

COMUNE DI GUARDIA PERTICARA

- POTENZA -

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ZONA " D "

" VARIANTE "

7

RELAZIONE, NORME DI ATTUAZIONE
E PIANO FINANZIARIO

AZ

31

PROGETTAZIONE

Arch. M. Graziadei - Via Verdervuolo Inferiore 1/a - tel. 37052 - Potenza -

Potenza, ottobre 1993



VARIANTE AL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- ZONA "D" -

RELAZIONE

Il Piano per gli insediamenti Produttivi riguarda l'area da attrezzare in località S.Maria del Sauro. Detta area è identificata nel vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Guardia Perticara come zona "D" con il perimetro e le caratteristiche specificate nel Piano Regolatore Generale.

Il Piano per la zona "D" è stato approvato con delibera di Consiglio n.151 del 22.10.1983.

A firma dell'Arch. Caporaso è stata redatta una Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n.12 in data 30.03.1987. Detta Variante per meglio adeguare il Piano a recepire gli insediamenti derivanti dalla legge 219/81.

A tutt'oggi, anche se è stata realizzata parte della viabilità e parte dell'illuminazione pubblica, ancora non si vede alcun insediamento.

All'Amministrazione Comunale sono pervenute diverse richieste di assegnazione di lotti per attività artigianali a carattere familiare e si spera che con il completamento delle infrastrutture dette richieste si incrementeranno fino all'esaurimento delle disponibilità dei lotti.

In sostanza questa seconda Variante scaturisce proprio dalla necessità di adeguare il piano agli interventi previsti con l'utilizzo dei fondi europei con i quali sarà possibile realizzare le opere di urbanizzazione per uno stralcio funzionale che preveda insediamenti di tipo artigianale e di piccola industria.

L'occasione è servita per adeguare il Piano alle nuove esigenze di utilizzo che sono emerse in questi ultimi anni e che trovano sostegno nelle scelte politiche della nuova Amministrazione.

La Variante quindi, ha lo scopo di rendere compatibile il Piano con le esigenze economiche e sociali del territorio del Comune di Guardia Perticara nel quadro dei finanziamenti della Comunità Europea.

Le variazioni non sono tali da sconvolgere il piano, anzi sostanzialmente ne confermano l'impostazione e le scelte progettuali pur introducendo alcuni elementi innovativi.

Innanzitutto i lotti artigianali sono stati incrementati come numero ed ubicati nella fascia che potrà al più presto rendersi utilizzabile mentre i lotti per attività commerciale sono stati dislocati parallelamente sulla fascia più a sud.

Il numero dei lotti artigianali è passato quindi da 12 a 18; detto incremento non condiziona le tipologie già individuate nella precedente stesura del piano le quali rimangono valide ed attuabili grazie alla estrema adattabilità con la quale sono state ideate.

I lotti per attività commerciale subiscono una riduzione e passano da 16 a 12 ma con il vantaggio di essere sistemati su aree più ampie offrendo la possibilità di organizzare anche lo spazio interno.

Per quanto riguarda la piccola industria, lotti "a" nonché quella a più alta concentrazione di addetti, lotti "b", non sono stati apportati cambiamenti di rilievo per cui rimangono confermati tutti i parametri precedentemente individuati.

Tutta l'area è stata oggetto di una rivisitazione ed alcune funzioni collettive sono state mutate. In prossimità della chiesa della Madonna del Sauro, oltre alle

attrezzature sportive ed al parco naturale già ampiamente realizzato, sono state previste attrezzature comunitarie di rappresentanza quali sala esposizione, convegni, ristorante, banca etcc. La loro ubicazione è ottimale per essere fruiti sia dai diretti utilizzatori del Piano che dagli altri utenti che transitano lungo la fondovalle. Lo stesso distributore ed officina è stato spostato più verso l'innesto con la strada a scorrimento veloce, quasi a leggerlo come una struttura dell'asse viario di fondovalle a servizio anche dell'area in oggetto.

Nel ridisegnare il piano si è curato l'inserimento del verde nei singoli lotti ma anche e soprattutto l'individuazione di aree verdi espressamente volute e disegnate che non vanno intese come ovvia destinazione delle aree di risulta.

I servizi dell'area (asilo nido, mensa, pronto soccorso etcc.) sono stati mantenuti in posizione baricentrica a confermare il ruolo specifico che essi hanno nella quotidiana organizzazione della produttività del Piano.

Fermo restante tutta la viabilità, si è cercato di individuare in tale mobilità veicolare una dislocazione dei parcheggi in funzione delle diverse attività e destinazioni. L'eliminazione del parcheggio a pettine individuato nell'asola al centro dell'asse viario longitudinale è stata ampiamente ricompensata da una più diffusa articolazione delle aree di parcheggio che ora sono presenti in tutti i lotti produttivi secondo standards decisamente più attuali.

Le aree per i parcheggi sono state dislocate all'esterno di tutti i lotti produttivi (a,b,c) e di attrezzature collettive, mentre risultano all'interno dei soli lotti destinati ad attività commerciali. Questa scelta è per contenere al massimo i costi delle aree di parcheggio a carico dell'Amministrazione Comunale o comunque dell'Ente

Pubblico. Detti costi che comprendono non solo la realizzazione ma anche l'illuminazione, la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree destinate a parcheggio possono essere accollati alle attività di commercio perchè utilizzati per lo più dalla rispettiva clientela; restano a carico della collettività quando sono utilizzati per lo più dagli operai di ciascun ciclo produttivo.

L'area del Piano non subisce nessuna variazione per cui rimane inalterata la delimitazione grafica e rimangono inalterate le particelle catastali interessate interamente o parzialmente.

Foglio n°39 nn° 1-2-4-5-6-7-10-11-12-13-14-15-19-20-21-22-23

Foglio n°41 nn° 75-76-78-80-81-86

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le norme tecniche di attuazione sono così definite:

Art. 1 - Individuazione dell'area

L'area di competenza del Piano di insediamento produttivo è individuata nella Variante 1982 al Programma di Fabbricazione del Comune di Guardia Perticara, indicata come Zona "D" in località S.Maria del Sauro ed è confermata nel Vigente Piano Regolatore Generale.

Art. 2 - Il Piano della Zona D per insediamenti produttivi è regolato dalle seguenti leggi:

- Legge Urbanistica 17.9.1942 n°1150 che indica le caratteristiche generali dei piani particolareggiati (artt.13-14-15-16-17);
- Legge 22.10.1971 n°865 art.27 che indica le caratteristiche degli insediamenti produttivi;
- D.M. 2.4.1968 n°1444 per gli standards urbanistici per la zona D, art. 5;
- Legge 28.10.1977 n°10 sull'edificabilità dei suoli e programmi pluriennali di attuazione integrata dalle disposizioni regionali L.R. 6.7.1978 n°28;
- Legge 14.5.1981 n°219 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Tutte le indicazioni specifiche previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Guardia Perticara.

Art. 3 - L'Amministrazione Comunale deve provvedere all'attuazione del Piano entro il termine di 6 (sei) anni. Scaduto tale termine le aree non utilizzate possono formare oggetto di un nuovo Piano.

Art. 4 - Modalità di attuazione.

L'attuazione del Piano può essere gestita direttamente dal Comune complessivamente oppure può essere affidata ad un Ente Autonomo Speciale in cui il Comune è rappresentato, od ancora formare oggetto di programmi pluriennali (legge n° 10/1971).

Solo il 50% delle aree espropriate possono essere cedute in proprietà agli imprenditori che ne facciano richiesta, la parte rimanente può essere ceduta mediante concessione del diritto di superficie a tempo indeterminato. Contestualmente all'atto di cessione in proprietà dell'area, o della concessione, tra il Comune ed il proprietario (o concessionario) devono essere stipulate apposite convenzioni per atto pubblico con le quali sono disciplinati gli oneri posti a carico del proprietario o del concessionario e le correlative sanzioni in caso di loro inosservanza, nonché sono stabilite le modalità di utilizzazione delle aree medesime.

Art.5 - Contenuto e documenti del Piano

Il Piano della zona "D" per insediamenti produttivi, in considerazione delle finalità stabilite dal quadro normativo di cui sopra, contiene:

- a) la delimitazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi sulla base delle previsioni del Piano Regolatore Generale con l'elenco catastale delle proprietà;
- b) l'indicazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico ed alla rete viaria;
- c) Precisazione dei limiti imposti all'edificazione dei privati sull'area da cedere in proprietà o da dare in concessione;
- d) delimitazione delle aree per l'esecuzione delle infrastrutture a servizio degli impianti produttivi;
- e) ubicazione e volumetria dei vari edifici industriali, artigianali e commerciali;

f) relazione illustrativa e tabelle che diano dimostrazione del rispetto, da parte del piano, degli standards urbanistici;

g) indicazioni delle previsioni di spesa.

h) per quanto non espressamente indicato nella presente Variante si intende non modificato rispetto a quanto già approvato nella precedente in data 30.3.1987 Delibera Consiliare n° 12.

NORME SPECIFICHE

Art.6 - Zonizzazione

L'area sottoposta a Piano per insediamenti produttivi è suddivisa nelle seguenti zone:

- A) - Viabilità, sede stradale e marciapiede
- B) - Lotti industriali ed artigianali
- C) - Lotti commerciali
- D) - Verde ed alberature
- E) - Verde attrezzato
- F) - Centro servizi ed attrezzature di rappresentanza
- G) - Attrezzature tecniche

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono:

- 1) Rete viaria
- 2) Fognatura e depuratore
- 3) Rete idrica con serbatoi per la regolazione del flusso
- 4) Rete di distribuzione elettrica con cabina di trasformazione
- 5) Rete telefonica
- 6) Pubblica illuminazione
- 7) Spazi di sosta e parcheggio
- 8) Spazi di verde pubblico

Le opere di urbanizzazione secondaria previste sono:

- 1) Centri servizi (asilo nido, pronto soccorso, mensa, ufficio PT, bar, market, uffici)
- 2) Impianti sportivi
- 3) Distributore di benzina ed officina
- 4) Centro di rappresentanza (Ristorante, sala esposizione, sala convegni e rappresentazioni, banca)

Nella tabella A sono precisate le quantità di area predisposta per ogni zona o opera di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella tabella B è stata verificata la congruenza ed il rispetto degli standards previsti dal D.M. n°1444/69 art. 5.

TABELLA A

Totale dell'area interessata dal Piano per insediamenti produttivi zona "D" è di mq. 148.149 così ripartiti:

Lotti industriali "a" + "b"	mq.	36.969
Lotti artigianali "c"	mq.	26.248
Lotti commerciali "d"	mq.	28.330
Rete Viaria,	mq.	29.135
Parcheggi	mq.	6.124
Accessi, slarghi e bus-stop	mq.	965
Centro dei servizi (nido, pronto soccorso, mensa, ufficio, market etcc)	mq.	4.383
Distributore di benzina	mq.	1.145
ENEL (cabina trasf. e smistatrice)	mq.	430
Depuratore ed impianti tecnici	mq.	1.025
Impianti sportivi	mq.	2.750
Parco, verde attrezzato	mq.	5.956
Percorsi pedonali, ed aree di risulta ..	<u>mq.</u>	<u>4.959</u>
Tornano	mq.	148.149

TABELLA B

CALCOLO DELLE AREE

	Superf.	Percentuale
Area interessata al Piano	mq. 148.419	100%
Lotti industriali, artigianali e commerciali	mq. 91.547	61%
Sede Viaria e marciapiedi	mq. 29.135	20%
Spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico oa parcheggi	mq. 27.652	19%

Art.7 - Lottizzazione

La zona riservata agli edifici industriali ed artigianali è stata suddivisa in 32 lotti accorpabili e 12 lotti commerciali.

Nella tabella C è indicata la superficie di ogni lotto, la superficie coperta ed il rapporto di copertura.

Ogni lotto è servito da acqua, luce, fogna, telefono e deve essere recintato con rete e bordure vegetali.

Tutte le recinzioni dovranno distaccarsi dalla strada di almeno ml.3 e non potranno avere un'altezza cieca superiore a ml.1,5.

Sono stati precisati 4 tipi di lotti:

tipo a) - Piccola industria

,, b) - Industria a più alta concentrazione di volume ed

addetti

tipo c) - Attività artigianale a carattere familiare

tipo d) - Attività commerciale.

I lotti tipo "a" per piccola industria sono lotti che hanno superfici variabili da 1450 a 3200 mq. circa e sono accorpabili.

E' precisata la quota di superficie di terreno coperta da padiglione industriale dalla quota massima di superficie di terreno coperta da edifici a funzione mista (residenza, uffici, industria). I parcheggi anche se ricavati sulla superficie del lotto resteranno esterni alla recinzione del lotto stesso. Eventuali contorni ed aree verdi saranno realizzate così come riportate nel disegno del piano. La residenza è prevista solo per il sorvegliante e per il titolare o rappresentante dell'impresa. E' obbligatorio il limite e l'allineamento dei fabbricati al filo fisso indicato nella tavola appositamente redatta. L'arretramento sarà consentito solo nel limite massimo di ml.10,00 se possibile.

Le tipologie degli edifici sono rimaste invariate rispetto alla variante approvata il 30.3.1987 a cui si fa espresso riferimento per quanto non precisato in queste norme.

L'altezza massima dell'edificio industriale e commerciale ammissibile nel lotto è di ml. 9,50. Per la parte destinata a padiglione industriale l'altezza è variabile ed è commisurata alle attività che vi si svolgono. Esigenze particolari connesse all'attività produttiva possono essere prese in considerazione, il progetto deve, però, rispettare l'allineamento, l'altezza sul fronte di ml.7,50 e la distanza dai confini di ml.5,00. E' possibile una realizzazione per fasi in tempi successivi, ma in tal caso è obbligatorio il rispetto della tipologia edilizia proposta perchè contiene le regole per un armonico

accrescimento.

Il lotto di tipo "b" per un'estensione di circa 3770 mq. può essere accorpato con i lotti vicino, non vi è precisata la tipologia edilizia nè l'altezza massima ma rimane obbligatorio il rispetto del filo fisso di allineamento e la distanza di ml.5 dai confini. I parcheggi rimangono all'esterno del lotto e quindi della recinzione

Il lotto di tipo "c", di superficie media tra 1.200 mq. e 1400 mq. circa è destinato ad insediamenti artigianali; può essere utilizzato anche da 2 (due) imprese artigiane, ma deve mantenere la sua unitarietà prevista nella tipologia edilizia. Nella tabella C è precisata la quota di superficie coperta destinata a residenza o ufficio del titolare e la quota di superficie coperta destinata alla produzione. Il 50% del terreno rimanente libero, deve essere lasciato a verde privato (giardino o orto) e vanno piantate almeno 10 alberi di qualsiasi tipo. I parcheggi saranno realizzati nella superficie del lotto ma lasciati all'esterno della recinzione così come indicato nel disegno del piano.

Il lotto di tipo "d" è dedicato agli insediamenti commerciali e presenta una superficie variabile da 1800 mq. a 2500 mq. circa. Non ha come riferimento una tipologia edilizia, ma viene lasciata libera la progettazione secondo l'utilizzazione; rimane obbligatoria la distanza di ml. 5,00 dai confini del lotto e l'altezza massima di ml. 7,50, salvo per eventuali impianti tecnici. Anche per questo lotto è prevista la quota di residenza per il titolare conduttore. Lotti contigui potranno essere accorpati.

La tabella "D" riepiloga le caratteristiche di tutti i lotti.

TABELLA "C"

ELENCO DEI LOTTI TIPO "a", "b", "c"							
Tipo	Numero	Superficie lotto	Dimensioni Sommarie	Superficie Coperta	Destinazione		Rapporto Copertura
					Ind/artigia	Mista	
b	1	3770,00	65 x 58	1256,67	837,78	418,89	1/3
b	2	3770,00	65 x 58	1256,67	837,78	418,89	1/3
a	3	1672,00	52 x 32	557,33	371,56	185,78	1/3
a	4	1643,56	52 x 32	547,85	365,24	182,62	1/3
a	5	1676,40	53 x 32	558,80	372,53	186,27	1/3
a	6	1652,00	53x 32	550,67	367,11	183,56	1/3
a	7	2311,13	52x 47	770,38	513,58	256,79	1/3
a	8	2215,08	52 x 42	738,36	492,24	246,12	1/3
a	9	3063,89	52x60	1021,30	680,86	340,43	1/3
a	10	1458,75	53x29	486,25	324,17	162,08	1/3
a	11	1537,00	53x29	512,33	341,56	170,78	1/3
a	12	2234,04	53x43	744,68	496,45	248,23	1/3
a	13	3216,23	53x61	1072,08	714,72	357,36	1/3
a	14	1841,75	52x35	613,92	409,28	204,64	1/3
a	15	2216,28	52x42	738,76	492,51	246,25	1/3
a	16	2701,57	49x65	900,52	600,35	300,17	1/3
c	1	1286,31	40x35	428,77	300,00	150,00	1/3
c	2	1360,00	40x35	453,33	300,00	150,00	1/3
c	3	1360,00	40x35	453,33	300,00	150,00	1/3
c	4	1360,00	40x35	453,33	300,00	150,00	1/3
c	5	1358,23	40x35	452,74	300,00	150,00	1/3
c	6	1357,36	40x35	452,45	300,00	150,00	1/3
c	7	1356,48	40x35	452,16	300,00	150,00	1/3
c	8	1355,61	40x35	451,87	300,00	150,00	1/3
c	9	1325,03	40x35	441,68	300,00	150,00	1/3
c	10	1375,57	40x35	458,52	300,00	150,00	1/3
c	11	1412,11	40x35	470,70	300,00	150,00	1/3
c	12	1413,69	40x35	471,23	300,00	150,00	1/3
c	13	1417,24	40x35	472,41	300,00	150,00	1/3
c	14	1407,75	40x35	469,25	300,00	150,00	1/3
c	15	1423,38	40x35	474,46	300,00	150,00	1/3
c	16	1427,03	40x35	475,68	300,00	150,00	1/3
c	17	1429,58	40x35	476,53	300,00	150,00	1/3
c	18	1266,29	40x27	422,10	300,00	150,00	1/3