

COMUNE DI SURANO

Piano Insediamenti Produttivi

(art. 27 L. 865/71)

Adeguato D.G.R. n°29 del 23.01.2007

Progetto Riordino Area Industriale

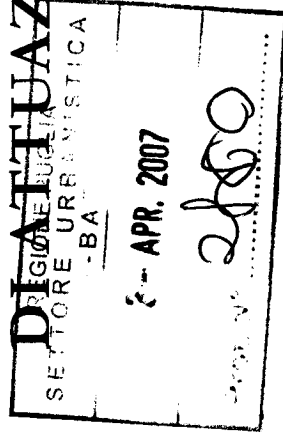


Approvato con deliberazione

G.R. n. 500 del 24.4.2007

Il Dirigente del S.U.R.
(Dr. Ing. Nicola GIORDANO)

NORME TECNICHE



ALL. B

Progetto di:

PELEGGINO & ASSOCIATI S.r.l.
Società di Ingegneria

Il Sindaco

Il Dirigente U.T.C.

Data:

Febbraio 2007

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FINALITÀ E CAMPO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le norme si applicano sulle aree incluse nel Piano Insediamenti Produttivi approvato in Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente.

Il P.I.P. è costituito dai seguenti elaborati:

TAV.1 ORTOFOTOPIANO -STATO DI FATTO RAPP.1:4000

TAV.2 ORTOFOTOPIANO -CATASTALE RAPP.1:4000

TAV.3 PLANIMETRIA DI PIANO RAPP.1:4000

TAV.4 PLANIMETRIA DI PIANO RAPP.1:2000

TAV 5a PLANIMETRIA

TAV 5b SEZIONI STRADALI E RETI INFRASTRUTTURALI

AII.A RELAZIONE -RELAZIONE FINANZIARIA

AII.B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1 Destinazione d'uso

Le attività insediabili nel P.I.P sono tutte quelle previste dalla L.n° 865 /71 e successive modifiche ed integrazioni.Nello specifico potranno essere ubicate nei lotti edificabili del P.I.P. le seguenti attività:

1.1 Aree Artigianali

Produttive di tipo artigianale ,attività di rappresentanza ed espositive , depositi ed officine.

1.2 Area Industriale e semindustriale

Produttive di tipo industriale,attività commerciali , attività di rappresentanza ed espositive , depositi ed officine, servizi alle aziende ed a terzi (Custodie, vigilanze, postali, trasporti,ecc..)

1.3 Aree a servizi

Attività direzionali ,sportive e ricreative

Sono escluse attività di estrazione e coltivazione di cave in genere. E' altresì consentita la realizzazione di un'abitazione per il custode o conduttore delle attività produttive, avente superficie utile massima di mq.90; sarà consentita non più di un'abitazione, come sopra precisato; per ogni intervento .

Per gli eventuali depositi di carburante e materie nocive, e comunque in presenza di scarichi pericolosi valgono le leggi ed i regolamenti vigenti in materia; in tali casi, in sede di progettazione dovranno esplicitarsi tutti gli accorgimenti esecutivi atti all'annullamento delle situazioni di pericolo o di superamento di soglie prefissate dalle normative specifiche (acqua, fumi, rumorosità)

ART.2 Norme di carattere generale

Il Progetto per il rilascio del Permesso a Costruire dovrà contenere i seguenti elaborati:

2.1 Stralcio del P.I.P nel rapporto di scala 1:2000 con indicazione delle aree fondiarie asservite all'intervento

2.2 Planimetria di insieme nel rapporto di scala 1:200 contenente le seguenti indicazioni :

2.2.1 Rilievo celerimetrico dell'area

2.2.2. Planovolumetria quotata con l'indicazione dei distacchi e degli standards edilizi ,di cui alle presenti Norme

2.2.3 Indicazione dei parcheggi interni al lotto ,dei depositi all'aperto, delle aree destinate a verde e a piazzali ,degli accessi veicolari e pedonali e di tutti i manufatti e opere di trasformazione previste.

2.2.4 Rete dei servizi interni al lotto con l'indicazione degli allacci alle opere infrastrutturali .

2.3 Piante quotate di tutti i livelli in scala non inferiore al rapporto 1:100 ** con l'indicazione dei plessi edilizi e dei vincoli di destinazione d'uso

2.4 Prospetti e sezioni nel rapporto di scala 1:100 rappresentanti tutte le porzioni dei plessi edilizi .

2.5 Particolari costruttivi in scala adeguata

2.6 Progetto Definitivo di tutti gli impianti e delle eventuali opere accessorie all'intervento (cabine elettriche ,terminali di depurazione ,ecc...)

2.7 Calcolo delle superfici coperte distinte per destinazione d'uso

2.8 Calcolo del costo di costruzione asseverato dal tecnico progettista ai fini della determinazione degli oneri relativi al predetto costo ,oneri dovuti ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge statale e regionale .

2.9 Quando i progetti edilizi interesseranno aree in cui ricadono le segnalazioni del P.U.T.T. dovrà essere allegato uno studio geologico per asseverarne o meno l'esistenza e garantirne nel caso la conservazione attraverso una opportuna progettazione delle opere di sistemazione esterna e dei servizi a rete.

ART.3 Standards Edilizi

3.1 Lotti Edificati

Nei lotti già edificati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria .

3.1.1 Per i lotti in cui alla data di definitiva approvazione del P.I.P. è ancora vigente la Concessione edilizia o il Permesso a Costruire ,le previsioni edilizie prevalgono sulle Norme del Piano sino alla data di efficacia degli atti autorizzativi .

3.1.2 Ove tale condizioni non siano rispettate , sulle aree edificate, così come individuate alla TAV.4 ,si applicano le norme ed i parametri edilizi e gli eventuali regimi espropriativi previsti dalle seguenti Norme .

3.1.3 Previa certificazione da parte dell'Amm.ne Comunale della legittimità degli Atti autorizzativi rilasciati sono altresì ammessi :

3.1.3.1 Ampliamenti per gli edifici esistenti complanari e non sino al 10% della Superficie lorda già realizzata anche in deroga all'art.3.3

3.1.3.2 Lo scorporo di una porzione di aree asservite ,ove nella parte residua di pertinenza dell'edificio esistente siano rispettati tutti i parametri della presente normativa .
Sulle aree così scorporate viggono tutte le norme e i parametri edilizi della presente normativa

3.1.3.3 E' altresì ammesso accorpate ai lotti già edificati aree contigue zonizzate dal P.I.P.; in tal caso gli interventi di nuova costruzione potranno derogare alle sagome d'ingombro massimo indicate alla Tav.4

Nel caso di accorpamento è ammessa la costruzione in aderenza sui fabbricati esistenti dei nuovi corpi di fabbrica.

Resto inteso che tali ampliamenti dovranno essere realizzati in conformità agli artt. 3.6 e 3.8

3.2 Lotto Minimo

La superficie minima del lotto **al netto di eventuali cessioni di aree per urbanizzazioni primarie e secondarie** è pari :

3.2.1. nelle aree **a destinazione industriale –semindustriale e commerciale** a **mq. 5.000** .Ogni lotto dovrà comunque avere su **fronte strada** una larghezza minima di **ml.40,00**.

3.2.2. nelle aree **artigianali e nei comparti C1 e C2** a **mq .3000** Ogni lotto dovrà comunque avere su **fronte strada** una larghezza minima di **ml.30,00**.

3.3 Indice di Utilizzazione Fondiaria espresso in mq/mq. è la massima superficie realizzabile a qualsiasi livello (interrato –piano terra –piano

primo) per ogni mq. di superficie fondiaria . L'indice di Utilizzazione Fondiaria è pari a :

- **0.30 mq/mq** per le aree industriali - artigianali -commerciali
- **0,20 mq/mq** per le aree a servizi

La superficie di riferimento per il calcolo dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria è quella **porzione di Superficie fondiaria** ricadente nella fascia di profondità **di ml.100** misurata dalle sedi stradali e campita sulle planimetrie di Piano (Tav.4) .

3.4 Altezza massima dei fabbricati espressa in ml e misurata all'estradosso del solaio di copertura non potrà essere superiore ai **ml.12;** fanno eccezione a detto limite di altezza le ciminiere ,le antenne e le apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità degli stabilimenti .

Nelle **aree a servizi l'altezza massima è pari a ml.5,00**

3.5 Numero piani

- **2 livelli fuori terra** per le aree industriali - artigianali -commerciali
- **1 livello fuori terra** per le aree a servizi

3.6 Distacco degli edifici dai confini

Ogni edificio dovrà sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso pari almeno all'altezza dell'edificio principale ma in nessun caso inferiore a **ml.10,00**

Nelle aree **artigianali e nei comparti C1 e C2** il distacco assoluto minimo potrà essere ridotto a ml.5,00

3.7 Recinzioni

Le recinzioni dei lotti dovranno essere **distaccate dal ciglio stradale di almeno ml.3,00** ;le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dovranno essere vincolate a verde per una profondità minima almeno di ml.2,00 con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo fronteggiante la strada ;l'eventuale parte residua di dette fasce dovrà avere idonea sistemazione superficiale .

I cancelli di ingresso dovranno essere ulteriormente arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso.

La parte di recinzione prospiciente la viabilità o spazi pubblici sarà realizzata con muro sino ad un'altezza pari a **ml. 0,90**, dal piano finito del marciapiede ,con sovrastante recinzione a giorno (inferriata ,grate ,ecc.....) per ulteriori **ml 1,60** per un **totale massimo di ml.2,50**.

3.8 Arretramento dai fili stradali

Gli edifici e tutti gli altri manufatti devono essere arretrati dalle sedi stradali di :

- **ml.20,00** dalla S.S. 275
- **ml.10,00** dalla viabilità principale
- **ml.5,00** dalla viabilità secondaria

Fanno eccezione a tali distacchi le postazioni di sorveglianza poste a filo delle recinzioni e sui varchi di ingresso veicolare e pedonale .

3.9 Parcheggi privati

All'interno dei lotti edificabili dovranno essere reperite superfici da destinare a parcheggi nella misura di :

- **1,5 mq ogni 5 mq di superficie lorda** per le aree industriali - artigianali - commerciali
- **1 mq ogni 10 mc.** per le aree a servizi

3.10 Aree a verde

Le aree non occupate dagli insediamenti produttivi ,dalle costruzioni accessorie ,dai parcheggi ,dai percorsi e a dai piazzali veicolari e non , dovranno essere sistemate a verde con alberature ad alto e medio fusto. Tali aree non potranno essere in alcun modo di superficie inferiore **al 20%** della superficie del lotto .

3.11 Parcheggi pubblici e Aree a standards

Per gli edifici di carattere commerciale o per le porzioni degli edifici con tale destinazione ,all'interno della Superficie Fondiaria andranno reperite aree **ai sensi del 2° comma art.5 del D.M. 1444/68** nella misura di **mq.80 per ogni 100 mq.** di superficie lorda di pavimento ,di cui **almeno la metà** destinata a parcheggi .

Poiché il P.I.P. ha già reperito le aree a servizi ai sensi del 1° comma dell'art.5 è ammessa la detrazione dalla quantità di aree precedentemente calcolata (80 mq ogni 100 mq si S.L.) di una quantità **pari al 10% della Superficie Fondiaria del lotto .**

ART.4 Procedure di Attuazione

Il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti richiesti da parte dei Soggetti Imprenditoriali assegnatari delle are in proprietà o in diritto

di superficie .

Il Permesso a Costruire potrà essere richiesto anche **dai proprietari delle aree** ancorché siano Soggetti Imprenditoriali ed abbiano **tutti i requisiti richiesti per partecipare all'assegnazione delle aree incluse nel Piano per Insedimenti Produttivi** ; in tal caso **andranno cedute gratuitamente all'Amm.ne Comunale** tutte le aree necessarie per la realizzazione degli interventi di **urbanizzazione primaria** .