



COMUNE DI STORNARA

PROVINCIA DI FOGGIA

PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(ART.17 LEGGE N.865/1971)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



IL PROGETTISTA

dott. arch. Elio AIMOLA

IL COLLABORATORE TECNICO

geom. Antonio TROITO

ART.1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono valide esclusivamente per l'attuazione del Piano delle aree da destinare ad Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art.27 della legge statale n. 865/1971 relativo alla Zona Omogenea D2 posta a frangia della Strada Provinciale Ascoli - Contessa; esse integrano e sostituiscono le norme generali di cui al vigente Piano Regolatore Generale con annesso Regolamento Edilizio. Per tutte le altre Zone Omogenee del territorio comunale e fatta salva la vigente normativa edilizia-urbanistica.

ART.2

Il P.I.P. si compone dei seguenti elaborati:

Tav. A – RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Tav. B – RELAZIONE FINANZIARIA

Tav. C – NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Tav. 1 – COROGRAFIA

Tav. 2 – STRALCIO DEL P.I.P. NEL P.R.G.

Tav. 3 – STRALCIO DEL P.I.P. SU MAPPA CATASTALE

Tav. 4 – PLANIMETRIA ESECUTIVA

Tav. 5 – SCHEMI DEGLI IMPIANTI

ART.3

L'attuazione del P.I.P. avverrà in fasi temporali successive secondo le indicazioni che saranno stabilite dal Consiglio Comunale. L'Amministrazione Comunale potrà procedere all'assegnazione dei suoli anche in unica soluzione qualora il numero dei richiedenti lo giustificasse.

Le aree comprese nel Piano Parcellare di Esproprio saranno espropriate dal Comune ed assegnate mediante la concessione in proprietà' del suolo.

ART.4

Per l' assegnazione dei lotti ai singoli operatori, l'Amministrazione Comunale dovrà formulare apposita graduatoria, previo avviso pubblico, nel quale saranno stabiliti i criteri di priorità. Rimane comunque stabilito, ora per allora, che saranno privilegiate le domande degli operatori che risultano già titolari del diritto di proprietà del lotto richiesto.

ART.5

Essendo in vigore il d.lgs 380/2001 e le leggi regionali n.6/1979 e n.66/1979, gli assegnatari dei lotti dovranno procedere alla realizzazione degli interventi edilizi nel rispetto delle indicazioni del P.P.A., se ed in quanto vigenti all'atto dell'assegnazione, e nei tempi dello stesso P.P.A. previsti, pena la decadenza dell'assegnazione che sarà messa in essere dalla Amministrazione Comunale nei modi e termini di legge.

ART.6

Il lotto riservato ad attrezzature è contraddistinto con il simbolo C.D. (Centro Direzionale) dovrà essere assegnato, con deliberazione della Giunta Comunale, mediante la concessione del diritto di superficie o di proprietà per attrezzature o servizi di interesse pubblico.

ART.7

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area, tra il Comune, da una parte, e l'acquirente, dall'altra, dovrà stipularsi apposita convenzione per atto pubblico per disciplinare gli oneri posti a carico dell'acquirente, nonché le sanzioni per la loro inosservanza .

ART.8

Le indicazioni grafiche contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante per quanto attiene il limite del Piano, la viabilità pubblica, l'area per attrezzature, il verde pubblico attrezzato e le aree per parcheggi pubblici. I confini dei lotti sono da considerarsi anch'essi, in linea di massima, vincolanti. Nel caso in cui documentate necessità connesse con la produzione e le lavorazioni richiedessero interventi edilizi non contenibili nelle dimensioni dei lotti, l'Amministrazione Comunale può procedere alle assegnazioni anche in deroga ai confini segnati nei grafici, sempreché non abbiano a determinarsi residui di aree edificabili non utilizzabili in modo conforme alle finalità del Piano ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ART.9

Gli ingombri dei manufatti edilizi riportati nella tavola n° 4 della planimetria esecutiva rappresentano lo sviluppo entro il quale dovrà essere articolata la sagoma dell'edificio da costruire. In sede di progettazione esecutiva, pertanto, non è richiesto il rigoroso rispetto della sagoma indicata nel Piano e l'edificio da realizzare potrà essere liberamente articolato in relazione alle necessità funzionali dell'insediamento, purché non ecceda la sagoma limite prefigurata e rispetti gli indici ed i parametri appresso riportati.

ART.10

Le aree comprese nel Piano sono destinate ad insediamenti per piccole industrie, per attività artigianali e per attività commerciali e di servizio.

Pertanto sono ammesse:

- 1) Attività produttive attinenti l'agricoltura, con esclusione di quelle che comportano la sosta di animali;

- 2) Autocarrozzerie, officine per la riparazione di automezzi, per la lavorazione di materiali ferrosi, per la demolizione di autoveicoli e recupero materiali, fucine, forge, laminatoi a caldo ed a freddo e simili;
- 3) Stazioni di servizio ed impianti similari;
- 4) Falegnamerie;
- 5) Impianti per la produzione di malte, calcestruzzi preconfezionati, conglomerati bituminosi e manufatti cementizi in genere ;
- 6) Tipografie;
- 7) Impianti per la lavorazione di pietre e marmi e per la produzione di ceramiche, terre cotte, maioliche, porcellane e simili ;
- 8) Impianti per la produzione di cera e di prodotti stearici in genere ;
- 9) Impianti per manufatti in P.V.C, e simili;
- 10) Fabbricati per servizi di trasporto, insilaggio, depositi e similari.
- 11) Fabbricati per attività commerciali e di servizio.

La precedente elencazione è da intendersi a titolo esemplificativo per cui non ha valore esclusivo per altre attività' produttive comprese quelle di servizio e commerciali.

ART. 11

Tutti gli insediamenti non potranno scaricare nell'ambiente sostanze la cui qualità' sia tale da mettere in pericolo la salute umana, nuocere alle risorse viventi ed al sistema ecologico, compromettere od ostacolare altri usi legittimi dell'ambiente stesso.

Pertanto gli insediamenti saranno assentiti solo se progettati nel rispetto delle leggi in materia di "Tutela delle acque e dell'inquinamento", nonché' delle norme e dei

regolamenti statali e regionali in materia di smaltimento dei fanghi residuati dai cicli di lavorazione e dai processi di trasformazione.

ART.12

In tutti gli insediamenti dovranno essere installati impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo la emissione di rumori, fumi, gas, polveri ed esalazioni comunque nocivi alla permanenza degli addetti nell'ambiente di lavoro.

Dovranno, inoltre, essere adottati accorgimenti per ridurre la produzione e trasmissione di vibrazioni comunque pregiudizievoli alle strutture edilizie.

ART.13

L'edificazione in ogni singolo lotto dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = **3 mc./mq.**
- Indice di copertura del lotto = **0,50 mq./mq.**
- Distacco dai confini = **H/2 (con un minimo di ml.5,00)**
- Distacco dai fabbricati = **H (con un minimo di ml.10,00)**
- Altezza max per edifici destinati
ad attività produttive = **ml.12,00**
- Altezza max per pertinenze = **ml. 7,50**

Si può eccedere l'altezza massima solo con i volumi tecnici e precisamente:

sottotetti non praticabili, torrioni scale ed ascensori, canne fumarie, canne di aereazione e ventilazione, serbatoi idrici, vasi di espansione degli impianti termici e simili.

Quando particolari necessità connesse con i cicli di produzione e lo richiedono (ad esempio nel caso di silos, serbatoi e simili), potrà essere consentito eccedere l'altezza massima a giudizio insindacabile del responsabile del procedimento e senza comunque superare l'altezza di ml.25,00; qualora si rendesse necessario, per il funzionamento dell'impianto produttivo, superare tale limite, occorrerà procedere, sempre per le costruzioni speciali sopra richiamate, in deroga.

ART.14

Nell'ambito della cubatura massima fuori terra consentita, è ammessa la realizzazione di edifici o parti di edificio a funzione diversa da quella necessaria per le lavorazioni, da destinare ad uffici ed alloggi del custode.

L'edificio o la parte di edificio con funzione diversa da quella produttiva non deve eccedere, in cubatura, il 25% di quella effettivamente destinata ad attività produttive e deve essere possibilmente isolato dall'impianto almeno per quanto attiene l'organismo strutturale.

ART. 15

In ciascun edificio o nelle aree di pertinenza occorre riservare a parcheggi 1 mq. di area per ogni 10 mc. di fabbrica, conformemente alle prescrizioni dell'art.18 della legge n.122/1967.

Se le aree a parcheggio sono ricavate all'esterno dei fabbricati, potranno essere coperte solo con strutture di materiali "naturali" quali legno, paglia, cannuce, rampicanti e simili, purché posti in opera e mantenuti decorosamente.

ART. 16

I distacchi possono essere usati, in superficie solo ed esclusivamente come zone verdi, parcheggi, spazi di manovra e rampe di accesso ad eventuali interrati.

Deve essere comunque assicurata, per ogni addetto una dotazione di verde di pertinenza in ragione di 20 mq. per unità lavorativa; la corrispondente superficie deve essere attrezzata con piante di medio ed alto fusto di specie tipicamente locale.

ART. 17

Al di sotto degli edifici è consentito realizzare piani interrati o seminterrati la cui cubatura, limitatamente alla parte completamente interrata, viene esclusa nel computo dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

Gli ambienti interrati possono eccedere l'appiombo delle sovrastanti murature, purché non invadano le fasce di arretramento dal filo stradale e la fascia di verde di rispetto stradale.

In ogni caso le superfici degli interrati che cedono l'appiombo del sovrastante fabbricato non debbono impegnare il distacco dai confini per una profondità maggiore ai 2,50 ml.

ART. 18

Le recinzioni saranno costruite unicamente in ferro lavorato infisso su banchine di altezza compresa fra i 20 e gli 80 cm. Solo a confine tra i lotti sono consentiti muri di cinta opachi purché di altezza non eccedente i 3,00 ml. dal piano di sistemazione; i muri di cinta debbono arrestarsi, comunque, a non meno di ml. 10,00 dall'intersezione con le recinzioni su strada.

ART.19

Eventuali costruzioni in aderenza dovranno essere autorizzate con favorevole accordo tra i confinanti.

ART.20

Per tutto ciò che non è previsto nelle presenti Norme, valgono le prescrizioni del P.R.G. e del Regolamento Edilizio, nonché tutte le leggi e regolamenti nazionali e regionali in materia.

Stornara.li

IL PROGETTISTA

dott. arch. Elio AIMOLA

IL COLLABORATORE TECNICO

geom. Antonio TROITO