

comune di oria

progetto PIANO PARTICO- LAREGGIATO IN- SEDIAMENTO PRO- DUTTIVO 'D1,'D2,

oggetto : **NORME DI ATTUAZIONE**

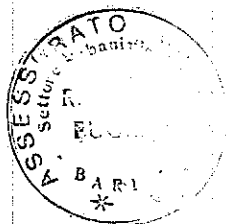
studio tecnico ing. s. macchia - via n. de nicolo' 11
BARI

progettisti : **dott. ing. s. macchia**
dott. arch. g. romanelli *a.g. Romanelli*

coll.re esterno : **dott. ing. a. pescatore**

data : **GIUGNO '80**

VISTO: *Parere favorevole condizionato*
all'osservanza di quanto riporta-
to nella relazione n° *4339*
in data *30-10-80* n. *1830 del 30-1-82*
Settore Urbanismo Regionale
e Delib. G.R. N. *1267* del *15-2-82*
IL COORDINATORE
DEL SETTORE URBANISTICO REGIONALE



C O M U N E D I O R I A

COMPENDIO DELLE NORME TECNICHE URBANISTICO - EDILIZIE
PER LA ESECUZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEGLI
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D1 E D2 -

ART.1 VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME -

Le presenti norme tecniche valgono per la attuazione del Piano particolareggiato degli insediamenti produttivi D1 e D2 individuati dal vigente P. di F. lungo la strada provinciale Oria - S.Cosimo.

Il presente Piano è stato redatto conformemente alle disposizioni contenute all'art.27 della legge 22.10.1971 n.865.

Le presenti norme, al fine di consentire una corretta ed organica attuazione del Piano, sono state redatte modificando alcuni dei valori fissati del P. di F. per gli insediamenti produttivi; di conseguenza, il presente Piano costituisce variante al vigente strumento urbanistico.

In particolare, le variazioni riguardano:

- a) le distanze dei fabbricati dai confini dei lotti artigianali-D1-, da m 10.00 a m 5.00;
- b) la tipologia edilizia prevista all'interno dell'insediamento produttivo-D1-, da edificio isolato ad edificio in aderenza;
- c) l'utilizzo di parte della fascia a "verde di rispetto" della profondità di m 30.00 per la viabilità al servizio degli insediamenti produttivi.

ART.2 CONTENUTO DEL PIANO L.P.I.P.-

Il Piano interessa il territorio individuato nelle planimetrie n.1 e 2b del vigente P. di F.

Il progetto di piano si compone dei seguenti elaborati:

- TAV.1) Stralci P. di F. -
- TAV.2) Stralcio Catastale con elenco Ditte e Piano Quotato -
- TAV.3) Planimetria Generale di Progetto -
- TAV.4) Piano Aree Edificabili -
- TAV.5) Viabilità di Progetto -
- TAV.6) Schema Infrastrutture -
- TAV.6 BIS) Schema Infrastrutture -

Relazione tecnica illustrativa ed allegati.

Norme tecniche di attuazione e previsione di massima della spesa per l'esecuzione del Piano.

ART.3 VALORE NORMATIVO DEL PIANO -P.I.P.-

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere:

- a) la destinazione d'uso delle aree, degli impianti e degli edifici;
- b) la viabilità generale ed i parcheggi pubblici previsti;
- c) gli allineamenti, il tracciato e le sezioni stradali;
- d) le distanze, i distacchi, le altezze ed il numero massimo di piani, indicati per la realizzazione dei fabbricati;
- e) l'unitarietà degli interventi per quanto riguarda le aree di interesse pubblico.

ART.4 DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PIANO -

Con riferimento alla planimetria generale (tav.3) è possibile individuare le destinazioni d'uso vincolanti previste dal presente Piano.

In particolare, queste sono state indicate nel seguente modo:

- a) aree destinate alla viabilità veicolare e parcheggi;

Tali aree sono destinate al traffico veicolare pubblico ed alla sosta nelle apposite banchine o spazi a parcheggio.

Per quanto riguarda il dimensionamento dei vari tipi di strade ci si atterrà a quanto indicato nella tav.5

- b) aree pubbliche pedonali;

Comprende oltre il marciapiede lungo le strade anche il percorso di attraversamento interno della zona-D1- artigianale e delle aree di uso pubblico.

Sarà esclusa ogni possibilità di utilizzazione

veicolare, anche provvisoria, di tale percorso. Il materiale da usare per la pavimentazione e le finiture dovrà essere particolarmente curato.

c) aree pubbliche destinate a verde di rispetto;

Tali aree, secondo quanto previsto dal vigente P. di F., contornano gli insediamenti produttivi D1 e D2 con lo scopo di realizzare una fascia di protezione alberata a rispetto del territorio circostante.

Il presente Piano, variando parzialmente tale destinazione, ha utilizzato quota parte di tali aree a viabilità al servizio dell'insediamento produttivo.

Per la quota residua destinata a verde di rispetto è prevista la realizzazione di una sistemazione semplificata di verde mediante la semplice piantumazione di essenze arboree di particolare resistenza e capacità di protezione rispetto al vento, al rumore, alle polveri. All'interno di tali aree è vietata ogni costruzione ad eccezione di eventuali impianti di distribuzione carburanti, cabine elettriche, tralicci, serbatoi.

d) aree pubbliche destinate a verde attrezzato;

Tali aree riguardano gli spazi ubicati all'interno degli insediamenti produttivi previsti e dovranno essere sistemati a giardino con attrezzature per il giuoco destinate ai bambini.

All'interno di tali aree non è consentita alcuna costruzione.

e) area pubblica destinata ad attrezzature scolastiche;

All'interno di quest'area dovrà essere predisposto un progetto unitario di scuola materna ed asilo-nido che comprenda anche la utilizzazione degli spazi liberi.

f) area pubblica destinata alle attrezzature sportive;

Tale area è destinata alle attività ricreative e sportive degli adulti mediante la realizzazione di

impianti adeguati all'entità dell'area.

La utilizzazione dell'area è condizionata alla redazione di un progetto unitario che tenga conto della necessità di una adeguata dotazione di servizi. E' consentita la costruzione di un alloggio per il custode e/o gestore.

La realizzazione e gestione può essere affidata a privati, singoli o consorziati, previa stipula di apposita convenzione.

g) area pubblica destinata agli impianti tecnologici;

All'interno di tale area sarà ubicato l'impianto di depurazione e gli altri impianti tecnologici necessari al funzionamento dell'insediamento produttivo.

h) area destinata a centro sociale e commerciale;

Tale area dislocata in modo da costituire un necessario riferimento per gli addetti e gli abitanti degli insediamenti produttivi previsti, avrà lo scopo di raggruppare all'interno di un unico "contenitore" edilizio una serie di funzioni indispensabili.

Le destinazioni previste sono:

- la mensa con cucine e servizi,
- negozi
- uno sportello bancario
- un ufficio postale
- un centro medico con ambulatorio
- uffici privati, di rappresentanza e commerciali
- un alloggio.

La utilizzazione edificatoria, che può essere di competenza pubblica o privata, è condizionata alla redazione di un progetto edilizio unitario nel rispetto dei limiti indicati nello schema planimetrico allegato.

i) aree interessate delle canalizzazioni del Pertusillo e della fogna;

Tali aree, di proprietà di Enti Pubblici, dovranno, ad esclusione degli attraversamenti viarii,

essere recintate e potranno essere curate dal Comune con sistemazioni di terreno ad aiuole in rilevato. E' vietata qualsiasi utilizzazione delle suddette aree.

I distacchi da osservare da tali aree sono riportati nelle planimetrie di Piano e corrispondono ai valori prescritti dalla legge 8.7.1904 n.381.

1) aree destinate ai lotti per piccole industrie e artigianato;

Tali aree sono destinate alle realizzazioni edificatorie connesse con l'attività produttiva, mentre sono consentite quelle attinenti la residenza nei limiti indicati dal successivo articolo.

ART.5 LIMITI DI COPERTURA, DI CUBATURA, DI ALTEZZA E DI DISTANZA DA RISPETTARE NELLA UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA DELLE AREE -

Nelle aree di cui ai punti a), b), c), d) ed i) del precedente art.4 non è consentita alcuna utilizzazione edificatoria;

e) area destinata ad attrezzature scolastiche;

(scuola materna ed asilo nido); si dovrà tener conto degli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, fissati dal D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni, relative al tipo di insediamento di edilizia scolastica previsto.

f) area destinata alle attrezzature sportive;

All'interno di tale area è consentita la realizzazione di servizi per gli impianti previsti nonché l'alloggio per il custode nel rispetto dei seguenti valori:

- indice di fabbricabilità fondiaria - 0,50 $\frac{mc}{mq}$
- alloggio per il custode - non superiore a 500 mc
- distanza dai confini delle costruzioni - 5,00 m.

g) area destinata agli impianti tecnologici;
All'interno di tale area non sono prescritti limiti o indici di alcun tipo, se non quelli derivanti da un corretto criterio di funzionalità urbanistico - edilizio.

h) area destinata a centro sociale e commerciale;
si dovranno rispettare i distacchi ed i limiti plano-volumetrici indicati nella planimetria stralcio allegata.

Nella redazione del progetto unitario definitivo saranno consentite modifiche alla distribuzione funzionale interna del fabbricato, salvo restando le destinazioni previste e riportate nel precedente articolo. Il volume impegnato l'alloggio non potrà superare il 5% delle volumetrie complessivamente prevista.

l) aree destinate ai lotti per piccole industrie ed artigianato;

i lotti edificabili sono suddivisi, nel rispetto delle previsioni di P. di F., in due tipi:

- D1- lotti edificabili destinati ad imprese artigianali
- D2- lotti edificabili destinati ad imprese industriali di piccola entità.

Nei lotti -D1- artigianali valgono le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria - 3,00 $\frac{mc}{mq}$
- Altezza massima dei fabbricati (escluso torri, serbatoi, tralicci) - 10,00 m.
- Superficie coperta massima rispetto all'intero lotto - 35%
- Distanza dai confini dei fabbricati - 0,00 o 5,00.

Il 25% del volume edificabile può essere destinato ad abitazione del proprietario artigiano e/o del custode.

Nei lotti per la piccola industria -D2- valgono

le seguenti prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria - 3,00 $\frac{mc}{mq}$
- Altezza massima dei fabbricati - 10,00 m
(escluso torri, serbatoi, tralicci)
- Superficie, coperta massima rispetto all'interno lotto - 35%
- Distanza dai confini dei fabbricati - 10,00 m
- Distanza dalla strada vicinale esterna - 15,00 m.

Il 5% del volume edificabile complessivo può essere destinato ad abitazione del proprietario imprenditore e/o del custode.

ART.6 RECINZIONI E RIVESTIMENTI MURARI -

Le recinzioni lungo il fronte stradale dovranno essere costituite da reti metalliche dell'altezza massima di m.2,50 o, al massimo, da muretti alti m.1,00 da terra sormontati da recinzione metallica di m.1,50. Le recinzioni interne tra lotti potranno essere o dello stesso tipo o in muro pieno di altezza non superiore a m.2,50 da terra.

Per quanto riguarda i rivestimenti murari sono da escludersi quelli realizzati con piastrellature colorate non indispensabili alle esigenze delle attività produttive.

Si consiglia, invece, l'uso di pareti intonacate, di strutture in cemento a faccia-vista, di paramenti in mattoni e rivestimenti in pietra naturale.

ART.7 ASSEGNAZIONE LOTTI D1 E D2-

Ai sensi del 6° comma dell'art.27 della legge 22.10.1971 n.865, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di insediamenti produttivi mediante la cessione in proprietà in misura non superiore al 50% della superficie a tale scopo destinata e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di concessione

della proprietà dell'area, tra il comune ed il concessionario o l'acquirente, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

La richiesta di assegnazione del lotto edificatorio converrà una dichiarazione nella quale verranno indicati il tipo di lavorazioni, il numero massimo di addetti da insediare.

Le assegnazioni di lotti edificabili potrà riguardare, in rapporto alle esigenze dello imprenditore richiedente, più lotti contermini purchè questi non siano superiori a quattro; in particolare per i lotti artigianali -D1- l'accorpamento è possibile o per due lotti aderenti o per quattro; sono esclusi accorpamenti per tre lotti.

In tali casi, l'accorpamento di due lotti verrà realizzato mediante l'acquisizione di un lotto prospiciente la strada veicolare e di un lotto in aderenza, prospiciente la strada pedonale; mentre l'accorpamento di quattro lotti verrà realizzato mediante l'acquisizione di due lotti prospicienti la strada veicolare, a cavallo della penetrazione viaria interna, e di due lotti in aderenza, prospicienti la strada pedonale. In tal modo potrà essere acquisita ad uso privato anche l'area corrispondente alla penetrazione viaria interna senza incrementi degli indici edificabili.

Il concessionario o l'acquirente ha tre anni di tempo per realizzare le opere previste; tale termine decorre dalla data del rilascio della concessione edilizia. Decorso un periodo massimo di 5 anni, senza che i lavori siano stati completati, il lotto assegnato o acquisito potrà essere recuperato dal comune che valuterà, secondo quanto stabilito nell'atto pubblico stipulato, il valore da rimborsare al-

l'operatore richiedente.

ART.8 SERVITU' DERIVANTI DA COLLOCAZIONE DI IMPIANTI DI USO PUBBLICO -

Il Comune si riserva la facoltà di collocare nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici e compatibilmente con gli impianti in queste esistenti, condutture per acquedotti, gasdotti, elettrodotti, fognature, ecc.

ART.9 ELABORATI DA PRESENTARE AL COMUNE PER L'AUTORIZZAZIONE ED EDIFICARE:

- 1) Stralcio Piano Particolareggiato Insediamenti Produttivi con indicazione lotto assegnato;
- 2) Piante, Prospetti e sezioni in scala 1:100 con riferimento alle quote ed allineamenti dell'intero lotto assegnato; particolari della recinzione e dei materiali da usare;
- 3) Relazione illustrativa con descrizione del tipo di lavorazione da svolgere e delle caratteristiche delle sostanze da immettere negli scarichi e nella atmosfera, dettaglio degli eventuali impianti di filtraggio e depurazione.

ART.10 OPERE DI URBANIZZAZIONE -

Il Comune, all'atto della approvazione del presente Piano, si impegna a redigere, prima di procedere al rilascio delle concessioni edificatorie sui lotti della piccola industria ed artigianali, un progetto esecutivo relativamente alla viabilità ed agli impianti primari al fine anche di determinare per ciascun lotto le quote e gli allineamenti viarii.

ART.11 DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE -

Il Comune dovrà studiare e definire, in rapporto alla quantità e qualità delle richieste presentate dagli operatori, le tesi di attuazione del presente Piano, secondo criteri e priorità di ordine economico-funzionale.

Il Comune dovrà, in attesa della realizzazione dell'impianto depurativo previsto, prescrivere in base ai dati denunciati dal richiedente le caratteristiche dei singoli impianti di depurazione, secondo quanto consentito dalla vigente legge del 10.5.'76 n.319.

Per tutto quanto non indicato e prescritto nelle presenti norme di attuazione si fa riferimento alle disposizioni contenute del vigente Regolamento Edilizio e nel Programma di Fabbricazione.

favorendo l'incontro tra gli abitanti in un ambiente che ripropone i caratteri generali della "piazza" con attività di interesse comune pubbliche e private.

3) LOTTE EDIFICATORI PER L'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO -D1 e D2-

Avendo già ampiamente approfondito le modalità di scelta che hanno condotto al dimensionamento ottimale dei lotti, in relazione alla massima utilizzazione edificatoria ed alle singole esigenze produttive, in base alla superficie ed agli indici previsti dal vigente P. di F., si ritiene di allegare un prospetto schematico dei lotti e delle varianti approvate alle norme di P. di F., nonché delle modalità di "assemblaggio" dei lotti in proporzione al numero di addetti.

Elenco dei lotti:

L O T T I A R T I G I A N A T O		
Lotto	Superficie Lotto MQ	Cubatura Realizzabile Sup. x 3 MC
D1.1	941	2.823
D1.2	837	2.511
D1.3	837	2.511
D1.4	837	2.511
D1.5	837	2.511
D1.6	1.709	5.127
D1.7	837	2.511
D1.8	837	2.511
D1.9	837	2.511

A riportare
mq 8.509

Tot 25522 %

282
10
2870
25
39
560

Riporto mq 8.509

D1.10	837	2.511	} 5.022
D1.11	837	2.511	
D1.12	1.264	3.792	
D1.13	1.365	4.095	
D1.14	960	2.880	} 11.520
D1.15	960	2.880	
D1.16	960	2.880	
D1.17	960	2.880	
D1.18	2.933	8.799	
D1.19	1.472	4.416	
D1.20	960	2.880	} 8.640
D1.21	960	2.880	
D1.22	960	2.880	
D1.23	1.296	3.888	
D1.24	1.219	3.657	
D1.25	960	2.880	
D1.26	960	2.880	
D1.27	960	2.880	} 20160
D1.28	960	2.880	
D1.29	960	2.880	
D1.30	960	2.880	
D1.31	960	2.880	
D1.32	1.904	5.712	
D1.33	837	2.511	
D1.34	837	2.511	
D1.35	837	2.511	
D1.36	837	2.511	} 20082
D1.37	837	2.511	
D1.38	837	2.511	
D1.39	837	2.511	
D1.40	837	2.511	
D1.41	1.513	4.539	

Somma mq 43.285

TOT. 129855

L O T T I I N D U S T R I A L I		
Lotto	Superficie Lotto MQ	Cubatura Realizzabile Sup. x 3 MC
D2.1	6.587	19.761
D2.2	6.369	19.107
D2.3	6.371	19.113
D2.4	6.706	20.118
D2.5	6.885	20.655
D2.6	7.009	21.027
D2.7	6.237	18.711
D2.8	6.180	18.540
D2.9	8.617	25.851
D2.10	6.267	18.801
D2.11	7.459	22.377
D2.12	5.760	17.280
D2.13	5.760	17.280
D2.14	5.760	17.280
D2.15	5.196	15.588
D2.16	5.002	15.006
D2.17	5.408	16.224

Somma mq 107.573

322.718

452.574

TOTALE SUP. FONDAZIONE

mq 150.228

TOT. = mq. 452.574