

# COMUNE DI GRAMMICHELE

## Settore Tecnico e dello Sviluppo Economico

### *Sezione Urbanistica*

# P.I.P.

Piano per gli Inseidiamenti Produttivi  
adottato con Delibera di C.C. n.13 del  
10.03.2005 e approvato con Delibera di  
C.C. n.23 del 19.04.2005

Il DIRETTORE DEL SETTORE  
Ing. Salvatore Foberti



## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Denominazione Tavola n. 18

*Norme tecniche di attuazione*

Scala:

Data:

*Redatto dal Settore Tecnico e dello Sviluppo Economico*

Progettisti:

Responsabile del Procedimento:

Il Direttore del Settore:

*Arch. Marcello Cali*

*Geom. Pietro Larocca*

Collaboratore esterno:

*Gruppo di progettazione del Settore  
Tecnico e dello Sviluppo Economico*

*Geom. Antonino Amarù*

# **COMUNE DI GRAMMICHELE**

**(PROVINCIA DI CATANIA)**

## **SETTORE TECNICO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**UFFICIO DI PROGETTAZIONE DEL SERVIZIO URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA**

### **PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **ART. 1 - CONTENUTI DEL PIP**

Il Piano per gli Insedimenti Produttivi interessà la parte del territorio comunale che ha come scopo l'utilizzo di risorse economiche e territoriali, proponendone trasformazioni che producono lo sviluppo.

Le presenti norme disciplinano l'attività edificatoria relativa alle aree ricomprese all'interno dell'area artigianale, ricadenti nella zona territoriale omogenea D1 PIP.

## **ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Il Piano per gli insediamenti Produttivi in oggetto é costituito dai seguenti elaborati:

- Tavola 1 - Relazione illustrativa;
- Tavola 2 - Planimetria stato di fatto del sito;
- Tavola 3 - Planimetria dello strumento urbanistico vigente;
- Tavola 4 - Planimetria del PIP esistente;
- Tavola 5 - Planimetria di progetto del PIP;
- Tavola 6 - Planimetria del PIP con allineamenti;
- Tavola 7 - Planimetria di progetto del PIP con indicazione delle superfici nominali dei lotti;
- Tavola 8 - Planimetria del Piano viario;
- Tavola 9 - Planimetria della rete idrica;
- Tavola 10 - Planimetria della rete elettrica;
- Tavola 11 - Planimetria della rete fognaria;
- Tavola 12 - Planimetria della rete telefonica;
- Tavola 13 - Planimetria catastale;
- Tavola 14 - Sovrapposizione tra la planimetria catastale e la planimetria di progetto;
- Tavola 15 - Sezione stradale tipo;
- Tavola 16 - Particolare di esproprio;
- Tavola 17 - Studio geologico;
- Tavola 18 - Norme tecniche di attuazione;

- Allegato 1 - Bando pubblico ricognitivo per l'acquisizione delle segnalazioni di interesse alla zona D1-PIP;
- Allegato 2 - Segnalazioni di manifestazioni di interesse da parte dei singoli operatori economici per l'acquisizione di lotti artigianali nella zona D1-PIP.

### ART. 3 - SCOPO DELLE NORME E FINALITA' DEL PIP

Le presenti norme disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, per opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, le ristrutturazioni dei fabbricati esistenti, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera, che comunque comporti mutamento dello stato fisico del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

### ART. 4 - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Al fine di consentire la redazione dei progetti in scala edilizia e di individuare correttamente le caratteristiche quantitative delle opere realizzabili all'interno di detto Piano (P.I.P.) si adotterà la seguente terminologia urbanistica.

*If. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).*

È il rapporto tra il volume massimo realizzabile (V) e la superficie fondiaria (SF).

*H. Max Altezza massima consentita (ml).*

È la massima tra le altezze delle diverse parti di prospetto (fronti in cui può essere scomposto l'edificio).

*Dc. Distanza dei confini (ml).*

È la distanza tra la proiezione verticale della parete di un edificio, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, aggettanti al massimo 1,50 della parete interessata, e la linea di confine.

La distanza minima dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a 5.00 ml. Sono ammesse costruzioni in aderenza a confine di proprietà.

*Ds. Distanza dal ciglio della strada (ml).*

È la distanza tra le proiezioni di un fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi i balconi aperti, pensiline e simili, e il ciglio stradale (o confine stradale), come definito dall'art. 3 punto 10 del Decreto Legislativo n° 285/92.

*De. Distanza tra edifici (ml).*

È la distanza tra edifici, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi balconi aperti, pensiline o simili, aggettanti al massimo ml.1,50 dalla parete interessata.

### *Rc. Rapporto di copertura (mq/mq).*

È il rapporto tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

### *V. Volume (mc).*

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, è la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno per le murature per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con l'esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Relativamente ai volumi seminterrati si precisa quanto segue:

- per i locali destinati a residenze, a uffici ed attività produttive, viene assimilato al volume realizzabile fuori terra;
- la superficie dei locali interrati può eccedere il doppio della superficie del piano terra soltanto se ciò risulti necessario per rispettare lo standard sui parcheggi oppure per incrementare la dotazione dei parcheggi ai sensi della legge 122/89.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

1. i "volumi tecnici" strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a impianti tecnici a servizio dell'edificio e emergenti dalla linea di gronda dello stesso, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione;
2. i volumi completamente interrati (o seminterrati solo quando non emergenti dal piano di campagna per più di cm.80 misurati all'intradosso del solaio di calpestio del piano di terra) se destinati a: garage, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnici e vespai di isolamento al servizio di sovrastanti edifici;
3. i sotto tetti (si intendono per tali i volumi compresi entro le falde del tetto) non praticabili e quelli non abitabili con altezza massima utile interna non superiore a ml. 2,20 e le cui falde abbiano pendenza compresa tra il 15 e il 35%.
4. i porticati e le gallerie se destinati ad uso pubblico ed a tale destinazione vincolati; per gli altri casi questi verranno conteggiati, agli effetti della determinazione della cubatura e della superficie, quando la somma delle pareti perimetrali chiuse superi del 25% la somma di quelle lasciate aperte; il computo è effettuato per la sola parte eccedente;
5. i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale.

### *Sm. Superficie minima dell'intervento.*

Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto (lotto).

**Ip. *Indice di piantumazione (n°/Ha).***

È il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni lotto con la eventuale specificazione delle essenze.

**Rp. *Indice di impermeabilizzazione.***

È il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie impermeabile.

## **ART. 5 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

Gli interventi, ammessi in base alle tavole dello strumento urbanistico ed ai sensi delle presenti norme, non potranno in alcun caso ammettere supero di indici indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'utilizzazione totale della zona.

## **ART. 6 - INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi riguardano:

1. i fabbricati esistenti;
2. i fabbricati di nuova costruzione;
3. le aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati.

Si intendono da interpretare in tal modo ai fini dell'attuazione del presente PIP i seguenti interventi ed opere secondo le definizioni riportate nella normativa vigente:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- opere interne;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- interventi edilizi su aree su cui non insistono fabbricati o esterne ai fabbricati.

## **ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE**

Le opere di urbanizzazione primarie sono:

1. le strade di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di questo nel caso di qualsiasi tipo di insediamento;
2. la rete idrica;
3. la rete di distribuzione di energia elettrica;
4. la rete di pubblica illuminazione;

5. la rete telefonica esterna;
6. la rete fognante, comprensiva dell'impianto di trattamento e di depurazione parziale e/o totale.
7. Spazi di sosta e parcheggi pubblici;
8. Spazi verdi pubblici liberi attrezzati.

#### **ART. 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIE**

Le opere di urbanizzazione secondarie comprendono, ai sensi del D.M. 02.04.68 n.1444, servizi collettivi, quali centro servizi integrato, sale riunioni, centri culturali sociali e simili.

#### **ART. 9 - DESTINAZIONE D'USO**

All'interno del Piano per gli Insediamenti Produttivi sono consentiti edifici aventi le seguenti destinazioni d'uso:

- Artigianale - Industriale - Commerciale con uffici amministrativi ad essi pertinenti - Depositi e magazzini - Abitazioni di servizio.
- Servizi sociali - Servizi tecnici.

#### **ART. 10 - INTERVENTI EDILIZI DIRETTI MEDIANTE CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E D.I.A.**

Presso il Comune possono essere effettuate, a seguito di domanda da presentare allo Sportello Unico Comunale o allo Sportello Unico Associato o in assenza presso l'ufficio Protocollo dell'Ente, concessione, autorizzazione o D.I.A., ai sensi della Legge n.10/77, L.R. n.71/78, e successive modifiche e integrazioni.

La documentazione presentata deve essere corredata dalle norme di legge, di regolamento e da quelle indicate nelle presenti norme e allegate e deve contenere le indicazioni delle destinazioni d'uso e l'indicazione del numero degli addetti.

La Concessione o Autorizzazione edilizia deve indicare:

1. La data entro cui dovranno iniziare i lavori; questa deve essere comunicata al Comune con preavviso di giorni dieci, in modo da consentire l'eventuale sopralluogo per la fissazione in contraddittorio dei capisaldi;

2. Il termine massimo per l'inizio dei lavori è quello di validità della concessione in base all'art. 36 della L.R. 71/78;
3. Gli oneri relativi all'allaccio alle reti di urbanizzazione primaria sono completamente a carico del richiedente, il quale le eseguirà secondo i dettagli tecnici forniti dall'ufficio tecnico del Comune;
4. L'indicazione dei corrispettivi (ove dovuti) da versare a norma degli artt. 5 e 6 della Legge n. 10/77 e successive modifiche e le modalità ed i tempi di pagamento, nonché le garanzie fidejussorie o reali.

La procedura della Dichiarazione Inizio Attività (D.I.A.) è quella prevista dall'art. 14 della L.R. n.2 del 26.03.2002 e dalla normativa nazionale richiamata.

Qualsiasi licenza di abitabilità o di agibilità potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuta esecuzione di tutte le opere oggetto della concessione e la comunicazione di fine dei lavori.

#### **ART. 11 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE E DICHIARAZIONE INIZIO ATTIVITA'**

La documentazione a corredo delle domande di autorizzazione, concessione edilizia e D.I.A. deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove s'intende intervenire e la natura e la dimensione degli interventi stessi. La stessa di norma è così costituita:

*a - Per le nuove costruzioni:*

1. stralcio catastale aggiornato con l'esatta indicazione del lotto mediante colorazione trasparente od altra rappresentazione;
2. stralcio dello strumento urbanistico attuativo con l'esatta ubicazione del lotto interessato;
3. planimetria d'insieme in scala 1:500 (o adeguata) comprendente il piano quotato, con le indicazioni delle superfici del lotto, delle strade, della posizione sagome e dei distacchi del fabbricato, delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi;
4. planimetria in scala 1:1000 (o adeguata) estesa per un intorno significativo rispetto all'area oggetto dell'intervento con l'indicazione della rete fognante ed idrica e dei relativi punti di allaccio;
5. planimetria in scala non inferiore a 1:500 corredata da due o più profili significativi (ante e post operam) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno alle strade ed agli edifici circostanti, nella quale risultano precisati la superficie coperta dell'edificio in tutti i corpi di fabbrica che lo compongono (quota in tutti i suoi elementi: terrazze, pensiline, avancorpi, rientranze, ecc...) nonché le quote altimetriche e rampe, terrazzamenti,

scalinate, scarpate, ecc..., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche, sia relative al piano di campagna originali che a quelle della sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo immodificabile fino all'ultimazione dei lavori. Detta planimetria dovrà essere altresì integrata da una tabella riassuntiva di tutti gli elementi geometrici del progetto (superficie del lotto, volume dell'edificio, superficie coperta totale e dei singoli piani, superficie dei parcheggi, ecc...);

6. le piante dei vari piani in scala 1:100 (o adeguata) con l'indicazione delle strutture portanti interne, delle quote planimetriche e altimetriche del piano cantinato, del piano seminterrato con le quote altimetriche dei punti di emergenza del fabbricato dal terreno. In tutte le piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto 7.
7. almeno due sezioni (trasversali e longitudinali) per ciascun corpo di fabbrica in scala 1:100 (o adeguata) con le misure delle altezze nette dei singoli piani, dello spessore dei solai, degli sporti, delle parti aggettanti, dei colmi delle parti al di sopra della linea di gronda e dell'altezza totale dell'edificio.
8. tutti i prospetti dell'opera progettata, a semplice contorno nel rapporto 1:100 completi di riferimento agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno di progetto. I prospetti devono contenere tutti gli elementi architettonici dell'edificio, evidenziando in particolare le aperture e i relativi infissi, le zoccolature, gli spazi per le insegne, le opere in ferro e le balaustre, le coperture, i pluviali in vista, i volumi tecnici;
9. indicazioni relative a tutti quegli impianti che per la loro dimensione (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale fognaria), siano determinanti per la composizione architettonica dell'edificio. In particolare ove non esista la possibilità di approvvigionamento idrico mediante acquedotto pubblico, deve essere allegato progetto e relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato.
10. relazione illustrativa contenente fra l'altro le caratteristiche costruttive e le modalità di esecuzione - con l'indicazione delle eventuali opere provvisorie - nonché la destinazione d'uso generale dell'edificio;
11. pareri, permessi od autorizzazioni per le aree, gli edifici e le opere soggette a leggi statali o regolamentazioni comunali, provinciali o regionali devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti, ovvero successivamente, ma comunque prima dell'inizio dei lavori, ove la procedura lo consenta;
12. copia atto di proprietà o titolo di godimento del bene immobile; in fase di presentazione del progetto è consentito allegare una dichiarazione sostitutiva

dell'atto di notorietà indicante tutti gli estremi necessari, fermo restando la presentazione del titolo di godimento del bene immobil, prima del rilascio della concessione;

13. relazione per l'accessibilità e visitabilità degli edifici così come previsto dalla legge n. 13/89 e successive modifiche;
14. richiesta di autorizzazione allo scarico di cui all'art. 39 della legge regionale n. 27/86 e successive modifiche ed integrazioni;

*b - Per le ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni e gli ampliamenti:*

1. tutte le documentazioni di cui al precedente punto "A", indicando con colorazione gialla la porzione da demolire e con colorazione rossa la parte da ricostruire od altra grafia equivalente;
2. ove le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico richiedano una conoscenza delle caratteristiche planimetriche e delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, occorre allegare rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più significative, con documentazione fotografica, nonché le destinazioni d'uso degli edifici esistenti.

*C - Per le manutenzioni straordinarie:*

1. la documentazione di cui al punto "A" numeri 1,2,9,10,12;
2. piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 o adeguata, relativi ai piani o unità immobiliari in cui sono previsti interventi;
3. piante, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:50 (o adeguata) con l'indicazione degli interventi richiesti evidenziando le demolizioni in giallo e le ricostruzioni in rosso od altra apposita grafica;
4. documentazione attestante le destinazioni d'uso, o su base catastale o riferita ad autorizzazioni comunali od, in mancanza, altra idonea documentazione di asseverazione avente data certa.

## **ART. 12 - FUNZIONI E STANDARD URBANISTICI DELLA SOTTOZONA D1-PIP**

L'area in esame, disciplinata dalle norme di attuazione del P. di F., così come modificate in occasione della variante approvata con Delibera C.C. n.55 del 5.7.99, è destinata al Piano per gli insediamenti produttivi ed è stata approvata con Decreto Assessoriale n. 47/DRU del 30-01-2001.

In tali zone sono consentite, ai sensi dell'art. 3.1 sottozona D1-PIP delle N. di A. della Variante al programma di Fabbricazione sopraindicato, edificazioni di tipo artigianali, industriali, commerciali e simili, comprese le destinazioni connesse

all'espletamento dell'attività produttiva stessa (locali per uffici, rappresentanza, guardiania, ecc.).

In parte di quest'area sono state già realizzate le opere di urbanizzazione primaria e sono stati assegnati i lotti agli operatori economici.

L'attività edificatoria resta disciplinata dal complesso delle norme contenute nel relativo piano particolareggiato; in particolare, per la realizzazione degli opifici si dovrà tenere conto dei seguenti indici e parametri:

if. Massimo consentito	Mc/mq 3,00
H. max. (per un piano fuori terra)	MI 10,00
Dc non inferiore a	MI 5,00
De non inferiore a	MI 10,00
Ds non inferiore a	MI 10,00
Rc massimo consentito	Mq/mq 0,30
È consentita la costruzione in aderenza se consensuale tra titolari di lotti limitrofi	
Sm	Mq 1.000
Ip minimo	N°/Ha 20

Mentre, per la realizzazione dei servizi sociali e degli impianti di servizi tecnici si dovrà tener conto di:

if. Massimo consentito	Mc/mq 1,50
Rc massimo consentito	Mq/mq 0,30

### ART. 13 - NORME SPECIALI PER LA VIABILITA'

Per i tracciati stradali, così come previsti negli elaborati grafici del Piano, si prevede la seguente sezione stradale tipo:

- piattaforma di larghezza pari a mt. 12,00;
- carreggiata di larghezza pari a mt. 9,00;
- due banchine laterali di larghezza pari a mt. 1,50 cad., ivi compresa aiuola di demarcazione.

Le fasce di rispetto sistemate a verde sono di Demanio pubblico inalienabile e potranno essere concesse in uso precario per stazioni di servizio per distribuzioni carburanti o altri manufatti ammissibili a confine con la sede stradale.

#### **ART. 14 - NORME SPECIALI PER IL VERDE PUBBLICO**

All'interno di dette aree è assolutamente vietata la costruzione di qualsiasi edificio stabile. Saranno consentite esclusivamente costruzioni precarie quali chioschi per la rivendita di giornali, di bibite, ecc. (dietro autorizzazione del Comune).

Il verde pubblico dovrà essere attrezzato con giochi per bambini e piantumato con alberi di alto fusto.

#### **ART. 15 - VERDE PRIVATO**

Sono quelle zone destinate al mantenimento al ripristino ovvero alla formazione di orti, giardini e parchi privati, con o senza preesistenza di edifici.

Gli interventi ammessi sono:

- a) la manutenzione o il ripristino di elementi di verde esistente;
- b) la creazione di parchi, orti e giardini, piazzali e comunque spazi di pertinenza degli edifici limitrofi;
- c) la recinzione e la messa in opera di arredi, così come la posa a dimora di essenze arboree indigene o naturalizzate da lungo tempo;
- d) la realizzazione di spazi di parcheggio a servizio degli edifici esistenti.

#### **ART. 16 - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO E SERVIZI GENERALI**

Tali aree sono quelle previste dall'art. 3 lettera b) del D.M. 144/68; comprendono zone del territorio destinate allo svolgimento di attività o alla realizzazione di impianti di interesse collettivo rapportate alle esigenze del Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Tali zone sono destinate alla realizzazione degli impianti ed attrezzature genericamente definite "Attrezzature di Interesse Collettivo" a cui ricadono specifica destinazione congruente con la definizione principale.

Le destinazioni previste dal PIP sono:

- a) Centro Servizi Integrato;
- b) Depuratore, cabine, serbatoi, ecc..
- c) Impianti tecnologici.

La realizzazione di impianti ed attrezzature di cui alle lettere a,b,c sono agli effetti dell'indice di edificabilità, del rapporto di copertura, dell'altezza degli edifici, nonché dei distacchi dai confini e dalle strade, condizionate solo alle esigenze funzionali, ai regolamenti ed alle leggi specifiche vigenti ed al rispetto ambientale.

#### **ART. 17 - EDIFICI ESISTENTI**

Per gli edifici esistenti con destinazione residenziale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Gli edifici esistenti con destinazione produttivi si atterranno alle presenti norme di attuazione.

#### **ART. 18 - DEROGHE**

Altezza massima - Potranno essere concesse per manufatti la cui altezza è strettamente connessa con l'attività produttiva.

Numero elevazione fuori terra - Potranno essere concesse per tipologia architettonica connesse con l'attività produttiva deroghe al numero di elevazione fuori terra (max due).

Gli spazi adibiti ad uffici e/o alloggi per il personale di custodia, possono essere distribuiti su due livelli e possono raggiungere il limite massimo di 90 mq di superficie abitabile, purchè vengano rispettati i parametri di cui all'art. 12.