



COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO

**VARIANTE URBANISTICA PER LA RIFUNZIONALIZZAZIONE
DELLE AREE DEL PAIP II**

PROGETTISTA: Arch. Giuseppe GANDI
COLLABORATORI: Geom. Claudio MONTINARO
VISTO: Ing. Francesco Paolo TATARANNI - Dirigente Settore Gestione del Territorio

ALLEGATO	SCALA	DATA	AGGIORNAMENTI	ARCHIVIO	DISEGNATORE
D		Novembre 2012	Dicembre 2012	E 00	
	NORMATIVA TECNICA D'ATTUAZIONE				

COMUNE DI MATERA
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
Ufficio di Piano

PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ARTIGIANALI
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1
(AREE INTERESSATE DAL "PIANO DELLE AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ARTIGIANALI)

Le aree interessate dal Piano per gli Inseidiamenti Produttivi in ampliamento al comprensorio n.12 definito dalla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Matera, sono situate tra la strada provinciale per Gravina e la masseria di S. Lucia in contrada Giardinelle.

Costituiscono una fascia di terreno lunga mt 680 Circa e larga mt 350 circa.

La Tav.4 perimetra le suddette aree per un'estensione di mq 229.000.

Le aree incluse in tali comprensori sono soggetti ai disposti della Legge "" ottobre 1971, n.865, art.27.

Nel testo delle presenti Norme la dizione: "Piano delle Aree per Inseidiamenti Produttivi", viene sostituita dalla sigla P.A.I.P ..

ART. 2
(ELABORATI DI PROGETTO)

Il progetto di ampliamento del P.A.I.P. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	- Inquadramento territoriale su quadro vincolistico	scala	1:25000
Tav. 2	- Stralcio PRG vigente	scala	1:1000
Tav. 3	- Individuazione comparto su ortofoto	scala	1:1000
Tav. 4	- Variante Urbanistica e verifica standard	scala	1:1000
Tav. 5	- Lottizzazione di progetto su mappa catastale	scala	1:1000
Tav. 6	- Perimetrazione lotti in variante	scala	1:1000
Elab. A	- Relazione (contenente le previsioni indicative di spesa e tabelle indicanti le superfici e le destinazioni delle aree comprese nel P.A.I.P.)		
Elab. B	- Quadro economico		
Elab. C	- Relazione retrocessione aree		
Elab. D	- Norme Tecniche di Attuazione		

ART. 3 (LA DESTINAZIONE DELLE AREE)

Le planimetrie di lottizzazione (Tav.4-6) individuano:

- le aree pubbliche
- le aree private

Le aree pubbliche sono:

- le strade veicolari
- i parcheggi pubblici
- le aree per verde pubblico e attrezzature

La Superficie complessiva delle aree pubbliche è di circa mq 115.000.

La superficie utile realizzabile sulle singole aree è individuata dalla applicazione degli indici fissati dalle presenti Norme.

Le aree private sono i lotti da assegnare agli artigiani, di queste il 50% saranno assegnate in proprietà e il 50% in diritto di superficie, con possibilità di trasformazione in diritto di proprietà.

La superficie complessiva delle aree con destinazione a parcheggi, verde e attrezzature è di mq 47.589,00.

ART. 4 (I PROGETTI ESECUTIVI DI ATTUAZIONE)

Con appositi atti deliberativi e sulla base delle richieste pervenute, il Comune procederà all'assegnazione dei lotti edificabili. Il P.A.I.P. verrà attuato per la parte privata in seguito alla assegnazione e al progetto esecutivo redatto in conformità delle norme previste dal regolamento edilizio integrate dalla presenti Norme Attuazione e per l'utilizzazione delle aree pubbliche mediante Progetti Esecutivi di opere e servizi redatti per iniziativa comunale o su incarico comunale.

ART. 5 (I LOTTI EDIFICABILI)

I lotti edificabili sono costituiti da due o più "Unità Edilizie".

L'Unità Edilizia non è altro che una "striscia" di terreno edificabile rettangolare delle dimensioni di mt 15 x 50 e di superficie pari a mq 750 (Unità Edilizia di tipo A) o di mt 15 x 100 e di superficie pari a mq 1500 (Unità Edilizia di tipo B).

Le unità edilizie sono distinte e numerate nella Tavola n° 5 della variante.

Esse sono raggruppate in 6 comparti (A-B-C-D-E-F) di attuazione.

ART. 6
(L'EDIFICAZIONE NEI COMPARTI B- C- D- E- F)

Nei comparti B- C- D- E- F i lotti possono essere formati al minimo da due Unità Edilizie siano esse di tipo A o di tipo B e possono accrescersi aggregando a queste altre Unità edilizie adiacenti in maniera da costituire lotti più grandi non frazionabili.

Due Unità edilizie di tipo A definiscono un lotto minimo di tipo A di superficie mq 1500.

Due Unità edilizie di tipo B definiscono un lotto minimo di tipo B di superficie mq 3000.

L'assegnazione dei lotti di tipo A o B sarà attuata secondo il dato dimensionale dell'azienda da insediare.

I lotti di tipo A saranno destinati per attività artigianali e/o di servizio, ricreative ludico-sportive (locali giuoco, discoteche, bowling, palestre, pubblici esercizi, attività commerciali, piccole-medie strutture di vendita, attività turistico ricettive, ecc.) di piccole-medie dimensioni che comunque dovranno rispettare le specifiche normative di settore.

I lotti di tipo B saranno destinati per attività artigianali e/o di servizio, ricreative ludico-sportive (locali giuoco, discoteche, bowling, palestre, pubblici esercizi, attività commerciali, medie strutture di vendita, attività turistico ricettive, ecc.) di medie dimensioni che comunque dovranno rispettare le specifiche normative di settore.

L'edificazione all'interno del lotto viene regolamentata dalle seguenti Norme che ne dividono il lotto in due fasce parallele alla strada:

1. fascia anteriore adiacente la strada di accesso, destinata alla realizzazione di parcheggi, residenza e uffici;
2. fascia posteriore destinata alla realizzazione dell'edificio produttivo e della viabilità interna del lotto.

L'edificazione del lotto viene regolamentata dalle Norme di cui al D.P.G.R. di Basilicata n. 498 del 15/05/1985 e dalle disposizioni che seguono.

E' consentita la realizzazione di complessi, magazzini, depositi ed uffici inerenti le attività artigianali e commerciali, magazzini, depositi ed uffici inerenti alla conduzione dell'azienda.

E' consentita, inoltre la costruzione di abitazioni per i diretti conduttori e/o per il personale di custodia delle singole aziende.

La distanza minima delle costruzioni dalle strade o dai confini dei lotti, ove se ne distacchino dai confini stessi, dovrà essere di ml 5,00.

La distanza minima tra le costruzioni di lotti diversi qualora si distacchino, anche con strade o spazi pubblici interposti, dovrà essere di ml 10,00.

L'indice fondiario di fabbricabilità non deve essere superiore a mc/mq 4,00.

La superficie massima coperta non deve essere superiore al 50% della superficie totale del lotto, di cui massimo il 10% può essere destinato ad uffici, servizi ed alloggi.

In particolare gli interventi devono avere le seguenti caratteristiche:

a) - zona per abitazioni e/o uffici, servizi e parcheggi interni

Tale zona è sempre la fascia anteriore del lotto.

Qui è consentita la costruzione di un fabbricato per uffici, servizi e/o abitazioni per i conduttori dell'azienda o per il custode e per parcheggi interni.

I parcheggi interni al lotto sono obbligatori ed il loro numero non sarà mai inferiore ad uno per addetto.

La zona di parcheggio dovrà essere realizzata a cura e spese dell'assegnatario del lotto. La superficie coperta massima in questa zona non potrà superare il 10% della superficie fondiaria del lotto:

- l'altezza massima dell'edificio non può superare i 7,40 mt e comunque il numero dei piani non potrà essere superiore a due compreso il piano terra;
- volume massimo edificabile mc 1.100.

Per i lotti aventi superficie uguale o superiore a 3.000 mq è consentito un volume massimo edificabile di mc 1. 500.

Il numero massimo consentito degli alloggi, per ogni insediamento produttivo, è 2.

Ciascun alloggio non potrà avere superficie utile abitabile maggiore di mq 120.

Gli edifici devono, per quanto possibile, essere armonizzati fra loro per colore, caratteristiche del paramento, forma ed aggetto degli sbalzi.

b)- La zona per gli edifici produttivi depositi e tettoia.

La fascia posteriore del lotto è destinata alla costruzione dell'edificio produttivo, depositi ed eventuali tettoie.

Altezza massima all' imposta della copertura non superiore a ml 8,00

Sono in ogni caso consentite maggiori altezze per la costruzione di silos, nonché volumi tecnici quali torri

di raffreddamento, extra-corsa per macchinari di sollevamento, camini e condotte di aerazione.

Gli edifici produttivi dovranno rispondere a tutti i requisiti di legge in tema di igiene del lavoro, di prevenzione degli infortuni, di antinquinamento e di regolamentazione energetici.

ART. 7
(L'EDIFICAZIONE NEL COMPARTO "A")

Il comparto "A" è destinato ad ospitare attività artigianali di piccole dimensioni non inquinanti e non rumorose che per varie motivazioni non possono trovare sede in città e possibilmente tese a favorire interventi sperimentali nell'attività (aggregazione di attività affini, consorzi ecc.) e nell'intervento costruttivo (es: realizzazione da parte di Enti e successivo fitto, leasing ecc.) .

Il lotto minimo rimane di mq 1.500 (due Unità Edilizie di tipo "A" e dovrà essere assegnato a due soggetti artigiani distinti che ne facciano richiesta).

L'intervento costruttivo deve essere per lotto, unitario e contemporaneo, ma potrà

prevedere due distinti manufatti (capannoni - laboratori) con una utilizzazione di suolo di mq 750 per soggetto artigiano.

L'indice fondiario di fabbricabilità non deve essere superiore a mc/mq 2.5 per Unità Edilizia.

La superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie della Unità Edilizia minima. E'ammessa la costruzione di un alloggio della dimensione massima di 95 mq e il volume sarà contenuto in un unico manufatto edilizio.

L'altezza massima all'imposta della copertura non può essere superiore a ml 8,00

ART. 8 (GLI SPAZI PUBBLICI)

Le aree pubbliche:

- strade
- servizi e attrezzature (C1-C2-C3)
- aree per parcheggi (P1-P2-P3-P4-P5-P6-P7-P8)
- spazi verdi attrezzati (Vp4-Vp5-Vp6)
- aree verdi allo stato naturale (Vp1-Vp2-Vp3)

Nelle aree pubbliche destinate a servizi ed attrezzature e per verde attrezzato, come pure nelle aree destinate a strade e parcheggi potranno essere organizzati mercati, fiere e manifestazioni previa approvazione di specifico progetto esecutivo per la sistemazione delle aree e per l'organizzazione della viabilità.

Le aree a verde naturale costituiscono cordoni e barriere di verde lungo il perimetro del P.A.I.P..

Queste aree saranno opportunamente piantumate con l'obiettivo di limitare al massimo l'impatto dell'edificato, nonché per limitare l'azione del vento con barriere arboree frangivento

Sui lati delle strade e nelle rotonde saranno piantate essenze di protezione e decoro.

Le aree indicate come: " Spazi verdi di definizione della morfologia urbana e parcheggi" nella Tav. 6, esterne ai lotti e prospicienti agli stessi, non essendo state computate ai fini della quantificazione degli standard urbanistici, potranno essere cedute agli stessi lottizzanti secondo quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio Comunale n°18 del 13 Marzo 1998 e di quella di Giunta Comunale n° 841 del 13 Ottobre 1998 avente per oggetto: Cessione di aree verdi ricadenti nell'ampliamento PAIP di via La Martella.

ART. 9 (I PARCHEGGI PUBBLICI)

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono inedificabili.

Esse saranno realizzate insieme alle urbanizzazioni primarie secondo le previsioni del Piano e dovranno essere pavimentate a conglomerato bituminoso e alberate con essenze arboree previste all'art.16.

Sono consentite, installazioni per la distribuzione di carburante.

ART. 10
(LE STRADE E LE ALTRE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA)

Le opere di cui al presente articolo verranno realizzate su progetti esecutivi redatti sulle seguenti indicazioni di massima:

- Le strade saranno dotate di cunette in c.a. semplici e doppie, munite di caditoie.
- La fognatura dovrà tenere separate le acque luride dalle acque pluviali, e dovrà correre sotto i percorsi stradali.
- La rete idrica sarà interrata sotto i percorsi stradali con derivazioni verso le zone a verde attrezzato e le zone di attrezzature collettive.
- La rete telefonica dovrà essere interrata e deve servire i comparti edificatori. Lo stesso dicasi per la rete elettrica.
- Nelle aree a verde potranno essere installate le opportune cabine ENEL al servizio dell'insediamento.
- La rete del gas-metano correrà lungo le strade e sarà interrata.
- Ogni due Unità Edilizie sarà previsto un pozzetto o manufatto per l'allacciamento alle reti fognanti e alle reti di distribuzione.
- E' comunque a carico delle singole aziende la pavimentazione del parcheggio al servizio del lotto e la posa in opera dei cigli o passi carrai.
- Ogni quattro Unità Edilizie sarà altresì previsto un contenitore per la raccolta delle immondizie.

ART. 11
(REALIZZAZIONE PER STRALCI)

Il P.A.I.P. potrà essere realizzato per stralci corrispondenti ai comparti definiti nelle planimetrie di progetto.

L'ordine di esecuzione degli stralci verrà stabilito con l'assegnazione dei lotti dal Consiglio Comunale, secondo criteri che dovranno garantire la massima utilizzazione delle infrastrutture che gradualmente vengono realizzate.

ART. 12
(LE RECINZIONI DELLE AREE PUBBLICHE E PRIVATE)

Le recinzioni tra i lotti saranno costituite da muri non superiori a mt 2,50 di altezza.

Sui confini esterni della lottizzazione con zone agricole le recinzioni dovranno essere eseguite in rete metallica.

Le recinzioni su strada dovranno in alternativa essere eseguite con muretto di cm 30 di altezza sormontato da griglia metallica.

Tutte le aree a verde attrezzato saranno protette verso strada, da recinzioni di altezza non superiore a mt 1,20, lungo le aree a parcheggio dovrà essere sistemato un filare di alberi a interasse non inferiore a mt 5,00.

ART.13 (CARTELLI PUBBLICITARI E INSEGNE)

Nelle aree pubbliche o private comprese entro il perimetro della lottizzazione non è consentita la apposizione di cartelloni pubblicitari fissi, se non nelle forme stabilite da apposito Regolamento.

Nelle recinzioni verso la strada dei lotti dovranno essere predisposti spazi, di estensione non superiore al 5% dello sviluppo della recinzione stessa, per le affissioni pubblicitarie.

Le insegne delle aziende dovranno essere armonizzate con gli edifici e sono soggette ad autorizzazione comunale; lungo le strade di accesso all'insediamento industriale potranno essere apposte, purché coordinate fra loro e raggruppate in modo che ciascun gruppo disti almeno mt 100 dal più prossimo, insegne fisse indicanti i nomi ed illustranti la produzione delle aziende, facenti parte dell'insediamento o aventi sede nel Comune di Matera.

Con apposito "Regolamento impianti pubblicitari e pubbliche affissioni" l'Amministrazione definirà la normativa cui dovranno attenersi le aziende per l'apposizione di insegne e cartelli.

ART.14 (SCARICHI E POZZI)

I progetti allegati alle richieste di concessione edilizia devono essere corredati dall'illustrazione grafica e dalla descrizione degli apparati di depurazione o di innocuazione delle acque di scarico, da una relazione indicante le materie prime e i reattivi impiegati, il tipo delle lavorazioni e la quantità delle acque consumate giornalmente, la portata e le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche degli scarichi.

La rete di fognature nere di ciascuna azienda deve far confluire le acque di scarico in un unico tronco di fognature.

Detto tronco dovrà essere munito, in luogo esterno alla recinzione, di un pozzetto di ispezione al quale gli organi di vigilanza possano in qualsiasi momento, anche senza alcun preavviso, effettuare prelievi.

Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta ad autorizzazione del Sindaco.

Gli scarichi debbono avere caratteristiche contenute entro i limiti previsti dalla legge.

E' vietata l'escavazione di pozzi per l'estrazione di acqua ad uso agricolo o industriale di singole aziende.

La rete di raccolta delle acque pluviali dovrà confluire in un unico tronco con pozzetto di ispezione alla recinzione a cielo libero e protetto da grata.

ART.15

(ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE)

Gruppo "A": - per viale

- Acer Campestris
- Acer Opalus
- Pinus Pinea
- Cupressus Italicus
- Tilia Argentea
- Sophora Japonica Pendula
- Quercus Ilex
- Liquidambar Styraciflua
- Plantanus Occidentalis
- Platanus Orientalis (comune~
- Robinia Unbraculifera
- Lagerstroemia Indica

Gruppo "B": - decorative

- Buxus Macrophylla Rotundifolia
- Magnolia Grandiflora
- Cedrus Libani
- Cedrus Deodara

Gruppo "C": - frangivento

- Cupressus Arizonica
- Cupressus Macrocarpa Lutea
- Chamaecyparis Lawsoniana Allumi
- Chamaecyparis Lawsoniana Aureanovs
- Thuja Occidentalis
- Carpinus Betulus (siepi)
- Ulivo.