



COMUNE DI ANDRIA

SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Piano Urbanistico Esecutivo

Zona industriale

maglie di P.R.G. nn. D1/14 - D1/15 - D1/6-7 P.d.R. - D1/9 P.d.R.

Approvazioni:

Parere Dirigente Settore P. del T.: _____ in data _____

Parere dell'Ufficio del Genio Civile: Prot. n. _____ del _____

Adozione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____

OGGETTO:

Norme urbanistico - edilizie per l'esecuzione
del P.P. - Convenzione

TAVOLA:

10

Scala:

Data: Gennaio 2005

Agg.:

Progetto:

Arch. GIACOMO LOSAPIO

Relazione Geologica:

Geol. GIUSEPPE MAZZONE

Il Dirigente Settore
Pianificazione Territorio
Ing. GIOVANNI TONDOLO

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI	2
Art. 1- Oggetto del Piano e confini.....	2
Art. 2 - Elaborati costituenti il piano	3
Titolo II: ATTUAZIONE	3
Art. 3 - Modalità di attuazione.....	3
Art. 4 - Definizione ed attualizzazione dei costi urbanizzativi.....	4
Art. 5 - Aliquota del contributo per il rilascio del permesso di costruire	5
Art. 6 - Formazione del consorzio	6
Art. 7 - Progettazione per ambiti unitari.....	6
Art. 8 - Schema di convenzione.....	6
Titolo III: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DI USO.....	6
Art. 9 – Interventi edilizi ammessi	6
Art. 10 - Formazione dei lotti	7
Art. 11 – Coperture.....	8
Art. 12 - Volumi tecnici.....	8
Art. 13 - Pensiline e sporti	9
Art. 14 - Recinzioni, ingressi ed alberature	9
Art. 15 - Scarichi ed allacciamenti idrici	9
Art. 16 - Norme relative agli edifici esistenti	10
Titolo IV: OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
Art. 17 – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico.....	11
Art. 18 – Viabilità e parcheggi	12
Art. 19 – Reti e impianti tecnologici	13
Art. 20 - Arredo degli spazi pubblici.....	13
Art. 21 - Disposizioni finali.....	14

ALLEGATO: SCHEMA DI CONVENZIONE

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Oggetto del Piano e confini

Il piano particolareggiato, meglio definito nella nuova normativa regionale -la L.R. 20/2001- Piano Urbanistico Esecutivo, interessa le maglie D1/14, D1/15, D1/6-7PdR e D1/9PdR, ubicate a ridosso della Strada Provinciale Andria –Trani, per le quali l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario provvedere, come disposto dall'art. 4.3 delle N.T.E. alla redazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero, piano particolareggiato, piano di lottizzazione) d'iniziativa pubblica.

Le maglie innanzi indicate hanno una superficie di circa 850.000 mq. ed una capacità edificatoria di circa 2.400.000 mc..

L'area è ubicata a Nord-Est rispetto al centro abitato, distribuita sui lati della S.P. n. 130 che collega Andria con Trani.

A Nord è delimitata dall'Autostrada A 14, mentre a Sud è delimitata in parte (lato occidentale) dalla tangenziale che attualmente collega la SS. N. 98 con via Barletta e l'ingresso al casello autostradale, ed in parte (lato orientale) da un nucleo di edifici a destinazione produttiva assoggettati a Piano di Recupero.

Il limite Ovest è rappresentato dalla strada comunale Monachelle, mentre quello Est da una strada di nuova previsione, esterna alla lama denominata Lamapaola.

L'intera area si presenta per lo più pianeggiante anche se parzialmente degradante in direzione da S-O a N-E dove si riscontra una pendenza del 1,7% circa.

Scopo del Piano è quello di sgravare il singolo operatore dall'onere della pianificazione di secondo livello ma soprattutto dall'obbligo di convenzionamento, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, con riferimento all'intera maglia di P.R.G..

Il Piano Particolareggiato prescrive norme relative alle diverse situazioni previste all'interno dell'area di piano. Tali situazioni corrispondono a:

- a) lotti industriali - artigianali;
- b) edifici esistenti;
- c) aree per servizi di supporto all'attività produttiva.

Con l'approvazione del Piano si provvederà alla dichiarazione di pubblica utilità delle opere pubbliche in esso previste e si provvederà, nei termini di validità dello stesso

alla loro esecuzione con oneri a carico dei concessionari, per i nuovi insediamenti , e a carico dell'Amministrazione per il recupero delle aree con insediamenti esistenti.

Art. 2 - Elaborati costituenti il piano

TAV. 1 – Relazione illustrativa

TAV. 2.1 –Stralci degli elaborati del piano regolatore attinenti il piano particolareggiato

TAV. 2.2 –Stralci degli elaborati del piano regolatore attinenti il piano particolareggiato

TAV. 2.3 –Stralci degli elaborati del piano regolatore attinenti il piano particolareggiato

TAV. 2.4 –Stralci degli elaborati del piano regolatore attinenti il piano particolareggiato

TAV. 3 – Planovolumetrico con specificazioni in ordine all'arredo urbano

TAV. 4 – Planimetria di P.P. su rilievo aerofotogrammetrico e piano quotato

TAV. 5 – Rappresentazione del P.P. su mappe catastali

TAV. 6.1 – Progetti schematici delle urbanizzazioni – planimetria

TAV. 6.2 – Progetti schematici delle urbanizzazioni – particolari

TAV. 7 – Interventi urbanizzativi aree edificate maglie D1/6-7- P.d.R. e D1/9 P.d.R.

TAV. 8 – Suddivisione in Unità Minime di Intervento su mappa catastale

TAV. 9.1 Elenchi catastali delle proprietà – Foglio 8

TAV. 9.2 Elenchi catastali delle proprietà – Foglio 15

TAV. 9.3 Elenchi catastali delle proprietà – Foglio 22

TAV. 9.4 Elenchi catastali delle proprietà – Foglio 23

TAV. 10 – Norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del P.P. - convenzione

TAV. 11- Relazione finanziaria

TAV. 12 – Studio Geologico generale

TAV. 13 - Studio Geologico generale – planimetria di progetto

Titolo II: ATTUAZIONE

Art. 3 - Modalità di attuazione

Salvo quanto si dirà appresso, il Piano sarà attuato dai singoli operatori, titolari di un permesso di costruire per l'edificazione degli edifici, e dall'Amministrazione Comunale che realizzerà le opere di urbanizzazione.

Gli interventi edilizi dei privati saranno attuati mediante rilascio di permesso di costruire, secondo i disposti del D.P.R. 380/2001, e saranno preceduti dalla stipula della

convenzione di cui all'art. 8, con riferimento ad una o più Unità di Minimo Intervento come delimitati nella TAV. 8.

Nel caso in cui il lotto è prospiciente una strada pubblica già esistente, la convenzione sarà riferita al singolo lotto, il cui progetto dovrà dimostrare che, anche con riferimento ad altri interventi edilizi già eseguiti, non si formino aree residue non edificabili in quanto non aventi le caratteristiche di un lotto autonomamente utilizzabile in termini dimensionali.

Art. 4 - Definizione ed attualizzazione dei costi urbanizzativi

I dati complessivi di dimensionamento del Piano sono così sintetizzati:

- SUPERFICIE FONDIARIA		Mq. 683.284
- STANDARDS		Mq. 84.302
di cui		
- aree per servizi generali e impianti tecnologici	Mq. 21.765	
- aree per il verde	Mq. 6.071	
- aree per parcheggi	Mq. 56.466	
- SUPERFICIE STRADE		Mq. 81.166
di cui		
- Strade di P.U.E.	Mq. 36.938	
- Strade di P.R.G.	Mq. 32.781	
- Strade complanari	Mq. 11.448	
- SUPERFICIE TERRITORIALE		Mq. 848.752

Il costo del Piano, per le opere relative alla realizzazione dei nuovi insediamenti, è risultato di € 10.100.000 mentre per le opere afferenti il recupero delle aree già edificate è stato stimato in € 1.700.000 così come risulta dal quadro economico riportato nella relazione finanziaria.

Nel costo degli interventi di recupero delle aree già edificate, sono compresi gli oneri per indennità di espropriazione, calcolati tenendo conto di quanto previsto dall'art. 37 del D.P.R. 327/2001.

Nel costo degli interventi urbanizzativi per le aree di nuovo insediamento, gli oneri per l'acquisizione delle aree da destinare a standards e strade sono state tenute separati in quanto, trattasi di aree indispensabili e funzionali a queste ultime e pertanto la cessione deve essere posta a carico dei soggetti privati attuatori. In conseguenza l'indennità è stata computata tenendo conto del comma 1° dell'art. 36 del D.P.R. 327/2001, che testualmente recita:

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio per la realizzazione di opere private che non consistano in abitazioni dell'edilizia residenziale pubblica. (L)

1. Se l'espropriazione è finalizzata alla realizzazione di opere private di pubblica utilità, che non rientrino nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, convenzionata, agevolata o comunque denominata, nonché nell'ambito dei piani di insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, l'indennità di esproprio è determinata nella misura corrispondente al valore venale del bene e non si applicano le disposizioni contenute nelle sezioni seguenti.

Art. 5 - Aliquota del contributo per il rilascio del permesso di costruire

Il contributo dei costi urbanizzativi, per ottenere il permesso di costruire, è stato determinato in €14,78 per ogni metro quadrato di superficie fondiaria del lotto.

Detto importo sarà ridotto della quota delle opere di urbanizzazione che, in proprio o mediante costituzione di consorzio, saranno eseguite dal concessionario.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesta contestualmente alla richiesta del permesso di costruire, è sarà regolata dalla convenzione di cui al successivo art. 8.

Il contributo per l'acquisizione delle aree per strade, servizi e parcheggi è stato stimato in ragione di €9,07 per metro quadrato di superficie fondiaria del lotto.

Le aree di cui innanzi, incidenti per i nuovi insediamenti in ragione di mq. 0,23 per ogni metro quadrato di superficie fondiaria, potranno essere, in tutto o in parte, cedute gratuitamente; in quest'ultimo caso l'onere relativo sarà, in tutto o in parte, decurtato dal contributo per il rilascio del permesso di costruire.

Il contributo per le opere di urbanizzazione innanzi determinato sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT degli indici F.O.I. e sarà soggetto a conguaglio a seguito della redazione del progetto esecutivo delle stesse opere.

Il contributo per l'acquisizione delle aree per strade, servizi e parcheggi, relative ai nuovi insediamenti, sarà aggiornato annualmente in base alle variazioni ISTAT degli indici F.O.I. e sarà soggetto a conguaglio a seguito delle effettive indennità di espropriazione che saranno corrisposte dall'Amministrazione Comunale a conclusione della procedura espropriativa.

Art. 6 - Formazione del consorzio

Il Piano particolareggiato può essere attuato anche mediante la formazione di consorzi tra proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi in una U.M.I. di cui alla TAV. 8.

Gli interventi ricompresi nella U.M.I. saranno attuati con la procedura prevista dall'art. 27, 5° comma, della legge n. 166/2002.

Art. 7 - Progettazione per ambiti unitari

Il Piano potrà essere attuato anche mediante presentazione di progetti riferiti ad ambiti unitari omogenei e congruenti con il sistema delle opere di urbanizzazione previste dal Piano, anche se non coincidenti con le U.M.I. indicate nella TAV. 8.

In questo caso il progetto e la relativa convenzione dovranno essere sottoscritti da tutti i proprietari delle aree interessate e non si potrà utilizzare la procedura di cui al precedente art. 6.

Il rilascio dei permessi di costruire potrà avvenire invece riferendosi a singoli lotti in cui sarà suddiviso l'ambito unitario.

Art. 8 - Schema di convenzione

Il rilascio del permesso di costruire sarà preceduto, in ogni caso, dalla stipula della convenzione, il cui schema è allegato alle presenti norme con la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, per l'assunzione -da parte del concessionario- di tutti gli oneri inerenti all'attuazione del Piano nonché di quelli relativi alla esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione con cessione delle relative aree.

Titolo III: CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E DI USO

Art. 9 – Interventi edilizi ammessi

All'interno dell'area oggetto di P.P. sono ammesse attività industriali, artigianali (di tipo nocivo) e quanto altro connesso con la trasformazione, la commercializzazione all'ingrosso, lo stoccaggio ed il deposito dei prodotti relativi (escluso il comparto agricolo).

Sono ammesse inoltre le attività produttive scarsamente compatibili con la residenza e con le altre zone destinate ad attività produttive, aventi rapporto diretto con l'attività industriale-artigianale, nonché attività e servizi industriali connessi

all'autotrasporto, quali, a titolo esemplificativo: esposizione e vendita di veicoli industriali, vendita di prodotti chimici, vernici, macchine ed attrezzature industriali, materiali da costruzione, ecc.

Gli interventi edilizi saranno attuati, nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- Sf - superficie fondiaria minima (del lotto): mq 2.000
- Iff - indice di fabbricabilità fondiaria massima: mc/mq 3,5
- Rc - rapporto di copertura massimo: 40% del lotto
- P - parcheggi: min. 15% del lotto compreso quello dell'art. 18 della legge n. 765/1967.
- H - altezza massima: ml 12.00 (salvo volumi speciali)
- Df - distanza tra i fabbricati non in aderenza: min. ml 10
- Ds - distanza dalle strade di piano e dalle aree di manovra dei parcheggi pubblici: min. ml 5. Distanza dalla S.P. 130: ml. 20,00. Distanza dalla A14: ml. 60,00.

Nell'ambito della volumetria prescritta è consentito in ogni lotto l'insediamento di alloggi di servizio per il personale, per un volume massimo pari al 10% di quello complessivo, avente - se di tipo familiare - le caratteristiche di legge per l'edilizia economica e popolare.

Nel volume edilizio non dovrà essere calcolato quello relativo ai volumi tecnici e quello relativo al conseguimento del risparmio energetico nel rispetto della LEGGE REGIONALE 13/08/1998, n. 26.

Nelle richieste del permesso di costruire devono essere specificate le tipologie dei prodotti di scarico ed i relativi necessari impianti di depurazione previsti.

Nell'ambito delle altezze, se per motivate necessità tecnologiche di impianti, fosse necessario derogare alle altezze previste, è consentito, previa presentazione di apposita documentazione e specifico progetto richiedere all'Amministrazione la concessione in deroga.

I progetti dovranno rispettare la vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 10 - Formazione dei lotti

La suddivisione dei lotti indicata negli elaborati grafici del Piano, è indicativa ed esemplificativa in quanto:

- a) più lotti possono essere accorpati per formare unità produttive di maggiori dimensioni.
- b) per ogni lotto minimo è consentita la realizzazione di un unico corpo di fabbrica con partizioni diverse da quelle indicate nelle tavole di Piano, purché all'interno dell'unico edificio l'unità produttiva non risulti inferiore a mq. 250 e purché siano assicurati un adeguato ricambio dell'aria e l'illuminazione naturale: qualora non fossero soddisfatti i requisiti per le superfici finestrate dovrà essere realizzata una copertura tipo SHED;
- c) il lotto minimo non dovrà essere inferiore a mq 2000, preferibilmente dotato di unico accesso di larghezza con modulo pari a ml. 2,5.

E' ammessa la realizzazione di accessi a confine fra i due lotti nonché la costruzione in aderenza purché sia garantita la necessaria indipendenza e funzionalità degli impianti.

Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate, nel rispetto delle minime fissate tra fabbricati, qualora esista convenzione (registrata e trascritta) tra i confinanti.

Art. 11 – Coperture

Le coperture di tutte le strutture (produttive, commerciali, direzionali e residenziali) dovranno essere contenute entro i pannelli o le murature di tamponamento.

Art. 12 - Volumi tecnici

Eventuali volumi tecnici, resi necessari da attrezzature tecnologiche pertinenti al processo produttivo (silos, ciminiere, torri, bocche di aerazione, scambiatori di calore, ecc.), e situati, totalmente o in parte, al di fuori della sagoma del volume edilizio, non sono computati nel calcolo della superficie coperta e del volume.

Tuttavia, nella costruzione di tali volumi va cercata la massima integrazione possibile con il volume edilizio. A tal fine è vietato far sporgere o posizionare i volumi tecnici esternamente alla sagoma dell'edificio lungo il fronte stradale principale; è consentita l'installazione di volumi tecnici sporgenti oltre la sagoma dell'edificio solo sul retro degli edifici o in copertura.

L'altezza massima ammessa per gli impianti tecnologici è di ml 30.

Art. 13 - Pensiline e sporti

Non è ammessa la realizzazione di pensiline lungo il/i fronte/i stradale/i dell'edificio e lungo le aree pubbliche (strade, verde pubblico, parcheggi, attrezzature secondarie).

Saranno ammesse, nel limite del 15% della superficie coperta massima consentita del lotto ed oltre al limite del rapporto massimo di copertura previsto dal P.R.G, eventuali pensiline per il ricovero di automezzi, motocicli e cicli o per lo stoccaggio di prodotti e materiali in genere.

Queste dovranno essere preferibilmente costituite da unico sostegno centrale o laterale, con copertura avente il lato minore non superiore a m 5.00. e dovranno essere realizzate lungo i confini di proprietà, aree pubbliche escluse.

Non saranno conteggiati gli sporti o le pensiline sporgenti non oltre ml 1.50 dalla sagoma dell'edificio.

Art. 14 - Recinzioni, ingressi ed alberature

Le aree private devono essere recintate tramite la realizzazione di elementi in parte trasparenti ed in parte ciechi, oppure con elementi totalmente trasparenti; l'elemento cieco si intende costituito da muro e non potrà avere altezza superiore a ml. 1,50, mentre tutti gli altri elementi costituiti da siepi, reti metalliche, cancellate, ringhiere, ecc. non potranno superare complessivamente i ml 2,50 di altezza.

E' consentita la realizzazione di muri di separazione tra i lotti completamente ciechi aventi altezza massima di ml 2,50.

I passi carrai dovranno essere preventivamente autorizzati nel rispetto del Codice della Strada ed essere preferibilmente collocati all'interno delle aree di parcheggio pubblico, fatta eccezione per i lotti che non prospettano dette aree.

In ogni caso è vietata l'apertura di accessi sulle curve e sulle rotatorie nonché su tutti gli svincoli stradali.

Compatibilmente con la sistemazione del lotto dovrà essere prevista la messa a dimora di alberature ad alto fusto lungo il fronte stradale e all'interno del lotto.

Art. 15 - Scarichi ed allacciamenti idrici e sistemazioni idrauliche

Ogni unità produttiva dovrà essere indipendente dalle altre, anche aderenti, per quanto riguarda gli allacciamenti ai servizi tecnologici a rete, nonché per quanto riguarda lo smaltimento delle acque di scarico e piovane e qualsiasi altro tipo di scarico.

Fino a quando non saranno realizzate le reti idrico e fognarie pubbliche, il concessionario dovrà provvedere in proprio alla realizzazione di cisterne di accumulo di acqua potabile e alla realizzazione di impianti imhoff.

Lo smaltimento delle acque piovane provenienti dalle coperture e dai piazzali dovranno essere smaltite nella rete di fognatura pluviale. Fino a quando detta rete non sarà realizzata le acque potranno essere smaltite sul suolo e nel sottosuolo nel rispetto della vigente normativa: a tal fine è preferibile che gli scarichi siano realizzati da uno o più soggetti eventualmente consorziati.

Sul lato occidentale della maglia D1/9 P.d.R. è prevista la realizzazione di un cunicolo di compluvio di eventuali acque meteoriche che dovessero pervenire da monte: l'opera di sistemazione idraulica sarà eseguita dall'Amministrazione Comunale su aree private che resteranno gravate da servitù di uso pubblico.

Qualora il tipo di lavorazione svolta o la natura dei prodotti presenti nell'azienda possono originare, anche per cause accidentali, dispersione di liquidi inquinanti, dovrà essere prevista la possibilità di intercettare la rete delle acque meteoriche provenienti dai piazzali prima del recapito finale.

Le modalità di allacciamento e di scarico delle utenze produttive dovranno essere conformi a quanto previsto dal vigente Regolamento di fognatura e depurazione.

Fino a quando non sarà realizzato un impianto pubblico di riuso dei reflui a scopo industriale, è consentito l'utilizzo di acqua potabile per uso produttivo nei limiti indicati dalla vigente normativa.

Le aziende dovranno dotarsi di sistema autonomo di emergenza in caso di interruzione dell'erogazione dell'acqua per una durata di almeno 8 ore.

Per le industrie che utilizzano acqua per il ciclo produttivo è obbligatoria l'adozione di provvedimenti idonei per la riduzione del consumo idrico.

Le aziende con scarico industriale non conforme ai limiti indicati dalla tabella allegata al Regolamento di fognatura e depurazione, dovranno dotarsi di un idoneo sistema di trattamento atto a far rientrare il reflusso nei limiti previsti.

Art. 16 - Norme relative agli edifici esistenti

Gli edifici esistenti, compresi nelle maglie D1/6-7PdR e D1/9PdR, possono essere mantenuti fino all'eventuale esecuzione degli interventi di sostituzione edilizia: su di loro sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di

ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione nei termini stabiliti dal D.P.R. 380/2001 da attuarsi solo nel caso in cui ciò si rendesse necessario per ragioni di salubrità e staticità del fabbricato.

E' consentito altresì il cambio di destinazione d'uso negli edifici con altre destinazioni compatibili con la destinazione urbanistica della zona e nel rispetto delle norme vigenti e future in materia.

Gli interventi di nuova costruzione, sui lotti non edificati o in caso di sostituzione edilizia, dovranno avvenire nel rispetto dei caratteri dimensionali e tipologici previsti dal Piano.

Per ogni nuovo insediamento dovrà essere verificata, caso per caso, la compatibilità con gli insediamenti esistenti.

Gli interventi edilizi di nuova edificazione, di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, saranno assoggettati al pagamento del contributo connesso al rilascio del permesso di costruire e alla stipula della concessione relativa alla cessione delle aree per standards urbanistici.

Nelle zone già edificate saranno ammessi interventi edilizi su lotti inferiori a mq. 2.000 nel caso di lotti completamente circondati da suoli già edificati alla data di approvazione di questo Piano.

Titolo IV: OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 17 – Attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Il Piano individua aree destinate alla realizzazione di Servizi o edifici di interesse generale. Trattandosi di aree ubicate in un insediamento a destinazione produttivo sono destinate alla realizzazione anche di servizi di supporto all'attività produttiva stessa.

Le funzioni ammesse (le cui consistenze e distribuzioni saranno definite in sede di progettazione edilizia) sono:

- edifici per convegni, fiere ed esposizioni ed in genere servizi alle imprese;
- centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- impianti sportivi;

- uffici pubblici, sportelli bancari, uffici postali, ed in genere uffici di fornitori di servizi energetici e di servizi connessi alle telecomunicazioni;
- distributori di carburanti, mense e ristoranti nonché modeste attività ricettive (foresteria, motel, ecc.).

I parametri urbanistici relativi alle strutture atti ad ospitare le funzioni suddette sono quelli indicati all'art. 2.4. delle N.T.E. del P.R.G. e cioè:

- unità minima operativa: intera maglia di Piano
- indice di fabbricabilità territoriale (IFT) 2 mc/mq
- rapporto massimo di copertura (Q) 50% area
- altezza massima del fabbricato (H) 12 ml
- parcheggi e sistemazioni interne 30% area
- verde: minimo 20% area
- distanza da fabbricati: minimo semisomma delle altezze dei fabbricati prospicienti
- indice di piantumazione (IP): 50 unità per ettaro con alberi ad alto fusto.
- distanza dai confini: minimo 5 ml, nulla se in aderenza

Nell'ambito delle volumetrie realizzabili è consentito destinare il 10% ad alloggio per il personale di custodia.

Sono consentite altresì eccezioni all'altezza, purché afferenti elementi tecnici dell'edificio quali campanili, cupole, volumi tecnici.

Detti interventi, se realizzati da privati, dovranno essere preventivamente convenzionati.

Art. 18 – Viabilità e parcheggi

Le reti viarie e i parcheggi pubblici, dimensionati nel rispetto del D.M. 1444/1968, sono indicati nelle tavole di progetto con le rispettive quote planimetriche e altimetriche. Queste ultime sono vincolanti per la quota di imposta e per il calcolo dell'altezza degli edifici.

Le soste riservate a portatori di handicap, devono essere dimensionate nel rispetto della legge 13/1989 e della legge regionale n. 6/2003; ad esse potranno aggiungersene altre qualora le esigenze lo richiedano.

Su entrambi i lati delle strade potranno essere realizzate le piste ciclabili, con larghezza di mt. 1,50, separate dalle corsie carrabili o dai parcheggi pubblici, con una aiuola avente larghezza di mt. 0,50 all'interno della quale saranno posti a dimora

cespugli sempreverdi.

I marciapiedi, con larghezza di mt. 2,00, saranno raccordati col piano stradale, in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, con rampe aventi pendenza massima del 10%.

Le strade private comprese nelle zone edificate della maglia D1/6-7 P.d.R., resteranno di proprietà privata ma saranno gravate, con l'approvazione di questo Piano, da servitù di uso pubblico al fine di dotare le stesse dei necessari impianti tecnologici a rete.

Le strade di Piano previste in progetto, costituiranno la rete viaria pubblica e saranno acquisite dall'Amministrazione mediante espropriazione o cessione gratuita da parte dei concessionari.

Oltre a dette rete viaria, i soggetti attuatori potranno prevedere una viabilità secondaria, di proprietà privata aperta all'uso pubblico, da realizzarsi comunque nel rispetto della strada tipo F locale urbana ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti 5/11/01.

Art. 19 – Reti e impianti tecnologici

Le cabine elettriche, telefoniche, i serbatoi e quanto altro, se a servizio dei singoli fabbricati dovranno essere ubicati nell'area di pertinenza esclusiva degli stessi, senza essere computati nelle volumetrie massime realizzabili; se invece a servizio dell'intero comprensorio potranno essere ubicati nelle aree per pubblici servizi o sui marciapiedi, in ogni caso senza che le stesse costituiscano barriera architettonica o contrasto col decoro.

Le reti tecnologiche e la pubblica illuminazione saranno realizzate, dall'Amministrazione Comunale o dagli enti e Aziende che forniscono i relativi servizi, secondo gli schemi indicati nelle tavole di progetto e nel rispetto della direttiva emanata dal Ministero dei Lavori Pubblici in data 03/03/1999 pubblicata sulla G.U. n. 58 del 11/3/1999.

Art. 20 - Arredo degli spazi pubblici

Le essenze da mettere a dimora lungo le strade e i parcheggi pubblici nonché nelle aree destinate a servizi, saranno quelle tipiche della nostra zona quali, a titolo esemplificativo, gli ulivi, gli agrumi o i melograni, i lecci, i pini, i pitosfori ad alberello, i ligustri, gli oleandri, ecc.

Art. 21 - Disposizioni finali

Per quanto non previsto dalla presente normativa si fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente e al Regolamento Edilizio.

Singole o più U.M.I., previa deliberazione del Consiglio Comunale, potranno essere attuate anche mediante le procedure di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971 ovvero attraverso la costituzione di Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del D.Lgs n. 267/2000.

In entrambi i casi la deliberazione del Consiglio Comunale dovrà dichiarare la pubblica utilità delle aree e delle opere che saranno delimitate per tale modalità attuativa.

Le indennità per l'acquisizione delle aree saranno determinate, rispettivamente, in base all'art. 36, nel caso di S.T.U. di cui all'art. 120 del D.lgs 267/2000, e all'art. 37 nel caso di P.I.P. di cui all'art. 27 della Legge n. 865/71, del D.P.R. 327/2001.

ALLEGATO "A"

Schema di

CONVENZIONE IN ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INDUSTRIALE D1/14, D1/15, D1/6-7 PdR e D1/9PdR,

L'anno il giorno del mese di..... in Andria innanzi a me Dr.notaio residente in via n..... iscritto al collegio notarile di Trani senza l'assistenza dei testimoni a cui le parti comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciano , sono presenti:

1)ivi domiciliato per la carica il quale interviene ed agisce nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Pianificazione del Territorio del Comune di Andria, che per brevità in seguito sarà chiamato COMUNE;

2) Il Sig. nato a il residente in codice fiscale che nel presente atto per brevità sarà/saranno chiamato/ti CONCESSIONARIO/ri.

I comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale premettono:

- che il concessionario è proprietario dell'area edificabile in Andria riportata in catasto al foglio di mappa. particell.... n.;
- che l'area suddetta, classificata nel vigente P.R.G. "ZONA INDUSTRIALE ", è compresa nel Piano Urbanistico Esecutivo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. ____ del _____;
- che, per l'attuazione degli interventi edilizi ed il conseguente rilascio dei permessi di costruire, il Consiglio Comunale, unitamente al P.U.E., ha approvato il presente schema di convenzione con il quale vengono disciplinati i rapporti tra i concessionari ed il Comune;
- che il/i concessionario/i, (*in alternativa*) :
 - ha/hanno **costituito un consorzio per dare attuazione alla U.M.I. n. _____** così come individuata dal P.U.E. ed ha/hanno presentato un progetto edilizio per la costruzione di alcuni opifici e che detto progetto ha ricevuto il parere favorevole

del Settore Pianificazione giusta comunicazione di approvazione prot. n. _____ del _____ pratica edilizia n. _____;

■ ha/hanno presentato un **progetto edilizio, riferito ad un ambito unitario di intervento** - individuato secondo le disposizioni stabilite dalle norme tecniche di esecuzione del P.U.E. - per la costruzione di alcuni opifici e che detto progetto ha ricevuto il parere favorevole del Settore Pianificazione giusta comunicazione di approvazione prot. n. _____ del _____ pratica edilizia n. _____;

■ ha/hanno presentato un **progetto edilizio, da eseguire mediante permesso di costruire**, per la costruzione di un opificio in un lotto prospiciente una strada pubblica esistente, che ha ricevuto il parere favorevole del Settore Pianificazione giusta comunicazione di approvazione prot. n. _____ del _____ pratica edilizia n. _____;

■ che il/i concessionario/i, per la realizzazione del suddetto progetto, intende/ono assumere tutti gli impegni previsti dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. n. 56/80, nonché quelli stabiliti dal Comune in merito al contributo connesso con gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, sede di approvazione del P.U.E., all'interno del quale sono comprese le aree di intervento.

■ (*eventuale*) che il/i concessionario/i, contestualmente alla richiesta del permesso di costruire ha richiesto l'autorizzazione ad eseguire, contemporaneamente agli edifici, anche le opere di urbanizzazione previste dal P.U.E.

Tutto ciò premesso che forma parte integrale e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

1. Il/i concessionario/i si obbliga/no per se o per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a dare integrale esecuzione al progetto edilizio innanzi citato *ed alle opere di urbanizzazione di seguito elencate*, impegnandosi ad attuarle *entrambi* in ogni loro parte, con sviluppo organico, entro il termine massimo di millenovantacinque (1095) giorni, dalla data di rilascio del permesso di costruire.
2. Trascorsi il termine di cui innanzi la presente convenzione e il relativo permesso di costruire si intenderanno decaduti, ad ogni effetto, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un P.P.A. o a proroghe dei termini di ultimazione dei lavori, rilasciate ai sensi del D.R.P.380/01 (art. 4 della legge n. 10/77).

3. In caso di decadenza del permesso di costruire e della presente convenzione, il/i concessionario/i sarà/nno tenuto/i alla richiesta di una nuova concessione relativa alla parte non ultimata ed a sottoscrivere una nuova convenzione.

ART. 2

1. Il/i concessionario/i si impegna/no a cedere, a titolo gratuito, previa stipula di atto pubblico a rogito notarile, da stipularsi prima del rilascio del permesso di costruire, al Comune di Andria, che, come sopra rappresentato, accetta, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie previste dal Piano innanzi citato ed afferenti il proprio lotto di intervento consistenti, in linea di massima, nella zona di suolo di mq..... destinata a, nonché le aree necessarie per le urbanizzazioni secondarie previste dai medesimi piani attuativi nella misura stabilita dall'art. 5, comma 1° punto 1), del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e comunque in misura non inferiore a quella indicata nel P.U.E., consistente, in linea di massima, nella zona di suolo di mq. destinata a

Oppure Il concessionario si impegna versare al Comune, prima del ritiro del permesso di costruire gli oneri necessari all'acquisizione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, ammontante ad € _____, determinato secondo i disposti indicati nelle norme tecniche per l'esecuzione del P.U.E.

2. La cessione delle aree innanzi detta comporterà la decurtazione dell'aliquota afferente le espropriazioni computata nel contributo afferente il rilascio del permesso di costruire.

ART. 3

1. Il possesso materiale delle aree di cui innanzi e delle opere di cui al successivo articolo 4), verrà trasferito al Comune nei termini previsti nel successivo art. 7 e, pertanto, da tale data rendite ed oneri relativi resteranno a beneficio e carico del Comune.
2. Resta, comunque, salva la facoltà per il Comune medesimo di attraversare con tubazioni di qualsiasi tipo le zone a cedere, in qualsiasi momento, e, quindi, anche prima del trasferimento del possesso materiale.

ART. 4

1. Per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria il concessionario si impegna a versare, prima del rilascio del permesso di costruire i relativi costi in quota

proporzionale al lotto di intervento, determinati in base ai disposti indicati nelle norme tecniche per l'esecuzione del P.U.E.

(*oppure*) Il/i concessionario/i si impegna/no a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni e secondo quanto disposto al successivo art. 5, le seguenti opere di urbanizzazione primaria necessarie alla urbanizzazione del lotto di intervento:

- strada di piano per mq. circa completa dei relativi marciapiedi;
- Parcheggi pubblici per mq.
- rete di pubblica illuminazione nella strada di cui sopra compreso n.centri luminosi su palo;
- rete di fogna nera,
- rete di fogna bianca
- rete idrica
-

Il/i concessionario/i si impegna/no altresì a realizzare, contemporaneamente alle costruzioni, e secondo quanto disposto al successivo art. 5, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria :

- verde pubblico per mq;
-
-

2. Nelle more che il Comune realizzi le reti idrico e fognarie il/i concessionario/i provvederà/nno all'approvvigionamento dell'acqua potabile ed allo smaltimento dei reflui con sistemi alternati, quali le cisterne idriche e con impianti di depurazione o vasche imofh.
3. Il/i concessionario/i, per le opere di urbanizzazione secondaria che non realizzerà/nno direttamente, si impegna/no a corrispondere, su richiesta del Comune, gli oneri afferenti le medesime opere proporzionalmente ai propri utili.
4. Con la richiesta del permesso di costruire il/i concessionario/i presenterà/nno i progetti esecutivi delle opere di cui innanzi per la loro approvazione ed autorizzazione. Detti progetti puntualizzeranno quantità, caratteristiche e modalità di esecuzione delle opere medesime.

ART. 5

1. Il contributo per il rilascio della permesso di costruire sarà determinato al momento della richiesta del rilascio dello stesso, secondo le modalità di conteggio fissate dalle norme di esecuzione del P.U.E. mentre il pagamento al Comune avverrà secondo le modalità fissate in esecuzione della deliberazione consiliare vigente al momento della richiesta.
2. A parziale o totale scomputo degli oneri di cui sopra, e in proporzione ai rispettivi utili, andranno portati in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti nella presente convenzione.
3. Tale entità sarà calcolata sulla base dell'elenco prezzi della Associazione Ingegneri ed Architetti della Provincia di Bari vigenti al momento della presentazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, decurtati del trenta per cento (30%), ad eccezione delle opere realizzate direttamente dalle Società di gestione dei servizi tecnologici, ai quali è obbligatorio corrispondere una tariffa non soggetta a ribassi.

ART. 6

1. Il/i concessionario/i si impegna/no a corrispondere, se dovuto per legge, il contributo afferente il costo di costruzione di cui all'art. 6 della legge 10/77, così come determinato dall'art. 36 della L.R. 6/79, modificato dall'art. 16 della L.R. 66/79, secondo le modalità di pagamento stabilite dalla deliberazione consiliare vigente al momento del versamento.

ART. 7

1. Le opere di urbanizzazione elencate all'art. 4 saranno soggette a collaudo, ovvero a certificazione di regolare esecuzione, nel rispetto della normativa vigente al momento dell'esecuzione delle stesse, da eseguirsi a cura ed a spese del/i concessionario/i. In caso di collaudo, la nomina del tecnico sarà effettuata dal Comune a seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori da parte del/i concessionario/i.
2. Il Comune effettuerà il controllo sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante sorveglianza in corso d'opera e mediante controllo delle opere stesse per un periodo di giorni centottanta (180) successivi al completamento dei lavori al fine di accertarne il soddisfacente funzionamento.

3. L'eventuale certificato di collaudo definitivo deve comunque essere rilasciato entro duecentosettanta (270) giorni dalla comunicazione del concessionario attestante l'ultimazione dei lavori.
4. Ai soli effetti del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove non sia stato ancora rilasciato il certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione il Direttore dei Lavori attesta il regolare funzionamento delle stesse opere .
5. In ogni caso il concessionario è tenuto a favore del Comune, per le opere e manufatti innanzi detti, alle garanzie di legge di cui agli artt. 1667, 1668, 1669, del Codice Civile.
6. Al momento dell'approvazione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione da parte del Comune, le opere e i manufatti di cui all'art. 4, passano di proprietà del Comune stesso, che ne assume la gestione e la manutenzione, salvo le garanzie previste dal 5° comma del presente articolo.

ART. 8

1. Per le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, il concessionario si impegna a darne inizio entro trecentosessantacinque (365) giorni dal rilascio del permesso di costruire e ad ultimarle prima dell'agibilità.

ART. 9

1. Il Comune potrà, ai sensi dell'art. ___ del D.P.R. 380/01 (art. 4 della legge 10/77), e su richiesta del concessionario accordare proroghe ai termini per l'ultimazione dei lavori di cui ai precedenti articoli qualora siano sopravvenuti, durante la loro esecuzione, fatti rilevanti ed estranei alla volontà del concessionario.

ART. 10

1. Nel caso di trasferimento del permesso di costruire a successori o aventi causa del concessionario, prima della ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, gli stessi subentrano nella posizione giuridica del precedente relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione, a garanzia del cui rispetto debbono prestare a favore del Comune la fideiussione di cui appresso.
2. Il titolo o il contratto che consente il trasferimento della concessione deve essere inoltrato unitamente ad una dichiarazione unilaterale d'obbligo, con la quale i

subentranti nella convenzione si impegnano al rispetto integrale di tutte le clausole della stessa.

3. La dichiarazione unilaterale d'obbligo deve essere accompagnata dalla garanzia fideiussoria di cui al primo comma del successivo art. 11.
4. Il Comune provvede a trasferire la concessione.

ART. 11

1. A garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti nella presente convenzione, salvo quanto successivamente prescritto, il concessionario rilascerà, prima del ritiro del permesso di costruire ed a favore del Comune, una fideiussione a titolo di cauzione pari al trenta per cento (40%) del costo delle opere di urbanizzazione da realizzare a propria cura e spese, elencate al precedente art. 4.
2. Il concessionario inoltre si obbliga a semplice richiesta del Comune a:
 - a) integrare il valore della fideiussione rispetto all'importo delle opere garantite, nel caso in cui esso si palesi insufficiente per effetto dell'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ISTAT;
 - b) reintegrare la fideiussione medesima, qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienza o sanzioni.
3. Il Comune provvede a svincolare la fideiussione entro novanta (90) giorni dalla scadenza dei termini stabiliti per la verifica di rispondenza delle opere di urbanizzazione alle prescrizioni della presente convenzione.
4. Da tale svincolo rimangono escluse le somme relative alle eventuali sanzioni pecuniarie già applicate dal Comune ai sensi del successivo art. 14.

ART. 12

1. La presente convenzione vincola il concessionario e i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi dalla stessa previsti per la durata di giorni millenovantacinque (1095) dalla data di rilascio della permesso di costruire, salvo eventuali proroghe concesse come innanzi.
2. In caso di annullamento o decadenza della concessione la presente convenzione è annullata.
3. La fideiussione di cui all'art. 11 continua a svolgere la sua efficacia per garantire l'assolvimento degli eventuali residui obblighi del concessionario ed il pagamento delle eventuali sanzioni facenti carico al medesimo.

ART. 13

1. La convenzione e le sue eventuali integrazioni o modifiche vengono trascritte nei pubblici registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.
2. Le spese di trascrizione devono essere versate dal concessionario contestualmente alla stipula della convenzione o a quella degli atti integrativi o modificativi.

ART. 14

1. Le parti convengono di stabilire le seguenti sanzioni contrattuali le quali in ogni caso non comportano modificazione al contributo degli oneri di concessione:
 - a) in caso di inosservanza del progetto relativo alle opere di urbanizzazione che il concessionario dovrà eseguire a propria cura e spese, qualora il Comune non abbia autorizzato le varianti ovvero di insoddisfacente funzionamento delle opere stesse: versamento dell'importo necessario al ripristino o alla sistemazione delle opere o della parte di esse eseguite in difformità o non funzionanti.
 - b) in caso di inosservanza dei termini di inizio dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento dell'uno per cento (1%) del costo delle opere stesse.
 - c) in caso di inosservanza dei termini di ultimazione dei lavori relativi alle urbanizzazioni: versamento del due per cento (2%) del costo delle opere stesse.
 - d) in caso di ritardato reintegro della garanzia fiduciaria disposta dall'art. 11 secondo comma della presente convenzione o di ritardato versamento delle sanzioni di cui ai precedenti punti a), b), c): versamento dell'interesse calcolato sull'importo dell'integrazione o della sanzione ad un tasso uguale a quello ufficiale di sconto, per il periodo di ritardo.
 - e) in caso di mancato versamento del contributo di concessione di cui all'art. 38 della L.R. n. 56/80, nonché all'art. 16 del D.P.R. 380/01 (artt. 3, 5, 6 e 10 della L. n. 10/77), nei termini stabiliti:
 1. L'aumento del contributo in misura pari al dieci per cento (10%) qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi (120) giorni;
 2. L'aumento del contributo in misura pari al venti per cento (20%) quanto, superato il termine di cui al precedente punto 1, il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta (60) giorni;

3. L'aumento del contributo in misura pari al quaranta per cento (40%) quanto, superato il termine di cui al precedente punto 2, il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta (60) giorni.
2. Le misure di cui ai precedenti punti della lettera e) non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato degli oneri di concessione le sanzioni di cui alla lettera e) si applicano ai ritardi dei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui al primo comma lettera e) punto 3 del presente articolo il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dal D.P.R 380/01 (art. 16 della legge 28.2.1985 n. 47).

ART. 15

1. Il Comune procederà nel caso lo ritenga opportuno o necessario, all'esecuzione forzata a propria cura e a spese del concessionario delle opere in tutto o in parte da questo non realizzate, all'uopo avvalendosi degli uffici comunali e di ditte incaricate.

ART. 16

1. Per la risoluzione di ogni controversia inerente e conseguente il presente atto, fatte salve le diverse ed inderogabili disposizioni di legge, si ricorrerà all'arbitrato nel modo seguente:
 - l'una parte e l'altra può nominare un primo arbitro notificando detta nomina all'altra parte mediante lettera raccomandata;
 - entro venti giorni dal ricevimento della notifica l'altra parte nominerà un secondo arbitro e in difetto l'arbitro nominato per primo sarà arbitro unico;
 - in caso di nomina di entrambi gli arbitri questi ultimi designeranno di comune accordo un terzo arbitro;
 - qualora detto accordo non sia raggiunto entro dieci giorni dalla nomina del secondo arbitro, il terzo arbitro sarà nominato, a richiesta della parte più diligente, dal competente Presidente del Tribunale del Circondario;
2. L'arbitro o il collegio, secondo i casi, dovranno deliberare il lodo entro e non oltre trenta giorni dalla data di nomina dell'arbitro unico o rispettivamente del terzo arbitro, depositando il lodo stesso nei termini di cui all'art. 825 del C.p.C..
3. Il lodo sarà vincolante per le parti e non sarà soggetto ad appello con la sola eccezione delle impugnazioni previste dagli artt. 827 e seguenti del C.p.C..
4. Il costo dell'arbitrato sarà a carico della parte soccombente.

Le spese del presente atto andranno a carico del concessionario, il quale chiede l'applicazione delle agevolazioni previste dalla legge n. 10/77 e successive modifiche.