

## SPECIFICA DELLA VARIANTE URBANISTICA PROPOSTA

**OGGETTO:** insediamento di un impianto produttivo artigianale nel Comune di Piglio, in Località Colle Palombo (Vado del Tufo), su particelle distinte in Catasto al Foglio di mappa n. 39 mappali n.44,45 e 162, in variante alle destinazioni di Piano vigenti.

L'area proposta per l'insediamento produttivo, ricade all'interno del vigente PRG del Comune di Piglio in zona territoriale omogenea di tipo E sottozona E1 agricola, le cui NTA all'art. 21 sono le seguenti:

- **Zona E – Sottozona E/1 (Agricola).** Tale sottozona comprende le parti del territorio destinate alla attività agricola, silvopastorali e zootecniche o altre attività connesse con l'agricoltura. Sono consentite:
  - a) Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente a recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'art. 56 della L.R. n° 38/99 e s.m.i..
  - b) Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.
  - c) Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.
  - d) Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino a quindici per cento.
  - e) Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino a un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento dei lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.
  - f) L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri.
  - g) Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino a un massimo di 20 metri quadri per ogni 5.000 metri quadri di terreno e un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.
  - h) Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a 2.000 abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.
  - i) Rientrano tra gli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per i mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, e locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.
  - j) Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, d parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

Il distacco dai confini e dal ciglio stradale dovrà essere:

- Di ml. 10 dalle strade di distribuzione e penetrazione interna;
- Di ml. 20 dalle strade di collegamento comunali;
- Di ml. 30 dalle strade di collegamento provinciali.

Il Sindaco può concedere l'apertura di piste o percorsi rurali anche se non sono previste nel progetto di P.R.G.

La previsione di nuove strade o rettifiche di quelle esistenti che si configurano come vere e proprie modificazioni della viabilità, richiedono la preventiva variante allo strumento urbanistico.

*In tutta la zona non sono consentiti impianti di demolizioni di auto.*

Nella progettazione preliminare di cui alla presente, dovendo realizzare sul territorio un impianto di tipo artigianale, sono state prese in considerazione le NTA del PRG del Comune di Piglio di cui all'art. 20, che regolamentano le nuove costruzioni in zona D, Artigianale, e di cui si riporta il testo.

*La zona D comprende le aree destinate ad impianti artigianali con particolare riferimento all'artigianato di produzione più che all'artigianato di servizio.*

*La richiesta di concessione sarà subordinata ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o ad un piano di lottizzazione convenzionata con il Comune esteso a tutta l'intera zona D così come delimitata nella tav. n. 7 del PRG di Piglio.*

*In ogni caso si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:*

- *La superficie minima del lotto non potrà essere inferiore a 1500 mq.;*
- *La superficie massima di copertura non potrà essere superiore al 40% della superficie del lotto;*
- *L'indice di fabbricabilità fondiaria non potrà superare 1.5 mc./mq.*
- *Il distacco dai confini dovrà essere almeno pari alla misura dell'altezza del fabbricato verso il confine interessato e comunque non inferiore a ml. 6.00;*
- *Il distacco dalle strade interne sarà stabilito nel pp;*
- *L'altezza non potrà superare i 7.50 ml.*

*Nel PP si potrà consentire una cubatura residenziale di servizio per il titolare dell'attività artigiana non superiore ai 300 mc., e inclusa nel corpo di fabbrica dell'impianto.*

L'area non ricade in zona vincolata ai sensi del RDL 3267/23 ovvero non è soggetta a Vincolo Idrogeologico, né, tantomeno, è sottoposta a Vincolo Paesaggistico.

L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un fabbricato per la costruzione e l'assemblaggio di infissi, porte blindate, manufatti in ferro, su superficie pari a mq.2160 per la particella identificata al Foglio di mappa n. 39 mappale n. 162 e di mq.2830 per la particella identificata al Foglio di mappa n. 39 mappale n. 45.

L'intervento si configura quale ampliamento della struttura esistente in Via Vado Oscuro, ovvero come ampliamento dell'Impresa Artigiana Dell'Omo Enzo.

L'Impresa, costituitasi nel 1980, nel corso degli anni ha registrato una crescita continua che ha comportato un aumento degli addetti proporzionale alla produzione e quindi la necessità di avere spazi più ampi per poter lavorare e depositare le merci ed i materiali.

Essendo impossibile reperire spazi a sufficienza nelle zone adibite ad hoc, avendo la ditta a disposizione il terreno di cui alla presente proposta progettuale, si è pensato di procedere alla realizzazione di questa sede distaccata con le medesime funzionalità di quella esistente.

Pertanto si disporrà il tutto in modo tale da avere la sede principale con gli uffici e le sale espositive dei prodotti in Via Vado Oscuro, mentre la produzione artigianale ed i depositi merci verranno spostati in Via Anticolana, Loc. Cerciole.

In particolare, la struttura verrà edificata sulla particella n. 45 mentre sulla particella n. 162, confinante direttamente con la Strada Statale 155 per Fuggi, quindi "fascia di rispetto stradale", verranno localizzati i parcheggi.

Il fabbricato occuperà una superficie pari a circa 1137.00mq., decisamente inferiore al 40% della superficie disponibile cumulando le particelle di terreno a disposizione, per una cubatura di mc. 7500 circa.

La superficie destinata a parcheggio, supera decisamente il 10% della superficie a disposizione.

Anche la piantumazione di essenze ad alto fusto sarà ampiamente garantita, contribuendo a mitigare l'impatto architettonico del manufatto sul territorio agricolo circostante.

Il fabbricato sarà costituito da elementi prefabbricati in c.a. progettati, dimensionati e costruiti in conformità alle vigenti norme in materia.

Per lo smaltimento delle acque nere verrà realizzato un apposito impianto costituito da fossa imhoff e condotta disperdente, mentre per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed assimilabili verrà utilizzato il servizio di raccolta istituito dal Comune di Piglio, per tutti gli altri rifiuti verrà stipulato il relativo contratto di raccolta e smaltimento con le Imprese autorizzate del settore, l'insediamento non produrrà emanazioni gassose.

Zona	Attuale	Proposta	Analoga di PRG
Area oggetto di variante urbanistica Superficie coperta Indice di fabbricabilità Indice di copertura Numero dei piani H (altezza massima) Distanza confini minima Distanza dal filo stradale minima	Foglio 39 n. 44,45,162 E1	Foglio 39 n. 44,45,162 D1 1137 mq 1,5mc./mq. 40% della superf. del lotto 1 7,30 ml.	1,5mc./mq. 40% della superf. del lotto  7,50 ml.

A tal fine allega:

- Proposta preliminare di insediamento a firma dell'Arch. Lucia Lolli iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Frosinone al n. 578, con studio in Piglio, Via Circonvallazione, 14;