nota al comma 3 dell'articolo 2. Il riferimento è alle "aree con vulnerabilità degli acquiferi elevata", individuate negli elaborati A.1.4 e A.7.2 del PTCP, disciplinate dalle NTA del PTCP all'art. 15, co. 5 lett. a).

<sup>17</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 18 titola "Altezza di un edificio – Ae"

<sup>18</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. Il Titolo I reca "Norme regolamentari in materia edilizia"

<sup>19</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 17 titola "Superficie utile coperta – Suc"; si trascrive il testo della disposizione richiamata: "Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto."

<sup>20</sup> L'articolo 28 delle NTA del PRG titola "Aree di servitù e di vincolo relative alle attrezzature - Altre aree di rispetto"; si trascrive il testo della disposizione richiamata "4. omissis // Qualora, per ragioni tecniche, ciò non sia possibile, esse possono essere realizzate all'esterno, in qualsiasi zona purché ciò non sia in contrasto con i principi informativi del PRG '97 (contrasto con la viabilità di piano,

➔ ➔ ➔ segue

Pagina 6 di 10

8. Per tipologie di manufatti per impianti tecnologici, diversi da quelli di cui al comma precedente, trova applicazione il disposto dell'articolo 17, comma 9, lettera a) del r. r. 2/2015. <sup>21</sup>

9. I manufatti di cui ai precedenti commi 7 e 8, in quanto di pertinenza degli insediamenti esistenti non sono soggetti al rispetto del distacco di metri 10,00 tra pareti prospicienti, giusta disposizione articolo 23, comma 4, lettere d) ed e) del r. r. 2/2015. <sup>22</sup>

10. I manufatti di cui al comma 7 possono essere realizzati fino a 3,00 metri dal confine con le strade o i parcheggi, previa valutazione favorevole dell'ufficio tecnico comunale preposto, in applicazione del disposto dell'articolo 24, comma 3, del r. r. 2/2015. <sup>23</sup>

11. Sempre in coerenza e continuità con le previsioni del P.I.P. previgente, la quota di imposta degli edifici, anche ai fini della valutazione delle altezze, non potrà – di norma – essere superiore di cm 30 alla quota stradale, finita, valutata nella mezzeria del lotto oggetto d'intervento. Nel caso di lotti d'angolo si farà riferimento alla media delle quote per ogni fronte stradale. Le predette valutazioni, dovranno essere indicate anche negli elaborati di progetto; nel caso di ampliamento farà fede la quota preesistente ove legittimamente assentita.

12. Al fine di aumentare l'uso sostenibile delle risorse naturali attraverso il contenimento dei consumi energetici da fonti non rinnovabili nel comparto oggetto delle presenti normative, le disposizioni di cui ai commi 1 e 3 dell'articolo 34 del r. r. 2/2015 trovano applicazione anche nel caso di totale rifacimento delle coperture degli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricadenti sui lotti 11 e 12. <sup>24</sup>

## **Articolo 7** **(Urbanizzazioni)**

1. Le opere di urbanizzazione del P.I.P. sono state eseguite dagli assegnatari in applicazione di quanto stabilito dalla previgente disciplina. <sup>25</sup> Restano pertanto a carico degli esecutori le opere per l'eventuale

<i>segue <b>Note al testo</b></i>
-----------------------------------

*etc.). // omissis".*

<sup>21</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 17 titola "*Superficie utile coperta – Suc*"; si trascrive il testo della disposizione richiamata: "*9. Non costituiscono superficie utile coperta: a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni; omissis*"

<sup>22</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 23 titola "*Distanze tra edifici – De*"; si trascrive il testo della disposizione richiamata: "*4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5, sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati: // omissis // d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime; // e) tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).*"

<sup>23</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 24 titola "*Distanze dai confini – Dc*"; si trascrive il testo della disposizione richiamata: "*3. Per gli edifici ed i manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui all'articolo 23.*"

<sup>24</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 34 titola "*Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento*"; si trascrivono i commi richiamati:

*"1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.*

*omissis*

*3. Negli edifici destinati ad attività produttive comprese quelle agricole e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a metri quadrati 100 è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a 5 chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico."*

<sup>25</sup> Il riferimento è all'articolo 9 delle NTA del P.I.P. ed alle eventuali specificazioni contenute negli atti di assegnazione.



completamento o per gli adeguamenti che dovessero rendersi necessari per collaudarle ai fini della presa in carico da parte del Comune.

2. Al fine di procedere all'accorpamento dei lotti B.6.9 e C.5.12, il sedime della prospiciente viabilità interna, della quale è prevista la soppressione, sarà concesso in applicazione di quanto previsto dall'articolo 21, primo comma, della legge 1150/1942 <sup>26</sup> e con le modalità di cui ai commi seguenti. Il corrispettivo è costituito dal sedime per il collegamento con la via Shibukawa.

3. La realizzazione della viabilità di collegamento con via Vasari e con via Shibukawa, è posta interamente a carico della proprietà dei lotti di cui al precedente comma 2. L'esecuzione degli interventi è subordinata all'acquisizione di specifico titolo abilitativo. **L'approvazione del Piano Attuativo costituisce titolo all'utilizzazione della proprietà comunale per l'esecuzione degli interventi previsti dal presente articolo.**

**3bis. Il P.A. costituisce il progetto preliminare della viabilità di cui al presente articolo; il progetto definitivo dovrà dettagliare le modalità di innesto sulla viabilità esterna al comparto e potrà prevedere anche una maggiore o diversa occupazione dell'area comunale, previo parere favorevole del preposto ufficio tecnico comunale. Per l'eventuale maggiore o diversa utilizzazione delle aree comunali trova applicazione quanto in proposito stabilito con il presente articolo.**

4. Sarà possibile sopprimere il tratto di viabilità prospiciente i lotti B.6.9 e C.5.12 solo dopo la realizzazione della viabilità di collegamento con via Giorgio Vasari.

5. La definitiva dismissione del sedime stradale di cui al comma 2 ed il trasferimento al frontista sono subordinati al completamento di tutte le opere di cui al precedente comma 3 ed al collaudo di cui al successivo comma 7.

6. La residua porzione del sedime stradale da dismettere potrà essere ceduta ai rispettivi frontisti su loro richiesta; il regime sarà definito con appositi provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

7. Le opere di cui al comma 3 dovranno essere collaudate da un tecnico laureato scelto dal preposto ufficio comunale su una terna proposta dal soggetto attuatore cui farà carico il relativo onere. Decorso tre mesi dalla consegna del collaudo senza formali rilievi, lo stesso si intende accettato.

8. Il collegamento con la via Shibukawa sostanzia, altresì, la risoluzione della condizione sospensiva contenuta nell'articolo 10, comma 4 <sup>27</sup>, delle NTA del P.I.P. previgente.

## **Articolo 8** **(Particolari costruttivi)**

1. Nel caso di nuove costruzioni, anche in ampliamento, o di totale ristrutturazione dell'edificio, il progetto che sarà inoltrato per il rilascio del titolo abilitativo, dovrà comprendere, redatti in scala adeguata, i particolari esecutivi e di dettaglio delle parti esterne.

2. In particolare 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.

3. Il mancato rispetto delle caratteristiche qualitative riportate nei grafici di progetto allegati al titolo abilitativo è soggetta alle sanzioni previste dalla legislazione vigente per opere eseguite in parziale

<b>Note al testo</b>
----------------------

<sup>26</sup> Per la legge 1150/1942 si veda la nota all'articolo 2, comma 3. Si trascrive il testo della disposizione richiamata: "*Le aree che per effetto della esecuzione di un piano particolareggiato cessino di far parte del suolo pubblico, e che non si prestino da sole ad utilizzazione edilizia, accedono alla proprietà di coloro che hanno edifici o terreni confinanti con i detti relitti, previo versamento del prezzo che sarà determinato nei modi da stabilirsi dal regolamento di esecuzione della presente legge, in rapporto al vantaggio derivante dall'incorporamento dell'area.*"

<sup>27</sup> Si riporta, di seguito, il testo della disposizione richiamata: "*La viabilità di accesso al lotto 11 sarà risolta attraverso il progetto di ripartizione del lotto 7; fino all'attuazione di tale ripartizione l'accesso avverrà tramite la viabilità esistente.*"

difformità dal titolo.

## **Articolo 9** **(Norme finali e transitorie)**

**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.

**2.** Gli interventi edilizi da realizzare nell'ambito del P.A. sono soggetti alla disciplina procedimentale vigente al momento dell'esecuzione. Il contributo di costruzione, per la quota relativa alle opere di urbanizzazione, è soggetto all'abbattimento previsto nel caso di piani attuativi limitatamente agli interventi di nuova edificazione, ma fino alla concorrenza della Suc massima realizzabile. In ogni altra ipotesi il contributo – ove dovuto – è corrisposto nell'entità e con le modalità a quel momento vigenti.

**3.** Per conseguire il certificato di agibilità di cui agli articoli 137 e 138 della l. r. 1/2015 <sup>28</sup>, dovranno essere realizzate anche le sistemazioni esterne, come indicate nel progetto edilizio; per dette sistemazioni non è ammessa la realizzazione di colture intensive (orti) e le aree scoperte destinate a parcheggio o a piazzale o per lo stoccaggio, dovranno essere idoneamente sistemate onde garantire il regolare allontanamento delle acque meteoriche evitando l'immissione sulle aree destinate alla circolazione.

**4.** Le essenze arboree ed arbustacee da porre a dimora dovranno essere scelte esclusivamente tra quelle locali elencate nell'Allegato C <sup>29</sup> alle norme del PTCP; è comunque esclusa la messa a dimora di quelle non autoctone quali conifere e simili.

**5.** I lotti 11 e 12, già parzialmente edificati, in coerenza e continuità con le previsioni del P.I.P. previgente, non sono soggetti ad esproprio. Le destinazioni d'uso attuali possono essere mantenute e le porzioni immobiliari possono essere interessate da tutte le tipologie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente consentite dalla vigente normativa. La consistenza insediabile, nel caso di nuova costruzione, anche in ampliamento, deve rispettare la Suc massima consentita sul lotto, risultante dalla Tavola 2, da ripartire proporzionalmente alla superficie fondiaria delle singole proprietà.

**6.** Al fine di tenere conto dello stralcio di parte del sedime del lotto 11, fermo restando quanto stabilito all'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di interventi di ristrutturazione con modifica della sagoma o di nuova costruzione, anche in ampliamento, il distacco dalla nuova viabilità è ridotto a metri 3,00 in applicazione del disposto dell'articolo 24, comma 3, del r. r. 2/2015. <sup>30</sup>

**7.** In coerenza e in continuità con le previsioni del P.I.P. previgente, nell'ambito del lotto 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.

**8.** Qualora nel corso dell'attività edilizia, pubblica o privata, dovessero rinvenirsi elementi di presumibile interesse tra quelli individuati all'articolo 10 del d. lgs 42/2004 <sup>31</sup>, è fatto obbligo all'assegnatario, al committente, al costruttore e al Direttore dei Lavori, congiuntamente e disgiuntamente, ferme restando per ciascuno le responsabilità e competenze di cui all'articolo 142 della l. r. 1/2015 <sup>32</sup>, di

<b>Note al testo</b>
----------------------

<sup>28</sup> Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 137 titola "Agibilità" e l'articolo 138 titola "Procedimento per l'agibilità"

<sup>29</sup> Per il PTCP si veda la nota al comma 3 dell'articolo 2. L'allegato C titola "Abachi delle specie vegetali".

<sup>30</sup> Per il r. r. 2/2015 si veda la nota 1. L'articolo 24 titola "Distanze dai confini – Dc"; si trascrive il testo della disposizione richiamata: "3. Per gli edifici ed i manufatti realizzati entro e fuori terra la distanza dai confini di cui ai commi 1 e 2 e dai confini stradali, può essere definita da un accordo tra i proprietari, da presentare al comune, fermo restando il rispetto delle distanze tra edifici di cui all'articolo 23".

<sup>31</sup> Il Decreto legislativo 22 gennaio 2004 reca "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137" ed è stato pubblicato nella G. U. n. 45 del 24 febbraio 2004 - S. O. n. 28. L'articolo 10 titola "Beni culturali".

<sup>32</sup> Per la legge regionale 1/2015 si veda la nota n. 2. L'articolo 142 titola "Responsabilità"

darne immediata comunicazione ai soggetti e nei termini indicati nell'articolo 90 sempre del D. lgs. 42/2004<sup>33</sup>. Dovrà contestualmente sospendersi l'esecuzione dei lavori sino all'ottenimento del nulla-osta alla loro prosecuzione, anche parziale. Per quanto non espressamente previsto dal presente comma nonché per eventuali trasgressioni, si rinvia al corrispondente disposto della Parte Seconda «*Beni Culturali*» e della Parte Quarta «*Sanzioni*» del d. lgs 42/2004.

9. Ai fini del parere di cui all'articolo 89 del DPR 380/2001, in applicazione di quanto stabilito dall'articolo 56, comma 12 della l. r. 1/2015,<sup>34</sup> si prescrive che le amplificazioni per effetti stratigrafici dovranno essere oggetto di approfondimento in fase di progettazione dell'ultimo intervento residuo sul lotto A.3.4., secondo le NTC 08 e, se del caso, anche con analisi di Risposta Sismica Locale. Per tutti gli edifici già realizzati il quadro conoscitivo relativo a tale aspetto potrà essere riferimento in caso di futuri interventi edilizi.<sup>35</sup>

10. Il P.A. di cui alle presenti norme ha validità decennale decorrente dal momento in cui l'atto di approvazione è stato pubblicato sul B.U.R.; si intendono recepiti automaticamente eventuali provvedimenti di proroga derivanti dall'entrata in vigore di normative di rango superiore.

11. Per gli impianti al servizio delle attività produttive si applicano le disposizioni di cui all'articolo 158 della L.R.1/2015.<sup>36</sup>

08/05/2017

Il coordinatore della progettazione

T.P.O. arch. Anna Conti

#### **Note al testo**

<sup>33</sup> Per il Decreto legislativo 42/2004 si veda la nota precedente. L'articolo 90 titola "*Scoperte fortuite*".

<sup>34</sup> Il Decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 reca "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*" ed è pubblicato nella G. U. 20 ottobre 2001, n. 245, S. O.; l'articolo 89 titola "*Parere sugli strumenti urbanistici (legge 2 febbraio 1974, n. 64, art. 13)*".

Per la l. r. 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 56 titola "Adozione e approvazione del piano attuativo" e si trascrive la disposizione richiamata: "*12. Il comune, in sede di adozione del piano attuativo esprime il parere di cui all'articolo 28, commi 10 e 11, in materia sismica, idraulica e idrogeologica.*". Si trascrivono i commi 10 e 11 dell'articolo 28 (Adozione della parte strutturale del PRG):

"10. Il parere di cui all'articolo 89 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)*), sulla verifica di compatibilità delle previsioni del PRG, parte strutturale, con le condizioni geomorfologiche del territorio, nonché quello in materia idraulica e idrogeologica, in merito alle stesse previsioni del PRG, sono espressi dal comune in sede di adozione, tenuto conto degli elaborati del PRG relativi alle relazioni geologiche, idrogeologiche e idrauliche, nonché agli studi di microzonazione sismica effettuati nei casi e con le modalità previste dalle normative vigenti, nonché di quanto previsto all'articolo 21, comma 1, lettera b). Il parere è espresso previa determinazione della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 112, comma 4.

11. Le relazioni geologiche, idrogeologiche ed idrauliche, nonché gli studi di microzonazione sismica di cui al comma 10, sono certificate dal tecnico competente che le redige."

<sup>35</sup> Stralcio del parere reso dalla Commissione paesaggio e qualità architettonica nella seduta del 25/10/2016.

<sup>36</sup> Per la l. r. 1/2015 si veda la nota 2. L'articolo 158 titola "*Impianti al servizio delle attività produttive*", si trascrive il testo richiamato: "1. Le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole, non si computano nella SUC."