



COMUNE DI PALAGIANO

Provincia di Taranto

Oggetto:

PIANO DI UTILIZZAZIONE DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

agg.:

Aprile 2012
Febbraio 2016
Novembre 2016
Febbraio 2017

tav.:

TAV. NTA

scala:

revisione:

Gennaio 2018

data:

Ottobre 2011

Progettista:

Arch. Aldo CAFORIO (capogruppo)

Ing. Angelo MICOLUCCI

Arch. Sergio LUDOVICO

Ing. Giovanni CAPRINO

Geol. Antonio Mattia FUSCO

Spazio riservato all'ente

Aggiornam. e Revisione:

COMUNE DI PALAGIANO
(Provincia di Taranto)

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano gli interventi di trasformazione del territorio ed indicano le destinazioni d'uso delle aree che lo strumento urbanistico vigente classifica come zona omogenea di tipo “ D” produttiva, a destinazione mista artigianale, industriale e commerciale. Il Piano coordina gli interventi per le collocazioni industriali ed artigianali, direzionali, commerciali e per i servizi collettivi, allo scopo di assicurarne la funzionalità sotto il profilo tecnico, igienico sanitario, urbanistico e della sicurezza pubblica, nel rispetto delle norme generali e speciali vigenti in materia.

Dette aree, così come riportate nella tav.05 del presente “*PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI*”, sono assoggettate alle norme di carattere generale di livello nazionale e regionale, nonché ai contenuti particolari delle norme di esecuzione di cui agli articoli seguenti.

Art. 2*Elementi costitutivi del Piano*

Tav. 00- Elenco Tavole	
Tav. 01- Inquadramento territoriale	rapp. 1: varie
Tav. 02-Planimetria su mappe catastali	rapp. 1: 2'000
Tav. 03-Planimetria su aereofotogrammetria	rapp. 1: 2'000
Tav. 04-Planimetria quotata	rapp. 1: 2'000
Tav. 05-Planimetria con numerazione lotti e tabelle	rapp. 1: 2'000
Tav. 06-Planovolumetria	rapp. 1: 2'000
Tav. 07-Viabilità	rapp. 1: 2'000
Tav. 08.1-Tipologie edilizie	rapp. 1: varie
Tav. 08.2-Tipologie edilizie	rapp. 1: varie
Tav. 08.3-Tipologie edilizie	rapp. 1: varie
Tav. 09-Profilo arch. e sez. trasversale	rapp. 1: varie
Tav. 10-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Rete e smaltimento acque di prima pioggia	rapp. 1: 2'000
Tav. 11-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Rete smaltimento acque reflue	rapp. 1: 2'000
Tav. 12-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Rete approvvigionamento idrico	rapp. 1: 2'000
Tav. 13-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Impianto di pubblica illuminazione	rapp. 1: 2'000
Tav. 14-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Distribuzione rete gas	rapp. 1: 2'000
Tav. 15-Progetti schematici delle Urbanizzazioni	
Distribuzione rete telecom	rapp. 1: 2'000

Tav. 16-Progetti schematici delle Urbanizzazioni

Distribuzione rete Enel

rapp. 1: 2'000

Tav. Rel.Ill. - Relazione Illustrativa

Tav. Rel.Fin - Relazione Finanziaria

Tav. NTA -Norme Tecniche di Attuazione

Tav. El.Dt. - Elenco ditte e Dati Catastali

Tav. CONV - Schema di Convenzione

Tav. TAB - Tabelle

Tav. R.P.O. -V.A.S. Rapporto Preliminare di Orientamento

Tav. TAV.R.P.O. -V.A.S. Tavole allegate al Rapporto preliminare di orientamento

Tav. Geol -Relazione geologica-tecnica

Art. 3

Applicazione del Piano

Ai sensi delle L. n° 1150/42 e ss. mm.ed ii.-, del D.M. 1444/68-, della L. n° 10/77, del D.P.R.380/01-, del D.P.R.447/98-, della L.R. n° 56/80-, della L.R. n° 20/01-; la disciplina urbanistica del Piano Particolareggiato si applica sul perimetro delle aree catastali delle ditte riportate in elenco alla Tav. 02.-

Art. 4

Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Particolareggiato si attua attraverso interventi di edilizia diretta, di cui gli artt. successivi delle presenti norme di attuazione realizzati sulla base di progetti esecutivi conformi alle previsioni del piano particolareggiato e con i contenuti delle presenti N.T.A.

Art. 5

Lotti Edificabili

Il Piano Particolareggiato si attua attraverso progettazioni edilizie estese all'intero lotto, così come individuato alla TAV. 04-; eventuali lotti con preesistenze edilizie, nel caso esprimano ancora crediti edilizi, possono essere completati nel rispetto degli indici e parametri riportati nelle presenti norme.

Art. 6

Destinazione d'uso delle aree

Interventi edili ammessi saranno di:

- a) Aree di nuova edificazione destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale, logistica, direzionale e commerciale;
- b) Aree destinate ad attrezzature generali collettive;

- c) Aree destinate a servizi tecnologici;
- d) Aree per le sedi della viabilità primaria o secondaria di servizio ai singoli insediamenti, nonché per i parcheggi ed il verde di corredo stradale;
- e) Aree per il verde pubblico attrezzato.

Art. 7

Aree per insediamenti produttivi

Trattasi delle aree così come individuate nella planimetria generale (TAV. 04; 05; 06) e destinate ad insediamenti di tipo *industriale, artigianale, logistica, direzionale e commerciale*.

Il PIANO indica le maglie entro le quali è consentito, con criteri di flessibilità, realizzare gli interventi, utilizzando o l'intera superficie, o superfici inferiori, ma comunque comprese entro i limiti del lotto minimo fissato in mq. 2.500 (duemilacinquecento).

E' consentito l'accorpamento di aree comprese nella maglie delimitate dalla viabilità primaria. Nell'ipotesi di richiesta di accorpamento di aree maggiori rispetto a quelle previste nella maglia viaria e per il quale è necessario modificare la viabilità di Piano, è ammesso l'accorpamento mediante variante urbanistica al presente piano.

E' altresì consentito che sul lotto minimo di mq. 2'500,00- siano realizzati sino a due laboratori di tipo artigianale, industriale e commerciale distinti e separati. Tale divisione è consentita mediante il rilascio di un unico permesso a costruire. In tale ipotesi è vietato l'uso delle superfici a scopo residenziale ed è ammessa la costruzione in aderenza sui confini.

Gli interventi saranno assoggettati ai seguenti parametri ed indici:

- | | | |
|-------|--|----------------|
| 7.1.1 | Superficie minima Lotto:..... | mq 2'500,00; |
| 7.1.2 | Superficie Coperta:..... | 45% del lotto; |
| 7.1.3 | Altezza Massima: | mt. 12,00; |
| 7.1.4 | Distacchi tra corpi di fabbrica: in rapporto all'altezza m/m 1 ed in assoluto mt 10,00; | |
| 7.1.5 | Distacco minimo dai confini: in rapporto all'altezza m/m 0,5 ed in assoluto mt 5,00; | |
| 7.1.6 | Distacchi minimi dai fili stradali | mt. 15,00; |
| 7.1.7 | Accessori destinati ad abitazioni: in rapporto del 10% della superficie coperta ammissibile; | |

7.1.8 Nell'ambito della superficie coperta e dell'altezza massima consentita possono realizzarsi corpi di fabbrica per residenze (alloggio del custode) nella percentuale massima dell'indice di copertura del 10% e con un'edificazione massima di mq. 100- netti.

Per motivi produttivi particolari, sulla base di layout delle macchine ed attrezzature da installare, l'altezza massima può essere derogata sino ad un massimo di mt.15,00-;

7.1.9 In caso di particolare configurazione spaziale o nel caso di lotti residuali è ammessa la riduzione del lotto a mq. 1.250,00-.

Art. 8

Aree per l'edificazione piccole aziende

Nel piano tutti i lotti sono divisibili per l'insediamento delle imprese artigiane, industriali e commerciali di piccole dimensioni.

Sono consentiti:

- Il frazionamento di uno o più lotti contigui secondo linee dividenti diverse da quelle indicate nella TAV. 04 di Piano, a condizione che i sub-lotti ricavati non risultino di superficie inferiore a mq. 1'250,00- e che il permesso di costruire sia richiesto prima del frazionamento su un lotto di mq.2.500,00;
- La costruzione in aderenza o la divisione di un unico fabbricato in più unità immobiliari, aventi una superficie utile minima di mq. 200,00-, per l'insediamento di piccole attività produttive, a condizione che le attività insediate siano tra loro compatibili.

L'edificazione in dette zone sono regolamentate da quanto disposto all'art. 7 del presente regolamento.

Art. 9

Aree per l'edificazione industriale e commerciale

In queste aree sono insediate le aziende industriali e commerciali e per tali insediamenti sono consentiti:

- L'accorpamento di due o più lotti contigui per la realizzazione di un unico opificio, in tal caso i lotti accorpati, saranno considerati come lotto unico, e la su-

perficie coperta edificabile sarà quella risultante della somma di quelle espresse dai singoli lotti;

- Il frazionamento di uno o più lotti contigui secondo dividenti diverse da quelle indicate nella TAV. 04; 05-; di piano a condizione che i lotti ricavati non risultino di superficie inferiore a mq. 2'500,00-.

Gli indici di copertura e le norme che regolano la edificazione in dette zone sono quelli rispondenti alla lettera “7.1.2” del precedente art. 7-.

- La costruzione sul fronte stradale di piccoli edifici da adibire a portineria, cabine ecc., a condizione che l'altezza non superi i m.3,50 fuori terra e la lunghezza non risulti superiore ad un quarto del fronte. Va rispettato in ogni caso il distacco dai confini laterali. Non sono ammesse viceversa, costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà, eccezion fatta per le tettoie da adibire a parcheggio o ricovero di automezzi. In detto caso deve essere fatto salvo un distacco tra dette tettoie e l'edificio principale non inferiore a m. 5,00.
- La costruzione di edifici da destinare ad attività commerciale con sviluppo di superfici utili su due piani fuori terra, purché sia salvaguardata la quantità delle superfici da destinare a parcheggi nel rispetto delle normative vigenti in materia.
- Per le superfici, interne ai lotti, da destinare a parcheggi privati vanno rispettate le norme e prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e successivi adeguamenti e modificazioni o le leggi speciali relative alle attività da insediare quali ad esempio quelle relative all'insediamento delle medie e grandi strutture di vendita.
- E' vietata la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, con esclusione degli alloggi per il custode e per il personale addetto alla sorveglianza continuativa degli impianti, ove ne sia riconosciuta la necessità. Gli alloggi non devono superare la superficie netta di mq. 100.

Art. 10

Aree per attrezzature generali collettive

Trattasi di aree destinate alle attrezzature collettive secondo le disposizioni del D.M. n°1444 del 2 aprile 1968 e sono al servizio delle attività produttive e residenziali insediate nel P.I.P.-. L'edificazione deve rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq.$ 3,00;
- Distacco dai confini m. 5,00;

- Distacco tra pareti antistanti m. 10,00;
- E' prevista una quota di parcheggi privati non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione.
- E' ammessa la costruzione di alloggi limitatamente alle comprovate esigenze del personale di sorveglianza ed è ammessa una superficie utile massima di mq.100- escluso il garage.

Queste zone sono riservate a servizi aziendali, al verde attrezzato e sportivo.

I servizi aziendali comprendono le attrezzature e gli edifici destinati ad attività sociali, assistenziali, ricreative e di ristoro (quali ad esempio le mense interaziendali, bar, uffici sindacali, sale riunioni, biblioteche, servizi sanitari, centro congressi, spazi per la formazione, foresteria etc.) indispensabili ad integrare l'attività di lavoro degli addetti alle attività produttive.

Art. 10 bis

Interventi nelle aree edificate "Preesistenze edilizie"

Nelle aree incluse nel PIP con la presenza di fabbricati esistenti, tali fabbricati possono essere oggetto di variazione di destinazione d'uso per attività produttiva, artigianale o per servizi. I parametri urbanistici da applicare per le aree individuate come preesistenze edilizie all'interno del piano, per destinazioni i tipo produttivo, artigianali o per servizi:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_{ff} = mc/mq.$ 1,50;
- Indice di copertura 40%;
- Distacco minimo dai confini m. 7,50;
- Distacco minimo tra fabbricati m. 15,00;
- Rapporto H/L 1,00;
- H - Altezza massima m. 8,00;

Gli immobili con destinazione residenziale possono essere ampliati nella misura massima del 30% dell'esistente.

Art. 11

Aree per sedi viarie e parcheggi

Le aree per le sedi viarie e i parcheggi si identificano, per ubicazione e dimensioni, con quelle riportate nelle TAV. 07 del piano.

Le fasce laterali alle strade di accesso ai lotti sono riservate alla formazione di parcheggi pubblici secondo le indicazioni degli elaborati grafici di progetto.

Le fasce a parcheggio così individuate possono essere interrotte solo per consentire l'accesso privato ai lotti, secondo le indicazioni grafiche di progetto.

Art. 12

Aree per il verde pubblico attrezzato

Le aree aventi tale destinazione dovranno essere pubbliche, situate e mantenute a verde, con il divieto assoluto di aprire varchi di qualsiasi natura, anche pedonale, che siano a servizio dei lotti che le affiancano.

In tali aree possono realizzarsi manufatti edilizi destinati agli enti pubblici per la costruzione di opere ed impianti necessari alla depurazione delle acque pluviali, cabine ENEL, TELECOM, GAS, etc. L'edificazione non è condizionata da alcun indice (EAAP, ENEL, TELECOM, ecc.). Le aree scoperte destinate a verde pubblico devono essere adibite:

- ad aree verdi sistemate a giardino e parco alberato con percorsi pedonali e attrezzati con punti di sosta e ritrovo;
- ad attrezzature per l'attività sportiva ricreativa e il gioco, quali campetti polivalenti (pallavolo, tennis, pallacanestro), campi di bocce e campo per il gioco calcio.

All'interno di queste aree sono consentite solo costruzioni necessarie ad integrare le suddette attività (spogliatoi, servizi igienici e sanitari, piccoli bar etc.).

- Per la costruzione degli edifici sociali e sportivi si applicano i seguenti indici:

Uf- Indice di utilizzazione fondiaria	= 0,15 mq/mq.
H - Altezza massima	= 7,50 m.
n° piani fuori terra	= 2
Distacco minimo dai confini	= 5,00 m.
Distanza minima fra edifici	= 10,00 m.

E' ammessa l'edificazione di alloggi con superficie utile massima di mq. 100,00 limitatamente al personale addetto e di custodia.

In fase di attuazione, l'Amministrazione Comunale può utilizzare quote di zone destinate a verde pubblico per realizzare, opportunamente distanziati dagli edifici e ad integrazione di quelli esistenti, manufatti e impianti tecnologici a tutela del territorio e contro l'inquinamento idrico ed atmosferico.

L'amministrazione può convenzionarsi con i privati per la realizzazione e gestione delle attrezzature ed impianti.

Art. 13

Parcheggi privati e sistemazione aree scoperte

All'interno di ciascun lotto va prevista una quota di parcheggi privati non inferiore ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione. Almeno il 20% della superficie scoperta dei lotti deve essere sistemata a verde con essenze ad alto fusto, mentre la restante area libera dall'edificazione, dal parcheggio e dal verde può essere sistemata oltre che a piazzale di sosta e manovra degli automezzi, anche ad aree di deposito, di stoccaggio provvisorio e simili nel rispetto delle vigenti normative.

Art. 14

Caratteristiche architettoniche e recinzioni

Nell'ambito di ciascun intervento coordinato è prescritta uniformità tipologica volumetrica e tecnico costruttiva dei materiali da costruzione e delle facciate a vista per grado di finiture colore etc.

Non sono ammesse, nell'ambito della maglia, difformità di recinzione, ringhiere, cancellate, corpi illuminanti etc.

In ogni caso fra i diversi corpi di fabbrica costituenti una stessa unità, è richiesta coerenza di soluzioni in riferimento alle forme architettoniche, ai sistemi costruttivi, ai materiali da costruzione, alle facciate a vista, ai colori, ai tipi di finitura, etc.

I disegni dei muri ciechi, o comunque delle recinzioni, dovranno essere presentati insieme al progetto generale di tutto il complesso e uniformati ai caratteri architettonici dello stesso.

Il disegno delle recinzioni deve osservare il principio della massima semplicità e leggerezza.

Le recinzioni su fronte strada e altri spazi pubblici sono ammesse cieche per un'altezza di mt.1,20 dal piano del marciapiede sormontata da reti metalliche.

Art. 15

Insegne pubblicitarie

All'esterno dei lotti e sul ciglio stradale non è consentita l'installazione di insegne, affissi pubblicitari e segnali di indicazione di singole aziende.

La segnaletica pubblicitaria stradale dovrà essere risolta con pannelli unici per gruppi di aziende, su disegno e ubicazione da concordare con l'ufficio tecnico comunale.

Art. 16*Prescrizioni per i locali di lavoro*

Tutti i locali di lavoro devono essere provvisti di pavimenti impermeabili e di pareti a superficie liscia.

Gli ambienti adibiti alla preparazione o manipolazione di sostanze maleodoranti o tossiche devono avere le pareti rivestite di materiale impermeabile e lavabile fino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Gli ambienti di lavoro devono essere convenientemente illuminati ed areati; la loro altezza utile non dovrà essere inferiore a m. 4,50.

E' vietato adibire ad ambienti di lavoro, locali interrati o seminterrati; essi potranno essere esclusivamente destinati ad uso deposito, autorimessa o servizi. Tutte queste norme valgono fatte salve le prescrizioni o le diverse e più restrittive indicazioni rivenienti dall'acquisizione dei pareri necessari obbligatori quali Vigili del Fuoco, ASL, Spesal, ARPA etc.

Art. 17*Indagini sui terreni*

L'edificazione e l'eventuale emungimento di acque dal sottosuolo devono essere precedute da apposite indagini geologiche e geotecniche sul terreno oggetto d'intervento, ai sensi delle normative vigenti in materia.

Art. 18*Lavorazioni pericolose – scarichi nocivi*

Le industrie e le fabbriche che comportano lavorazioni moleste o pericolose, elencate nel Decreto del Ministero della Sanità 19/11/1981-, sono soggette alla disciplina prevista dal T.U. delle leggi sanitarie, al D.lgs 152/06-, nonché da tutte le norme vigenti in materia a salvaguardia dell'ambiente e a tutela della salute dei lavoratori.

Gli opifici e gli impianti in genere, dovranno essere assoggettati nella fase istruttoria dei progetti, nonché al termine delle installazioni, alle verifiche ed ai collaudi, se previsti, in materia di prevenzione incendi, Sicurezza Pubblica e Prevenzione infortuni, ASL, acque di prima pioggia, ARPA, SPESAL etc.

Art. 19*Scarichi industriali*

Prima della immissione nella rete fognante interna all'area, gli scarichi dei nuovi insediamenti produttivi (acque di lavorazione industriale) devono risultare conformi a quanto previsto dalle leggi vigenti in materia.

Per esigenze specifiche connesse alle singole lavorazioni o al miglior funzionamento dell'impianto di depurazione centrale l'Amministrazione Comunale deve richiedere un pretrattamento delle acque di lavorazione industriale, da attuarsi all'interno del lotto affinché gli scarichi finali rispondano a quanto previsto dalle normative vigenti in materia.

Le aziende devono installare, immediatamente a monte dell'allacciamento alla rete fognante e a monte di qualsiasi confluenza di acque bianche, un pozzetto ispezionabile, funzionale al prelievo dei campioni, collocato sulla tubazione di scarico dell'impianto di pretrattamento oppure, se questo non è richiesto, sull'unico segmento terminale della tubazione di scarico delle acque reflue di lavorazione. Tale segmento terminale dovrà essere unico, come pure unico dovrà essere il punto di immissione in fognatura degli scarichi di lavorazione, lordi o depurati che siano.

Le aziende sono tenute al rispetto, oltre che di tutta la normativa vigente in materia di scarichi, anche delle norme che eventualmente l'Amministrazione Comunale fisserà con apposito regolamento.

Art. 20

Ripristino sedi viarie, verde, marciapiedi, etc.

E' fatto obbligo ai singoli proprietari di effettuare il ripristino delle sedi viarie, del verde pubblico, dei marciapiedi, etc. in tutti i casi di danni provocati da allacciamenti alle diverse reti pubbliche o causati da particolari attività connesse al funzionamento dell'azienda.