

COMUNE DI STATTE

Provincia di Taranto

Piano Insediamenti Produttivi

Gennaio 2011	
	Norme Tecniche d'Attuazione

PREMESSA

Le presenti norme tecniche di attuazione integrano e modificano quelle riportate nella Variante approvata con delibera di GIUNTA REGIONALE n° 1036 del 2.marzo.1990, secondo le prescrizioni contenute nella stessa deliberazione che di seguito si riportano integralmente.

"Le normative previste per gli insediamenti industriali ed artigianali nei nuclei di Statte, Martina Franca e San Giorgio, vanno integrate e modificate, fermo restando gli altri indici e parametri, nei valori relativi all'indice di fabbricabilità fondiaria, all'altezza massima, agli spazi pubblici nonché relativamente alla percentuale di superficie da destinare a residenza per il personale di sorveglianza.

Integrano e modificano altresì le deliberazioni di C.C. n° 3 del 18.03.2008 – n° 24 del 29.06.2009 e n° 24 del 16.06.2010

Art. 1 - Elaborati costituenti il Piano per gli Insediamenti Produttivi

Gli elaborati costituenti, il P.I.P. del Comune di Statte sono i seguenti:

- A. Progetto originario approvato con Deliberazione di C.C. n°58 del 21.09.1998
1. Relazione Illustrativa - Relazione Finanziaria - Schemi di Convenzione - Elenco delle proprietà Catastale
 2. Estratto della Variante al P.R.G. 1/5000
 3. 3. Aerofotogrammetria della Zona (1985) 1/5000
 4. Stato di Fatto (Aerofotogrammetria 1997) 1/2000
 5. Mappa Catastale 1/2000
 6. Planimetria Generale e Planivolumetrica del P.I.P. 1/1000
 7. Rete Stradale e Parcheggi 1/1000
 8. Rete Idrica e Fognante 1/1000
 9. Rete Raccolta Acque Meteoriche 1/1000
 10. Rete di Illuminazione 1/1000
 11. Tipologie edilizie e arredo urbano varie
 12. Norme di Attuazione
- B. Variante approvata con deliberazione di C.C. n° 3 del 18.03.2008 di modifica parziale delle N.T.A (artt. 5-6-7-8)
- C. Variante approvata con Deliberazione di C.C. n° 24 del 29.06.2009
1. Tav. n°1 – Planimetria di progetto – (in sostituzione della Tav. n°6 originaria)
 2. Norme Tecniche d’Attuazione
(è stata eliminata la Tav. 11)
- D. Schemi di convenzione approvati con Deliberazione di C.C. n°24 del 16.06.2010
- E. Variante approvata con Deliberazione di C.C. n° del
1. Relazione
 2. Norme Tecniche d’Attuazione
 3. Schema di convenzione per assegnatari
 4. Schema di convenzione per assegnatari già proprietari

Art. 2 - Limiti Territoriali

Ai sensi della legge urbanistica fondamentale 17 agosto 1942 n° 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, oltre che delle Leggi della Regione Puglia n° 56/80 e n° 11/81, la disciplina urbanistica delle porzioni di Territorio Comunale, così come perimetrato nelle Tavole grafiche, viene regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e dagli elaborati grafici di cui all'art. 1/A e 1/C.

Art. 3 - Destinazione d'Uso delle Aree: Disposizioni Generali

Le aree, così come definite dal presente Piano per gli Insediamenti Produttivi, sono destinate ad accogliere le attività specificate al successivo art. 7, oltre alle aree destinate ad infrastrutture e servizi.

E' consentita la costruzione di abitazioni e/o uffici a servizio delle attività cui il singolo lotto è adibito, secondo le indicazioni riportate nelle presenti norme.

Non è consentito svolgere o insediare nelle aree del PIP attività di gestione rifiuti attraverso operazioni di smaltimenti (per esempio stoccaggio, depositi non temporanei e non legati alle operazioni di recupero di cui appresso, trattamenti ecc..) mentre saranno consentite attività di gestione rifiuti legate ad operazioni di recupero, il tutto secondo le indicazioni del D.Lgs. 152/2006.

Art. 4 - Periodo di Validità dei P.I.P.

La validità decennale del P.I.P. originario, approvato in data 21.09.1998 andava a scadere il 21.09.2008 – con Deliberazione di C.C. n° 42 del 12.09.2008 è stato prorogato il termine di dichiarazione di pubblica utilità e urgenza di anni 5 e quindi fini alla data del 21.09.2013 – con Deliberazione di C.C. n° 24 del 29.06.2009 di approvazione della variante urbanistica è stato reiterato il vincolo preordinato all'esproprio di anni 10 e quindi fino al 28.06.2019 reiterando la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza.

Art. 5 - Acquisizione delle aree

Di norma le aree comprese nei P.I.P. saranno soggette ad esproprio da parte del Comune, così come previsto dall'art. 27 della Legge 22.10.1971 n° 865 e secondo le leggi vigenti in materia di esproprio per pubblica utilità. I prezzi da corrispondere per l'acquisizione delle aree saranno quelli fissati di anno in anno dalla D.C.C. assunta a norma di legge in previsione dell'approvazione del Bilancio e potranno essere rivalutati sulla base dell'indice ISTAT.

La procedura espropriativa non avrà luogo qualora i proprietari espropriandi, dotati dei requisiti di cui al successivo art. 6, richiedano entro un anno dalla data di approvazione del presente atto, con adeguate motivazioni, l'assegnazione di uno o più lotti ricadenti nella loro proprietà al fine di intervenire nel rispetto delle indicazioni di Piano, avviando la costruzione dei fabbricati e/o le previste attività produttive nei termini di tempo stabiliti nella determinazione di assegnazione e/o nella

convenzione. La mancata richiesta di assegnazione nei termini di cui al precedente comma, potrà comportare la riattivazione delle procedure espropriative previste dalla legge.

La richiesta dovrà essere accompagnata, pena nullità, da contratto preliminare di cessione a titolo gratuito in favore del Comune di Statte delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie.

Art. 6 - Assegnazione delle aree - Criteri

L'Amministrazione esaminerà le richieste dei lotti previsti per l'insediamento di attività produttive e procederà all'assegnazione, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865

Sono abilitati a presentare domande di assegnazione di suoli i seguenti soggetti:

- a) Enti Pubblici o Aziende a Partecipazione Statale nell'ambito dei programmi già approvati dal CIPE.
- b) Imprese attualmente esistenti In una zona confinante con il lotto richiesto, che intendano ampliare la propria attività.
- c) Imprese assoggettate dall' Amministrazione Comunale a procedura di esproprio riguardo a terreni o immobili ove esercitano l'attività produttiva.
- d) Imprese assoggettabili dell'Amministrazione Comunale a procedure di esproprio riguardo a terreni o immobili ove esercitano l'attività produttiva e cedono l'area o l'immobile stesso all' Amministrazione Comunale su richiesta della stessa.
- e) Imprese singole di artigiani o industriali. Cooperative o Consorzi di imprese di artigiani, di commercianti ed industriali che intendano intervenire unitariamente.
- f) I proprietari di almeno il 50% dell'area richiesta che intendano ivi trasferire totalmente i propri impianti da zone non ritenute idonee dal Comune, sulla base del vigente P.R.G..
- g) I proprietari di almeno il 50% dell'area richiesta purché dimostrino di svolgervi o voler svolgere attività produttive compatibili con le norme e con lo schema di convenzione.
- h) Tutti coloro che intendano trasferire totalmente i propri impianti da zone non ritenute dal Comune idonee sulla base del vigente P.R.G..

Art. 7 - Destinazione dei lotti - Disposizioni Particolari

7.1 LOTTI dal n°1 al n°41 "Lotti artigianali"

I lotti numerati da 1 a 41 che sono di seguito denominati "lotti artigianali", sono destinati a:

- 1) artigianato
- 2) piccola e media impresa
- 3) esposizione e vendita dei manufatti prodotti in sito
- 4) esposizione e vendita di beni a basso impatto urbanistico
- 5) deposito, distribuzione e commercializzazione all'ingrosso
- 6) attività accessorie di pertinenza quali uffici, depositi, laboratori, servizi tecnologici e simili

7) centri di formazione e addestramento professionale per l'industria

In particolare i lotti dal n. 1 al n. 13 devono essere destinati ad attività che non rechino disturbo alle residenze vicine.

Nell'ambito di ogni singolo lotto al primo piano è ammessa la realizzazione di uffici o laboratori e/o di una utenza abitativa destinata al titolare dell'attività o al custode, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile destinata alle attività produttive.

E' possibile la fusione di due o più lotti, allo stesso assegnatario sempre nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

7.2 LOTTI dal n° 70 al n° 142 "Lotti industriali"

I lotti numerati dal 70 a 142 che sono di seguito schematicamente denominati "lotti industriali" sono destinati a:

- a) attività industriali
- b) tutte le attività di cui al punto 7.1

E' possibile la fusione di due o più lotti allo stesso assegnatario.

Per i lotti superiori ai 5.000 mq è possibile la suddivisione in più lotti purché non al di sotto dei 2.000 mq ciascuno. In questo caso la suddivisione non deve comportare alcun onere per il Comune.

Nell'ambito di ogni singolo lotto è consentita al primo piano la realizzazione di uffici, laboratori e/o di una utenza abitativa destinata al titolare dell'attività o al custode, per una superficie non superiore al 20% della superficie utile destinata alle attività produttive.

Art. 8 - Alienazione delle aree e degli immobili

I proprietari di aree ricadenti all'interno del perimetro del P.I.P. possono alienare in parte o per intero dette aree a terzi interessati all'insediamento, il prezzo di vendita non potrà essere superiore a quello fissato di anno in anno dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del bilancio preventivo.

Gli aventi causa subentreranno in tutti i diritti e i doveri facenti capo, a qualunque titolo, al venditore per effetto delle presenti norme e delle normative vigenti relative ai P.I.P.

I concessionari (sia già proprietari del terreno sia assegnatari sulla base di richiesta) e i loro aventi causa potranno procedere all'alienazione o locazione, parziale o totale degli immobili realizzati sul

lotto di area assegnata, a favore di persone o società aventi i requisiti previsti dalle norme vigenti, che si obbligano a mantenere la destinazione degli immobili stessi prevista dal Piano e comunque nel rispetto delle N.T.A. del PIP.

Agli assegnatari non è consentita l'alienazione o locazione del lotto inedito.

Art. 9 - Sanzioni

Le alienazioni e le locazioni delle aree e degli immobili in difformità alle condizioni stabilite, comporteranno la nullità dei relativi atti, oltre al pagamento di una penale, la cui misura verrà determinata dal Responsabile del servizio competente in relazione alle difformità rispetto alle condizioni disposte.

Il pagamento delle sanzioni pecuniarie dovrà essere eseguito entro 30 giorni dalla notifica.

Art. 10 - Indici e Parametri

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

Per i "Lotti Artigianali" : $I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$

Per i "Lotti Industriali" : $I_f = 3,50 \text{ mc/mq.}$

INDICI COPERTURA

Per i "lotti artigianali" e "lotti industriali" la copertura massima ammissibile è pari al 50% del lotto fondiario.

In aggiunta sono ammesse tettoie, strutture temporanee (precarie) anche coperte, rastrelliere, pedane e simili per l'accatastamento di materie prime, semilavorati e prodotti finiti per una superficie coperta massima pari al 10% della superficie dell'intero lotto; la loro realizzazione deve essere autorizzata a mezzo di regolare titolo abilitativo.

ALTEZZA MASSIMA

L'altezza massima raggiungibile dalle strutture industriali, artigianali, produttive, nonché dalle tettoie e delle coperture in precario è pari a metri 10,0, escluso i camini, le torri di refrigerazione, di distillazione e di apparecchiature speciali; per queste sono possibili altezze maggiori solo se adeguatamente giustificate.

DISTACCHI in rapporto all'altezza

Per i "lotti artigianali"

dagli edifici

- a) in aderenza;
- b) in rapporto alle altezze – $De/Hm = 1/1$
con $Hm =$ media delle altezze degli edifici

minimo assoluto di 8 metri

dai confini laterali

- a) sul confine (previo accordo con la proprietà latitante ineditata)
- b) in rapporto alle altezze – $Dc/H = 1/2$
con $H =$ altezza dell'edificio

minimo assoluto di 4 metri

sui fronti

- Anteriore (fronte strada) $Da = 5.00$ metri in assoluto.
- Posteriore $Dp \geq 5.00$ metri.

Per i "lotti industriali":

dagli edifici

- in rapporto all'altezza $De/H = 1/1$
- in assoluto $De \geq 10.00$ m

dai confini

- in rapporto all'altezza $Dc/H = 1/2$
- in assoluto $Dc \geq 5.00$ m

PARCHEGGI PRIVATI

In ogni lotto, l'area adibita a parcheggio non può essere inferiore al 20% della superficie del lotto.

PIANTUMAZIONE

In ogni lotto l'indice di piantumazione è pari a n° 100 alberi ad alto fusto per ettaro di superficie fondiaria.

Gli alberi devono essere alti almeno tre metri e possibilmente piantumati nella parte anteriore del lotto.

Art. 11- Recinzioni

Le recinzioni che delimitano ogni singolo lotto non potranno superare l'altezza di metri 2,50.

Sul fronte stradale dovranno essere formate con muratura di calcestruzzo faccia vista per il primo metro di altezza e in grigliato metallico per i restanti 1,50 m.

Art. 12 - Marciapiedi

I marciapiedi prospicienti i lotti dovranno essere realizzati a cura degli assegnatari secondo le indicazioni grafiche e i particolari del Piano, salvo che non siano stati già realizzati a cura dell'Amministrazione.

Su di essi dovrà essere localizzata una parte della piantumazione di competenza di ogni singolo lotto, secondo le essenze arboree e le indicazioni che saranno impartite dal Comune.

Art. 13 - Aree di Attività Collettive

Queste aree sono destinate ad accogliere strutture fornitrici di servizi alle attività insediande.

Queste strutture potranno essere realizzate ad iniziativa pubblica o privata.

In quest'ultimo caso l'assegnazione dell'area, in toto od in parte, dovrà essere fatta con delibera del Consiglio Comunale cui sarà allegato lo schema di convenzione.

Per queste aree valgono i seguenti indici:

$Sc = 40\%$ del lotto

$Iff = 3.50$ mc/mq

$H \leq 16$ metri

$De/H = 1/1$

$Dc/H = 1/2$

La superficie scoperta del lotto deve essere destinata per il 50% a verde e per il 50% a parcheggi.

Art. 14 - Servizi primari

In queste aree è consentita la realizzazione di impianti e/o strutture di servizio quali:

- a) stazioni distributori carburanti
- b) piccoli punti di ristoro
- c) uffici postali, bancari e simili

L'assegnazione di queste aree comporterà l'onere della realizzazione del verde attrezzato previsto sull'intera isola su cui insisterà previa apposita convenzione.

Art. 15 - Aree di Verde Attrezzato

In queste aree non è consentita la realizzazione di volumetrie se non per servizi igienici e piccoli

locali tecnici o per depositi di attrezzi.

Art. 16 - Aree Stradali, Parcheggi e Fasce di Verde di Rispetto

Per queste aree si applicano le norme del P.R.G. vigente nonché del codice stradale vigente.

Art. 17- Cabine Elettriche

Le cabine elettriche, anche se sono al servizio dei singoli lotti, devono essere collocate ai confini del lotto, o in aderenza con i lotti attigui e tale che l'accesso al loro interno avvenga direttamente dalla strada.

La loro superficie coperta e il volume non rientrano nella valutazione della copertura e volumetria realizzabile.

Le cabine elettriche riportate dagli elaborati grafici sono di uso collettivo.

Art. 18 - Rifiuti Solidi

I rifiuti civili ed industriali così come i fanghi rivenienti dai depuratori, devono essere scaricati, ai sensi delle vigenti normative, nelle discariche autorizzate, previo eventuale trattamento che ne assicuri la mancanza di nocività per l'uomo e l'ambiente.

Per i lotti industriali deve predisporre da parte degli assegnatari la raccolta differenziata dei rifiuti civili secondo le modalità che saranno indicate dal Comune.

Art. 19 - Quote di riferimento

Per i lotti che presentino sensibili dislivelli nell'andamento naturale del terreno è consentito uniformare totalmente o parzialmente la quota dell'intera area a quella della strada di accesso, mediante scavi e/o riporti.

Questi ultimi dovranno essere realizzati con materiali certificati privi di sostanze inquinanti.