

STUDIO TECNICO D' INGEGNERIA

ING. MICHELE CIOTTI

Viale Ofanto n. 221/A - 71121 FOGGIA

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART
21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD
ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL
VIGENTE P.R.G.**

Committente: Sig. Matteo SGARRO

Il progettista: Ing. Michele CIOTTI

Elaborato:

TAV. R3

Norme Tecniche di Attuazione

Foggia, lì Luglio 2022

COMUNE DI CARAPELLE

— FG —

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA AI SENSI DELL'ART 21 DELLA LEGGE REGIONALE PUGLIA 56/80 DI AREE DA DESTINARE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI TIPO ARTIGIANALE IN ZONA "D1" DEL VIGENTE P.R.G.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono valide esclusivamente per l'attuazione del Piano delle aree da destinare ad attività produttive di tipo artigianale, relativo alla zona "D1"; esse integrano e specificano quelle di cui al vigente P.R.G. che, per quanto attinenti, sono da intendersi qui interamente richiamate.

ART. 2

IL PIANO si compone dei seguenti elaborati:

- R1. Relazione tecnica-illustrativa e finanziaria;
- R2. Schema di convenzione;
- R3. Norme tecniche di attuazione;
 1. Stralcio del P.R.G. con individuazione zona di intervento;
 2. Stralcio catastale con individuazione area di intervento scala 1:4000;
 3. Stralcio catastale con Planimetria Area 1 ed Area 2;
 - 4a. Stralcio catastale con individuazione aree cedute al comune (stato di fatto);
 - 4b. Stralcio catastale con individuazione delle aree da acquisire dal Comune;
 - 4c. Stralcio catastale delle aree a standard (stato di progetto);
 5. Uso di suolo (zonizzazione);
 6. Planimetria ADB con individuazione aree da cedere al Comune;
 7. Planimetria PPTR con individuazione aree da cedere al Comune;
 8. Planimetria generale delle urbanizzazioni;

- 9a. Particolare area a parcheggio in scala 1:1000;
- 9b. Particolare area a parcheggio in scala 1:500;
- 10a. Planivolumetrico di progetto;
- 10b. Studio compositivo e tipologico;
- 11. Particolari costruttivi delle urbanizzazioni.

ART. 3

Le indicazioni grafiche, contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante per quanto attiene il limite del Piano, la viabilità pubblica, le aree per le attrezzature, il verde pubblico e le aree per parcheggi pubblici.

I confini del lotto non sono da considerarsi vincolanti. Nel caso in cui, documentate necessità connesse con la produzione e le lavorazioni richiedessero modifiche sarà consentita la possibilità di procedere in variante a dividere in lotti, sempre che non abbiano a determinarsi residui di aree edificabili non utilizzabili in modo conforme alle finalità del Piano ed alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, per evitare, cioè, che rimangano lotti interclusi di superficie inferiore al lotto minimo di intervento fissato in mq 2.000 dall'art. 45 delle N.T.A. del vigente P.R.G.

ART. 4

Gli ingombri dei manufatti edilizi riportati nelle Tavole di Piano nn. 8 e 10 sono indicativi.

Pertanto, in sede di progettazione esecutiva, non è richiesto il rigoroso rispetto della sagoma indicata nel planovolumetrico e nelle tavole suddette; l'edificio potrà essere liberamente articolato (accorpamento e/o frazionamento) in relazione alle necessità funzionali dell'insediamento, purché rispetti gli indici e i parametri appresso riportati.

ART. 5

Nelle aree comprese nel Piano in oggetto è consentita la localizzazione di impianti di tipo artigianale e l'insediamento di attività relative alla trasformazione dei prodotti agricoli sia connesse con cicli di produzione che con attività di servizi.

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 dei materiali ferrosi, per la demolizione di autoveicoli e recupero materiali, fucine, forge, laminatoi a caldo e a freddo e simili;
3. Stazioni di servizio e di impianti similari;
4. Falegnamerie;
5. Impianti per la produzione di malte, calcestruzzi preconfezionati, conglomerati bituminosi e manufatti cementizi i genere;
6. Tipografie;
7. Impianti per la lavorazione di pietre e marmi e per la produzione di ceramiche, terrecotte, maioliche, porcellane e similari;
8. Impianti per la produzione di cera e di prodotti stearici in genere;
9. Impianti per manufatti in PVC e simili;
10. Fabbricati per servizi di trasporto, insilaggio, deposito, commercio all'ingrosso e similari.
11. Fabbricati e o depositi per la commercializzazione dei prodotti.
12. Attività di servizi;
13. Bar, pizzeria, ristorante ecc.;

La precedente elencazione è da intendersi a titolo esemplificativo per cui non ha valore esclusivo per altre attività agricole, artigianali, commerciali, direzionali e produttive in genere.

Inoltre, è consentita la realizzazione di residenze annesse ai laboratori e/o stabilimenti con una superficie utile residenziale massima pari al 20% di quella utile produttiva e nel numero di una per lotto, così come stabilito dalla legge regionale n.56 del 1980

La volumetria dei fabbricati esistenti che non sarà demolita sarà sottratta da quella complessiva e per tutti i fabbricati è ammessa la possibilità di costruire tettoie.

ART. 6

Tutti gli insediamenti non potranno scaricare nell'ambiente sostanze, la cui qualità sia tale da mettere in pericolo la salute umana, da nuocere alle risorse viventi ed al sistema ecologico, da 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 dall’inquinamento” nonché delle norme e dei regolamenti statali e regionali in materia di “smaltimento dei liquami” sul suolo e nel sottosuolo e di smaltimento dei fanghi residuati dai cicli di lavorazione e dai processi di trasformazione, e nel rispetto delle norme di cui al D.P.R. 24 maggio 1988 n° 203 e successive modificazioni e/o integrazioni.

ART. 7

In tutti gli insediamenti dovranno essere installati, laddove necessari, impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo la emissione di rumori, fumi, gas, polveri ed esalazioni comunque nocive alla permanenza degli addetti nell’ambiente di lavoro, secondo le vigenti normative.

ART. 8

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

- *Lotto minimo* ***mq 2.000***
- *Indice di Fabbricabilità fondiaria* ***mc/mq 0.80***
- *Rapporto di copertura* ***1/3***
- *Altezza massima* ***ml 10,00***

(ad eccezione di volumi tecnici e speciali, ad es. silos, celle frigo ecc...)

- *rapporto massimo tra spazi destinati*

agli insediamenti e spazi pubblici

10% della superficie del lotto

già verificato dal Rapporto tra spazi pubblici e spazi per insediamenti

$7.950,00 / 79.431,00 = 10,01\% > 10\%$ (verifica positiva)

ART. 9

I distacchi dai confini possono essere usati, in superficie, solo ed esclusivamente come zone verdi, parcheggi, spazi di manovra, eventuali interrati e rampe di accesso agli interrati, tettoie, quali pertinenze dell’insediamento, con distacco minimo dai confini pari a 5,00 mt o in caso di costruzioni in aderenza pari a 0 mt.

Il distacco, invece, degli edifici dalla viabilità pubblica dovrà essere pari ad un minimo di 10,00 mt.

ART. 10

Non saranno ammesse alberazioni in triangoli di visibilità interessati da incroci stradali.

ART. 11

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.

ART. 12

Le recinzioni su strade e spazi pubblici saranno costruite unicamente in ferro lavorato, infisso sulle banchine o su zoccoli di altezza compresa fra i 20 e i 120 cm., con altezza totale di mt 3,00; sono consentite recinzioni cieche solo sui confini tra i vari lotti, purché non eccedano l'altezza di mt. 3,00 dal piano di calpestio del lotto.

In corrispondenza degli incroci viari, per una lunghezza di almeno mt.10,00 dal punto di intersezione degli allineamenti stradali, non saranno ammesse in nessun caso recinzioni costituite da pareti piene continue a tutta altezza.

DATI QUANTITATIVI:

- St (superficie territoriale) 87.381,00 mq
 - Area 1 St1 33.049,00 mq +
 - Area 2 St2 54.332,00 mq +

- Iff (indice di fabbricabilità fondiario) 0,8 mc/mq
- Q (rapporto di copertura) 1/3
- Superficie a standard 7.950,00 mq

Tali aree sono la somma delle aree già cedute urbanizzate e le aree da cedere di progetto (v. Tav 5)

- Sf (superficie fondiaria) 79.431,00 mq
- Volumetria realizzabile max 79.431,00 x 0,8 = 63.544,80 mc
- Ift (indice di fabbricabilità territoriale)

$$63.544,80 / 87.381,00 = 0,727 \text{ mc/mq}$$

- Vresiduo realizzabile (V Max - V esistente già assentito F.6 P.IIa2972)

$$63.544,80 - 20.773,23 = 42.771,57 \text{ mc}$$

- Rapporto tra spazi pubblici e spazi per insediamenti

- $7.950,00 / 79.431,00 = 10,01\% > 10\%$ (verifica positiva)

Carapelle, li 07/2022

Il Progettista

(Ing. Ciotti Michele)

