



Città di
NOCERA INFERIORE

PO

DEFINITIVO
SECONDO PIANO OPERATIVO 2023
PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

AVV. PAOLO DE MAIO - Sindaco
con delega all'Urbanistica

AVV. LUCIANO PASSERO - Consigliere Comunale
con delega per l'ampliamento e la promozione delle Aree Industriali

SUPPORTO TECNICO-SCIENTIFICO
ARCH. STEFANIA CAIAZZO

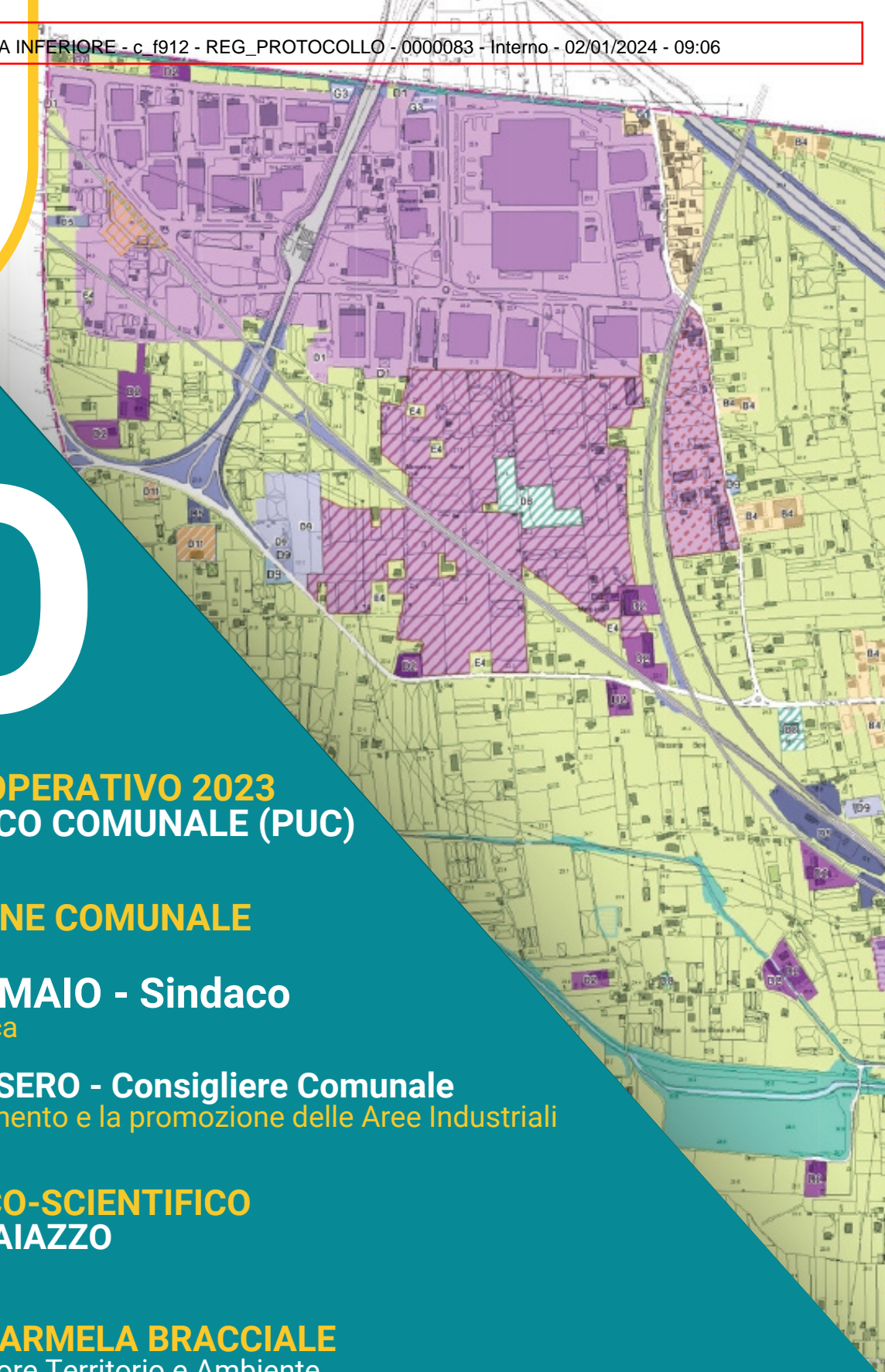
DOTT.SSA MARIACARMELA BRACCIALE
dirigente ad interim Settore Territorio e Ambiente

PROGETTISTI SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

arch. Antonio GIORDANO - Funzionario
arch. Francesco RUOCCO - Funzionario
ing. arch. Nicola ABATE - Istruttore

TAV.2

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**



Indice

- art. 1 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO DEL PUC
- art. 2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DEFINITI NON TRASFORMABILI NEL PIANO STRUTTURALE DEL PUC
- art. 3 – INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO OPERATIVO
- art. 4 – ATTUAZIONE DEL NUOVO PIP DI FOSSO IMPERATORE SUD
- art. 5 – VARIAZIONI E INTEGRAZIONI NORMATIVE PER LE AREE INDUSTRIALI PIP ESISTENTI
- art. 6 – COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI NEL PIP LOCALITA' FOSSO IMPERATORE 1999
- art. 7 – DIRETTRICI STRADALI DI INTEGRAZIONE DELLA RETE URBANA ED EXTRAURBANA
- art. 8 – SISTEMAZIONE DI INCROCI STRADALI URBANI MEDIANTE ROTATORIE
- art.9 – REALIZZAZIONE PERCORSI CICLABILI
- art.10 – REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI
- art.11 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A VIA NAPOLI
- art.12 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL'AMBITO DI MONTE VESCOVADO
- art.13 – RIASSETTO DI AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI
- art.14 – PERCORSO DELLA SALUTE

ALLEGATO 1

VARIANTE NORMATIVA PIP FOSSO IMPERATORE COMPLETAMENTO 2013

ALLEGATO 2

VARIANTE NORMATIVA PIP CASARZANO

ALLEGATO 3

VARIANTE NORMATIVA PIP FOSSO IMPERATORE 1999

Art.1 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

Ai sensi della Legge Regionale 16/2004 *Norme sul governo del territorio* e del relativo Regolamento 5/2011, il PUC si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che viene attuato mediante:

- scelte strategiche e disposizioni strutturali (Piano Strutturale) con validità a tempo indeterminato orientate alla difesa del suolo, alla necessità di difesa dai rischi conseguenti ai cambiamenti climatici, alla valorizzazione ambientale, al recupero dei tessuti storici, alla riqualificazione delle aree consolidate di recente edificazione, residenziali e produttive, alla riorganizzazione della mobilità;
- disposizioni programmatico-operative (Piano Operativo) tese a selezionare e disciplinare, in coerenza con il Piano Strutturale, gli interventi da attuare nel quinquennio successivo ai quali l'Amministrazione attribuisce carattere di priorità e necessità in relazione agli indirizzi programmatici assunti. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se necessario, il vincolo espropriativo dei suoli medesimi.

Le previsioni del Piano Operativo relative al sistema infrastrutturale della viabilità ed opere correlate assumono ruolo programmatico che si traduce nell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, congiuntamente con la dichiarazione di pubblica utilità, rimanendo nel Piano Operativo solo esclusa l'edificabilità per le aree interessate.

Le altre previsioni del Piano Operativo relative ad aree specificamente individuate si traducono nell'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio solo nel caso l'attuazione sia esclusivamente in carico all'operatore pubblico.

La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione degli interventi selezionati.

Art.2 – INTERVENTI NEGLI AMBITI DEFINITI NON TRASFORMABILI NEL PIANO STRUTTURALE DEL PUC

Negli ambiti del Piano Strutturale PUC definiti come non trasformabili ai fini insediativi e infrastrutturali le norme del medesimo Piano Strutturale si applicano in regime di intervento diretto senza necessità di ulteriori specificazioni in sede di Piano Operativo (PO).

In tal senso, in coerenza con le norme del Piano Strutturale, si individuano le seguenti aree da considerare non trasformabili:

- aree in assetto naturale o seminaturale di tutela;
- aree agricole periurbane;
- aree di verde urbano;
- aree agricole ordinarie;
- sorgenti e fasce di protezione;
- tessuti insediativi di interesse storico-culturale;
- aggregati edificati recenti consolidati;
- attrezzature pubbliche e private esistenti.

Art.3 – INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO OPERATIVO

Gli interventi previsti dal Secondo Piano Operativo, e di seguito descritti, sono conformi e compatibili con le disposizioni del Piano Strutturale e dunque sono localizzati in ambiti territoriali definiti “trasformabili”.

La selezione di detti interventi è emersa da una serie di valutazioni e da particolari procedure di ricognizione delle attuali esigenze economico-sociali, descritte in modo puntuale nella Relazione allegata al Secondo Piano Operativo, e attraverso l’attivazione di specifiche procedure di manifestazione d’interesse.

Gli interventi previsti dal Secondo Piano Operativo dovranno attivarsi entro i termini di validità del piano (5 anni) e attuarsi attraverso forme di programmazione e pianificazione (piani urbanistici attuativi) o attraverso progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

Le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti di iniziativa pubblica, comunque denominati, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del Piano Operativo i piani o i progetti non siano stati approvati.

I vincoli preordinati all’esproprio perdono efficacia se entro il suddetto termine quinquennale non è stato approvato il progetto definitivo dell’opera pubblica. Qualora sia previsto che l’opera pubblica possa essere realizzata anche su iniziativa dei privati, al termine dei cinque anni non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.

Il Secondo Piano Operativo riporta, in allegato alla Relazione, uno schema relativo all’effettiva attuazione delle previsioni contenute nel Primo Piano Operativo e dunque gli interventi realizzati, in corso di realizzazione o approvati.

Art.4 – ATTUAZIONE DEL NUOVO PIP DI FOSSO IMPERATORE SUD

Il Piano Operativo prevede l’attuazione della nuova area industriale di Fosso Imperatore Sud mediante PIP (Piano per gli insediamenti produttivi). Il PIP disciplinerà l’ambito individuando i lotti destinati agli insediamenti industriali, artigianali o commerciali come individuati dalla legge regionale 7/2020 e ss.

mm. e ii, quantificando gli spazi pubblici e di uso pubblico nel rispetto delle disposizioni del DI 1444/1968 (previsione di spazi pubblici di verde e parcheggio di almeno il 10% della superficie territoriale, preferibilmente localizzati nelle adiacenze dei fabbricati rurali), prevedendo l'obbligo di permeabilità con impianti arborei ed arbustivi di almeno il 20% dei suoli scoperti in ciascun lotto, definendo le necessarie interazioni con le aree industriali attrezzate già esistenti (PIP Fosso Imperatore 1999 e PIP Fosso Imperatore Completamento 2013), articolando la viabilità primaria di interconnessione con le diverse aree, la viabilità di accesso allo svincolo della autostrada A30 e alla prevista bretella di raccordo tra A30 e A3, la viabilità secondaria di distribuzione ai lotti e prevedendo le opportune fasce di filtro e mitigazione per le aree agricole contermini.

Il PIP disciplinerà, altresì, l'integrazione delle destinazioni produttive principali (industria, artigianato e commercio all'ingrosso), tra l'altro, con le attività riconducibili al settore della logistica (attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio), con ruolo necessariamente secondario, escludendo tuttavia attività basate sul mero dislocamento di containers sulla superficie dei lotti e favorendo, viceversa, attività della logistica che garantiscano il miglior rapporto tra numero di addetti e superficie del lotto. La disciplina del PIP specificherà le tipologie di attività logistica che si intenderanno ammissibili, secondo le normative di settore, le percentuali in rapporto alle destinazioni d'uso dell'area produttiva, il dimensionamento derivante dalla fase di ascolto del territorio, le dotazioni infrastrutturali disponibili e gli impatti ambientali prevedibili, le necessità di ricollocazione di attività produttive esistenti classificate incompatibili rispetto al sito attuale.

Il PIP di Fosso Imperatore Sud - che riguarderà l'intero ambito - potrà essere redatto, in ordine prioritario, dal Comune, da Società di trasformazione urbana, da operatori privati riuniti in consorzio, ai sensi dell'art.27 della LR 16/2004 e ss.mm. e ii.

Nelle more della redazione ed adozione del PIP, per le aree e gli immobili esistenti compresi nel perimetro dell'ambito oggetto di PIP, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Art.5 – VARIAZIONI E INTEGRAZIONI NORMATIVE PER LE AREE INDUSTRIALI PIP ESISTENTI

Le norme del Piano Strutturale del PUC all'articolo 20 individuano come aree trasformabili le aree D1 - AREE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E RELATIVI POSSIBILI AMPLIAMENTI (T – aree trasformabili). Il Piano Strutturale definisce queste aree come aree già appositamente urbanizzate ed edificate, almeno in parte, per attività industriali e/o artigianali e/o commerciali e dichiara che nell'ambito dei territori già totalmente o parzialmente trasformati sulla base di specifici piani urbanistici esecutivi (PIP) valgono le rispettive normative di intervento e gestione che si intendono integralmente recepite.

Il Piano Operativo persegue dunque esclusivamente l'obiettivo di aggiornare e uniformare le norme dei diversi PIP in relazione alle seguenti necessità:

- integrazione delle destinazioni ammissibili (industria, artigianato, commercio all'ingrosso);
- definizione delle modalità di accorpamento e frazionamento dei lotti;

- organizzazione delle aree pertinenziali e dei requisiti ecologici-ambientali in caso di cambio di destinazione o di ristrutturazione;
- adeguamento degli standard di legge in relazione alle specifiche destinazioni produttive e alle modalità per la loro realizzazione.

Si allegano alle presenti NTA le singole normative dei PIP aggiornate e variate.

Art.6 – COMPLETAMENTO E INTEGRAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI NEL PIP LOCALITA' FOSSO IMPERATORE 1999

In coerenza con le variazioni e le integrazioni normative per le aree industriali PIP già esistenti previste dal presente Piano Operativo, in particolare per il PIP in località Fosso Imperatore 1999 si rende necessario il completamento e l'integrazione delle aree in ottemperanza all'articolo 5 del D.I.1444/1968, relativo ai *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi*, che, negli insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, obbliga a destinare una superficie non inferiore al 10% dell'intera superficie territoriale a spazi pubblici, ad attività collettive, ad aree a verde pubblico e a parcheggi.

Le previsioni di standard urbanistico saranno oggetto di PUA. Gli interventi, come riportato nelle Variazioni normative in allegato alle presenti NTA, oltre che dal Comune, potranno essere attuate anche da operatori privati o consorzi tra operatori privati insediati nell'area PIP, sempre al fine di favorire il benessere, la formazione, la ricreazione ed i servizi di supporto dei lavoratori.

Fermo restando il rispetto delle norme di settore e del RUEC e rimanendo sempre possibile presentare progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da approvarsi in Giunta, nei casi in cui l'area non sia stata oggetto di esproprio ovvero l'attuazione del progetto è ad opera dei privati, il privato operatore o consorzio di operatori può presentare piano particolareggiato o progetto planivolumetrico da approvare previa stipula di relativa convenzione (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss. mm. e ii.).

Art.7 – DIRETTRICI STRADALI DI INTEGRAZIONE DELLA RETE URBANA ED EXTRAURBANA

Gli interventi selezionati tra quelli previsti dal PUC Piano Strutturale (Sistema infrastrutturale Tav.2.5.3) e dal PUMS riguardano:

- SP01 – Collegamento via Starza S. Pietro – via Scalfati
- SP02 – Collegamento via Napoli – via Starza S. Pietro – via De Curtis
- SP04 – Alternativa extraurbana collegamento A3 – A30
- SP06 – Viale S. Francesco – via Buscetto (linea ferroviaria dismessa Nocera – Codola)
- SP08 – Collegamento PIP Fosso Imperatore Sud

Tutti gli interventi saranno realizzati mediante progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

Fino alla realizzazione delle infrastrutture viarie, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

Art.8 – SISTEMAZIONE DI INCROCI STRADALI URBANI MEDIANTE ROTATORIE

Gli interventi selezionati tra quelli previsti dal PUC Piano Strutturale (Sistema infrastrutturale Tav.2.5.3) e dal PUMS sono considerati prioritari in relazione alle necessità di razionalizzazione del traffico e riguardano:

- R1 - Via Napoli - Cavalcavia
- R2 - Via Napoli - Via D'Alessandro
- R3 - Via Napoli - Via Rea (Semafori)
- R4 - Via Atzori - C.V. Emanuele II (S. Chiara) - adeguamento
- R5 - Via Atzori - Uscita Autostrada A3
- R6 - Via Atzori (Croce del Sud) - adeguamento
- R7 - Via Atzori - Via Fam. Lamberti
- R8 - Via Atzori - Via Fratelli Fresa
- R9 - Fosso Imperatore sud
- R10 - Cavalcavia zona Grotti
- R11 - Fosso Imperatore sud
- R12 - Fosso Imperatore
- R13 - Campanile dell'Orco

Tutti gli interventi saranno realizzati mediante progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati.

Fino alla realizzazione delle opere, sono ammessi la prosecuzione delle attività coltivatrici o delle altre utilizzazioni legittimamente in atto nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo degli edifici e degli altri manufatti esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle opere di difesa del suolo e simili.

Art.9 – REALIZZAZIONE PERCORSI CICLABILI

Gli interventi selezionati tra quelli previsti dal PUC Piano Strutturale (Sistema infrastrutturale Tav.2.5.3) e dal PUMS saranno realizzati mediante progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati. Fino alla realizzazione delle opere, è ammessa la prosecuzione delle attività legittimamente in atto.

Art.10 – REALIZZAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI

Gli interventi selezionati saranno realizzati mediante progetti di opere pubbliche regolarmente approvati e finanziati ovvero mediante affidamento a privati previa apposita convenzione.

Fino alla realizzazione delle opere, è ammessa la prosecuzione delle attività legittimamente in atto.

Art.11 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A VIA NAPOLI

In tale ambito è consentita la prosecuzione delle procedure relative agli interventi di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di 28 alloggi di Edilizia Residenziale Sociale nell'area di proprietà comunale.

Art.12 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DELL’AMBITO DI MONTE VESCOVADO

Nell’ambito del piano di zona di Monte Vescovado l’Amministrazione definirà il sub ambito su cui realizzare interventi di nuova edificazione residenziale in sostituzione dei prefabbricati pesanti mediante PUA.

Art.13– RIASSETTO DI AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE DI PIANI ESECUTIVI

Gli ambiti individuati, già oggetto di lottizzazioni convenzionate o piani di recupero regolarmente approvati, vanno sottoposti a cura e spese dei soggetti interessati agli interventi di riassetto fisico e/o gestionale tanto degli edifici quanto degli spazi scoperti in conformità delle disposizioni dei citati piani esecutivi.

Art. 14 – PERCORSO DELLA SALUTE

Si prevede la sistemazione del prolungamento del “percorso della salute” sino ad arrivare al confine con il Comune di Pagani. Anche questa seconda parte sarà realizzata per lo più sul sentiero di servizio dell’acquedotto dell’Ausino e parte su sentieri interpoderali esistenti, sulle pendici del Monte Albino. Si presterà la massima attenzione per l’ambiente facendo ricorso a specie autoctone per il rinverdimento e all’uso di materiali compatibili. A tal uopo il percorso sarà realizzato con fondo permeabile in tagliame di tufo, lasciando pendenze irregolari, alternando tratti ripidi, tratti in lieve pendenza e tratti pianeggianti, ricostruendo una situazione movimentata che si armonizza più facilmente con l’ambiente circostante, e ove necessario si potranno utilizzare doghe di legno massello bullonate su misto di cava stabilizzato. Saranno attrezzate aree di sosta per attività ginniche che consentano un sistema di uso che associ l’esercizio fisico alla conoscenza dei luoghi. Nonché idonea cartellonistica con immagini e definizioni sulle specie arbustive ed arboree presenti e della fauna locale anche ai fini didattici. Il camminamento sarà segnalato a mezzo di paletti verticali posti a distanza regolare fungendo da segnapassi. Gli interventi previsti non andranno seppur minimamente a modificare l’assetto idrogeologico ed il naturale deflusso delle acque meteoriche. L’intervento, eventualmente articolato in stralci funzionali, sarà eseguito mediante progetto pubblico regolarmente approvato e finanziato.

ALLEGATO 1

VARIANTE NORMATIVA PIP FOSSO IMPERATORE COMPLETAMENTO

A - testo delle Norme tecniche di attuazione modificato

B - testo delle Norme precedenti

A



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it

AMPLIAMENTO PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

LOCALITA “FOSSO IMPERATORE” – PIP Fosso Imperatore Completamento 2013

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (**aggiornamento 2023**)

Indice

Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione	12
Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili	12
Art. 3 – Elaborati del Piano	13
Art. 4 – Definizione degli interventi	13
Art. 5 – Manutenzione ordinaria	14
Art. 6 – Manutenzione straordinaria	14
Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia	15
Art. 8 – Completamenti	15
Art. 9 – Nuova edificazione	16
Art. 10 – Demolizione senza ricostruzione	16
Art. 11 – Demolizione e ricostruzione	16
Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi	16
Art. 13 – Costruzioni accessorie	19
Art. 14 – Destinazione d’uso ammesse per le aree e i manufatti produttivi	19
Art. 15 - Zone territoriali omogenee ed attuazione delle previsioni del PIP	19
Art. 16 – Zona destinata ad insediamenti produttivi	20
16.1 – Zone da destinare a nuovi insediamenti produttivi da assegnare	20
(Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)	20
16.1.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente	21
16.1.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti	21
16.1.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto	22
16.2 – Lotti con insediamenti abitativi esistenti	22
16.3 – Lotti con insediamenti produttivi esistenti	22
16.4 – Lotti con insediamenti abitativi-produttivi esistenti	22

<u>Art. 17 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici</u>	23
<u>Art. 18 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano</u>	23
<u>Art. 19 – Assegnazione dei lotti</u>	24
<u>Art. 20 – Delega agli assegnatari per l’acquisizione</u>	24
<u>Art. 21 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>	24
<u>Art. 22 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali</u>	24
<u>Art. 23 – Convenzione</u>	26
<u>Art. 24 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti</u>	26
<u>Art. 25 – Rimando normativa zonizzazione acustica</u>	26
<u>Art. 26 – Sostenibilità ambientale ed energetica</u>	27

Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

La pianificazione di aree per insediamenti produttivi costituisce politica socio-economica dell'Ente locale ed è condotta secondo criteri di razionalità insediativa, sostenibilità ambientale ed energetica, innovazione tecnologica, al fine di sviluppare le competenze del territorio ed incrementare le opportunità di occupazione e lavoro, configurando il sistema unitario delle aree produttive del territorio comunale, anche attraverso il coinvolgimento di operatori privati e consorzi tra operatori.

Nell'ambito degli obiettivi e criteri di cui sopra, la pianificazione comunale promuove l'insediamento di attività che garantiscano il più alto rapporto tra occupati e superficie del lotto, al fine di rendere efficace l'utilizzo del suolo quale risorsa primaria del territorio.

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione dell'ampliamento del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi località FOSSO IMPERATORE.

Il Piano non comporta variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n.138/2006 e pubblicato sul B.U.R.C. n.60 del 27.12.2006 in quanto non risulta variato il peso degli standards urbanistici.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art.2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Si dà atto che il presente piano attuativo è conforme alle previsioni della variante al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 138/2006 e pubblicato sul BURC n. 60 del 27.12.2006.

Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T., L.R. n. 35/1987, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Decreto di C.C. n. 48 del 23.11.1999 e successivo Decreto Sindacale n. 23383 del 09.06.2000.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore artigianale, industriale e commerciale **all'ingrosso**.

Le attività insediate secondo regolare procedura di assegnazione del lotto e di autorizzazione edilizia e commerciale rimangono legittime, fatto salvo ogni verifica in merito alla conformità urbanistica.

Le attività di mero deposito sono ammesse solo qualora correlate ad attività industriali, artigianali e commercio all'ingrosso insediate sempre in area PIP del territorio comunale.

Nello specifico appartengono alla categoria:

- **INDUSTRIA e ARTIGIANATO**: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **COMMERCIO ALL'INGROSSO** (Capo IV della L.R. N.7/2020): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti,

all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, per assumere tale attività la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Art. 3 - Elaborati del Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n.14, e degli art. 8 e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T., L.R. n. 35/1987, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Corografia;
3. Stato di fatto (aerofotogrammetria);
4. Stralcio del P.R.G. vigente con individuazione degli ambiti da sottoporre a strumenti esecutivi;
5. Stralcio della variante urbanistica per localizzazione della Stazione ecologica (Delibera G.M. n.303/2007);
6. Variante urbanistica ampliamento PIP "Fosso Imperatore" e localizzazione Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
7. Lottizzazione e viabilità;
8. Zone vincolate;
9. Impianti;
10. Tipi stradali;
11. Piano particellare di esproprio grafico - Ampliamento PIP "Fosso Imperatore";
12. Piano particellare di esproprio grafico - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
13. Piano particellare di esproprio descrittivo - Ampliamento PIP "Fosso Imperatore" - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
14. Norme tecniche di attuazione;
15. Stralcio studio geologico;
16. Stralcio piano di zonizzazione acustica.

Art. 4 - Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n .10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art.2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), o alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nel caso ne ricorrano i requisiti, comunque in riferimento al RUEC e alle normative nazionali e regionali.** Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio.

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento, **per come definite dagli articoli seguenti, dal RUEC e dalla normativa nazionale e regionale vigente:**

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Completamento;
- Nuove edificazioni;
- Demolizioni senza ricostruzioni;

- Demolizione e ricostruzione.

Art. 5 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni dell'inizio delle opere da eseguire.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare:

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zocolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano di imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano di imposta
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi:

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;

- la realizzazione o lo spostamento di impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria di intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;
- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme delle opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

Art. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiarie già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 9 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti inediti, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Art. 11 - Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie fondiaria (S_f)

La superficie **fondiaria del lotto** è la superficie del lotto individuato (**corrispondente alla dizione precedente di superficie territoriale del lotto**), rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura ($I_c = S_c/S_f$)

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale. Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati. Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al **10%** della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda (S_u)

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, **da non considerarsi nel computo del volume o della superficie utile, né per l'applicazione dei limiti di**

altezza, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica, **nonché il vano scala e il vano ascensore (da terra a cielo). Gli impianti tecnici, quali cabine di consegna energia elettrica, metano, impianti di depurazione, impianti ed installazioni antincendio etc., non concorrono alla formazione della volumetria e della superficie coperta, fermo restando il rispetto di ogni altro parametro. Le cabine elettriche possono posizionarsi a filo interno del marciapiede per agevolare l'accesso da parte del soggetto gestore.**

- Altezza dell'edificio (H)

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne **ovvero lucernari a shed (franco ammissibile di 1,0 ml)**; su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra. **Per un edificio esistente il numero dei piani non può essere modificato.**

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre m. **1,40.**

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. **1,40.**

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto alla superficie del lotto, **comunque adeguata al numero di addetti occupati nell'azienda e distinta da quella destinata a piazzali di sosta e movimentazione di automezzi per carico e scarico delle merci e alla viabilità interna, che in ogni caso dovrà garantire un'agevole circolazione degli automezzi pesanti. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potrà essere detratta quella eventualmente destinata in progetto ad autorimessa ricavata nel volume del fabbricato. Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per diversamente abili nella misura di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8 punto 8.2.3 del DM n.236 del 14.06.1989.**

Per i lotti INDUSTRIALI-ARTIGIANALI e COMMERCIALI ALL'INGROSSO la superficie minima degli stalli per parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.

- Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare (**medio-alto fusto**), espresso in **numero di piante/100 mq**, in rapporto alla superficie **di area verde del lotto, rispettando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022.**

- Indice di permeabilità del suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche. **Contribuiscono alla verifica dell'indice di permeabilità gli stalli di parcheggio drenanti, permeabili ed inerbiti, esclusi i percorsi carrabili.**

- Volume (V)

È la somma di tutte le volumetrie sul lotto disponibile; ciascuna volumetria è ricavata dal prodotto delle superfici coperte (Sc) per le altezze (H) lorde dei singoli corpi di fabbrica (calcolate al netto dei sopralti di natura tecnica come nel caso di coperture a shed e simili fino a 1,0 ml).

- Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

- Soppalco

È definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani, secondo le disposizioni del RUEC.

- Pensilina

Struttura accessoria in aggetto al di sopra di aperture esterne di un edificio (al piano terra o su un terrazzo o sui balconi dell'ultimo piano) realizzata con materiali durevoli, di profondità pari a quella degli esistenti balconi. Per i frangisole sono consentite anche strutture in c,a, nei limiti dimensionali di cui sopra.

- Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura intelaiata poggiate su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati, ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Nel caso degli impianti produttivi, la realizzazione di tettoie è assimilata a manutenzione straordinaria come da Circolare del Ministero dei LL.PP. n.1918 del 16.11.1977.

Nelle zone "D" per attività industriale, commerciale e artigianale non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 10% della superficie del lotto.

- Opere leggere retraibili

Le coperture o strutture leggere retraibili (scorribili su binari) sono opere classificabili in attività edilizia libera solo qualora le funzioni che assolvono risultano meramente temporanee, ad esempio per la copertura dei percorsi durante le operazioni di carico e scarico, e siano riposte non appena la funzione sia cessata: nel caso contrario le opere (retraibili o meno) hanno incidenza edilizia e urbanistica, da assimilare a tettoie o volumi in funzione delle specifiche caratteristiche e quindi da valutare in base alla relativa disciplina.

- Area pertinenziale dell'impianto produttivo

Lo spazio di pertinenza dell'impianto produttivo, ovvero la superficie del lotto esterna all'area coperta dal manufatto vero e proprio, costituisce spazio funzionale dell'attività produttiva e deve essere oggetto di progettazione unitaria con il manufatto medesimo: lo spazio di pertinenza è funzionale alla localizzazione di aree verdi permeabili, alberature, stalli per parcheggio addetti/utenti (drenanti ed inerbiti), percorsi carrabili, spazio di movimentazione e parcheggio automezzi dell'attività, impianti per il trattamento delle acque dell'impianto produttivo e relative canalizzazioni, volumi tecnici, cabine elettriche, opere pertinenziali per favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia, opere come pensiline, tettoie, isole ecologiche e simili, tutte opere e sistemazioni da verificare in base ai parametri di legge o delle presenti norme. Le pergole fotovoltaiche, le coperture ombreggianti dei parcheggi integrate a moduli fotovoltaici, se non riconducibili alle pensiline e tettoie, trovano limite soltanto nella verifica dell'indice di permeabilità dell'area di pertinenza. L'allestimento e la manutenzione dello spazio di pertinenza dell'impianto produttivo devono essere condotti al fine del decoro e dell'igiene.

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse **per le aree e i manufatti produttivi**

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi, **secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme**, gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;
- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso;

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie **di cui all'art.13, nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive e secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme**.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

I manufatti edificati nel lotto sono articolati in:

- a) Impianti produttivi organizzati in imprese produttive (lavorazione e deposito, sale di esposizione e attività similari, servizi igienici, spogliatoi e mensa per il personale di servizio da precisare nel layout funzionale e dimostrare in sede di presentazione del progetto);
- b) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq.90, nel rispetto delle altre disposizioni del RUEC;
- c) Spazi per ufficio a supporto delle attività produttive (elaborazione dati, archivio, direzione, rappresentanza, formazione, etc, servizi igienici e relativi spazi di connessione orizzontale e verticale), da precisare nel layout funzionale e da dimostrare in sede di presentazione del progetto. La superficie utile lorda per uffici e annessi (punto c) è ammessa fino al 30% della superficie utile lorda per impianti produttivi e annessi (punto a).

Art. 15 - Zone territoriali omogenee **ed attuazione delle previsioni del PIP**

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici;
- d) urbanizzazioni secondarie come parchi urbani e attrezzature collettive.

L'attuazione delle previsioni del Piano di insediamento produttivo, fermo restando gli oneri e/o compartecipazioni a carico delle ditte assegnatarie dei lotti o ai rispettivi consorzi, è compito ed onere:

- dell'Ente;
- del soggetto convenzionato e/o delegato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli standard urbanistici,
- degli operatori privati assegnatari per i relativi lotti produttivi, previa verifica dei requisiti di legge;

L'attuazione complessiva delle previsioni di piano può avvenire ad iniziativa dei privati, anche riuniti in consorzio, o di società di trasformazione urbana mediante PUA esteso all'intero ambito perimetrato nel Piano Operativo, ai sensi dell'art.27 della Lr 16/2004 secondo le modalità e i requisiti ivi previsti.

Art. 16 – Zona destinata ad insediamenti produttivi

16.1 – *Zone da destinare a nuovi insediamenti produttivi da assegnare*

(Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato.

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 m;

- parcheggio nel lotto: *industria, artigianato e commercio all'ingrosso: superficie stalli min 10% superficie del lotto;*
- distacco minimo dai confini: $H/2$, minimo m 5.00, con H =altezza di progetto;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2} H$;
- distanza tra fabbricati: m. 10,00 m;
- indice di piantumazione: 10/100 mq di superficie dell'area verde;
- indice di permeabilità del suolo: 20% della superficie del lotto, da sistemare a verde (min 15%);
- superficie utile netta interna casa custode: min 28-max 90 (max 2% di volumetria lorda);
- superficie tettoie e pensiline aperte: max 10% della superficie del lotto

16.1.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente

La richiesta di accorpamento e/o di frazionamento dei lotti è avanzata dall'operatore privato assegnatario dei lotti, motivando la richiesta secondo un business plan, ed è approvata nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione del relativo Bando;
- b) rispetto di ciascun parametro delle presenti NTA con riferimento a ciascuno dei nuovi lotti;
- c) unicità dell'operazione di frazionamento rispetto al lotto assegnato originariamente;
- d) rispetto del lotto minimo individuato in mq 1.500 in caso di frazionamento del lotto;

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui. Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore, nel rispetto di quanto sopra.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

Similmente è ammissibile la modifica geometrica della dividente di due o più lotti, previa richiesta congiunta e sottoscritta dagli assegnatari dei lotti oggetto di modifica, nel rispetto di ogni altra disposizione della presente disciplina.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.1.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti

È sempre possibile il frazionamento del manufatto produttivo, mantenendo l'unicità del lotto per quanto attiene ai parcheggi, verde e sistemazione esterna, a condizione che le aziende insediate e i relativi layout funzionali non presentino interferenze incompatibili e previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intero ed unico lotto; conseguentemente è ammissibile la fusione in un unico manufatto produttivo.

Nel caso di manufatto produttivo frazionato, per individuare spazi ad uso di differenti attività produttive, è ammissibile la compatibilità solo tra attività corrispondenti allo stesso settore secondo le categorie funzionali di cui all'art.23-ter del DPR n.380/2001 e ss.mm. e ii. e art.32 del RUEC vigente: produttivo-direzionale (industria, artigianato), commerciale (commercio all'ingrosso).

È sempre possibile la costruzione in aderenza di manufatti produttivi lungo il confine dei rispettivi lotti, previa approvazione di un progetto unitario esteso ad entrambi i lotti, attuato anche per stralci funzionali.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.1.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto

Fermo restando gli obblighi e le condizioni definite nello specifico Disciplinare di gara allegato al Bando di assegnazione dei lotti in area PIP, una ditta assegnataria di lotto, esito di procedura selettiva per valutazione di business plan e successiva stipula di convenzione, può richiedere la modifica del business plan solo alle seguenti condizioni:

- a) parità di investimento (numero di addetti occupati minimo pari a quello originario);
- b) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione;

La richiesta deve specificare la motivazione ovvero le circostanze sopraggiunte che impongono la modifica richiesta, da ritenersi ammissibile solo qualora si dimostri l'ininfluenza della modifica rispetto all'avvenuta assegnazione del lotto. In assenza di adeguata motivazione, la richiesta comporta nuova procedura di evidenza pubblica per la riassegnazione del lotto, previa procedura di revoca dei lotti assegnati.

16.2 – Lotti con insediamenti abitativi esistenti

(Lotti A1-A2-A3-A4-A5)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1

16.3 – Lotti con insediamenti produttivi esistenti

(Lotti B1-B2-B3-B4)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze

16.4 – Lotti con insediamenti abitativi-produttivi esistenti

(Lotti C1-C2)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1

Le previsioni urbanistiche indicate per le aree di cui agli artt. 16.2 – 16.3 e 16.4 restano subordinate alla verifica di legittimità urbanistica degli insediamenti localizzati su tali aree.

Per i suindicati insediamenti oggetto di istanze di condono e/o sanatoria ai sensi della legge n.47/85, legge n.724/94, legge n.326/03 e T.U. n. 380/01 non ancora definite alla data di approvazione del presente strumento urbanistico dovranno essere determinate entro i termini fissati dall'Amministrazione e comunque entro e non oltre trenta giorni dalla data di approvazione del PIP.

All'eventuale esito negativo della verifica di legittimità urbanistica e delle istanze di condono e/o sanatoria ai sensi delle suindicate leggi degli insediamenti localizzati su tali aree i relativi lotti saranno considerati liberi e assegnati con le modalità ed i criteri previsti dal Bando emesso dall'Amministrazione.

Art. 17 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nella Tavola di Viabilità e Parcheggi.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete: tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica, fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nella Tavola di impianti a rete.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nella Tavola di Viabilità e Parcheggi; per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8, punto 8.2.3. del DM 14/06/1989, n. 236.

Art. 18 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della legge 22.10.1971, n.865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art.27, come modificato dall'art.49, comma 17, della legge 27.12.1997, n.449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 19 - Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 20 - Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art.4, comma 1, della legge 29.09.1964, n.847, comprendenti:

- a) strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi di verde attrezzato,
- oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art.4, comma 2, della citata legge 847 - a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali - ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 22 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscono normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art.23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Con riferimento più in generale alle dotazioni territoriali, le previsioni di standard urbanistico del PIP possono essere attuate anche da operatori privati o consorzi tra operatori privati insediati nell'area PIP medesima, sempre al fine di favorire il benessere, la formazione, la ricreazione ed i servizi di supporto dei lavoratori (in particolare femminili e giovanili) e le attività di promozione per le stesse attività industriali, sempre sulla base di convenzioni che garantiscano l'accesso alla collettività.

Fermo restando il rispetto delle norme di settore e del RUEC (in particolare degli artt. 45 e 46) e rimanendo sempre possibile presentare progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da approvarsi in Giunta, nei casi in cui l'area non sia stata oggetto di esproprio ovvero l'attuazione del progetto è ad opera dei privati, il privato operatore o consorzio di operatori può presentare piano particolareggiato o progetto planivolumetrico da approvare previa stipula di relativa convenzione (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR n,380/2001 e ss. mm. e ii.).

In questo senso e con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, si specifica la seguente disciplina urbanistica di supporto:

a) Spazi ad uso pubblico per attività collettive/attrezzature di interesse comune:

- Rapporto di copertura massimo: 35% della superficie del lotto;
- Altezza massima, distacco minimo dal confine stradale, dai fabbricati e dai confini, indice di piantumazione: NTA del PIP di riferimento;
- Superficie permeabile a verde min 20% della superficie del lotto;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/100 mq di superficie territoriale;
- Parcheggi: art. 34 RUEC in relazione ai differenti usi, con soluzioni drenanti ed inerbite;

b) Parco verde attrezzato, agricolo e sportivo:

- Rapporto di copertura massimo di edifici, impianti sportivi (scoperti o con coperture solo stagionali) e percorsi carrabili in terra stabilizzata: 30% della superficie del lotto;
- Altezza massima: 7mt
- Parcheggi: art.34 RUEC (1 posto auto/5utenti) con soluzioni drenanti ed inerbite;
- Indice di permeabilità territoriale a verde naturale, percorsi pedonali: min 70%;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/50mq di superficie territoriale;
- Il progetto deve essere a firma di architetto, con specializzazione in materia di paesaggio, con relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e deve favorire l'integrazione con la rete ecologico-ambientale e la rete ciclabile del territorio, ferme restando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022;
- Il progetto del parco può articolarsi in aree a vocazione di verde-sportivo ed aree a vocazione di verde-agricolo, comprendendo per queste ultime forme di convenzionamento con gli usi compatibili legittimamente insediati per funzioni di supporto (fattorie didattiche, laboratori, orti urbani, aree gioco, chioschi, agriturismi, etc);

- c) Per le attrezzature pubbliche previste in area PIP che risultano già di patrimonio comunale, si rinvia all'art.57 c.2 del Puc Strutturale "Attrezzature pubbliche di progetto": "2. È consentibile la costruzione e/o gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature".

Art. 23 – Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971. Essa deve prevedere:

- a) L'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b) L'indicazione del lotto assegnato della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c) L'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d) Gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- f) L'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g) L'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- i) **L'entrata in esercizio dell'attività produttiva solo al conseguimento dell'agibilità del manufatto edilizio ed in coerenza con gli impegni assunti dall'assegnatario in sede di convenzione.**

Art. 24 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo. **Per eventuali aspetti non espressamente normati, si procede per analogia ed in funzione degli obiettivi generali e criteri di cui all'art.1 delle presenti norme.**

Art. 25 – Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 26 – Sostenibilità ambientale ed energetica

Per le misure di sostenibilità ambientale ed in particolare di gestione delle acque, si rinvia alle disposizioni del RUEC, delle NTA o, in subordine, della normativa di settore, in particolare per il calcolo delle superfici permeabili del lotto e relative possibili modalità di realizzazione.

Sono promosse e favorite, anche mediante opportuni protocolli d'intesa, iniziative finalizzate all'efficientamento, risparmio ed autonomia energetica, anche con la costituzione di comunità energetiche rinnovabili coinvolgenti le attività insediate nelle aree PIP del territorio comunale.

Le esigenze di acqua per le attività correlate agli insediamenti produttivi sono soddisfatte dalle reti di urbanizzazione o da soluzioni che favoriscono il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque di processo, escludendo il ricorso a pozzi di captazione per evitare l'insorgere di limitazioni all'uso delle aree produttive (lotti), con eccezione dei casi in cui le soluzioni previste risultino conformi con le disposizioni di salvaguardia del Piano Regionale di Tutela delle Acque vigente.

B**COMUNE DI NOCERA INFERIORE**

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it**AMPLIAMENTO PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI****LOCALITA' "FOSSO IMPERATORE" – PIP Fosso Imperatore Completamento 2013**

(Anno rif. 2013)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

<u>Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione</u>	30
<u>Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano</u>	30
<u>Art. 3 – Elaborati del Piano</u>	30
<u>Art. 4 – Definizione degli interventi</u>	31
<u>Art. 5 – Manutenzione ordinaria</u>	31
<u>Art. 6 – Manutenzione straordinaria</u>	32
<u>Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	32
<u>Art. 8 – Completamenti</u>	33
<u>Art. 9 – Nuova edificazione</u>	33
<u>Art. 10 – Demolizione senza ricostruzione</u>	33
<u>Art. 11 – Demolizione e ricostruzione</u>	34
<u>Art. 12 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi</u>	34
<u>Art. 13 – Costruzioni accessorie</u>	35
<u>Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse</u>	35
<u>Art. 15 – Zone territoriali omogenee</u>	36
<u>Art. 16 – Zona destinata ad insediamenti produttivi</u>	36
<u>16.1. – Zone da destinare a nuovi insediamenti produttivi da assegnare</u>	20
<u>16.2. – Lotti con insediamenti abitativi esistenti</u>	22
<u>16.3. – Lotti con insediamenti produttivi esistenti</u>	22
<u>16.4. – Lotti con insediamenti abitativi-produttivi esistenti</u>	22
<u>Art. 17 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici</u>	38
<u>Art. 18 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano</u>	39
<u>Art. 19 – Assegnazione dei lotti</u>	39

<u>Art. 20 – Delega agli assegnatari per l’acquisizione</u>	39
<u>Art. 21 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>	39
<u>Art. 22 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione</u>	40
<u>Art. 23 – Convenzione</u>	40
<u>Art. 24 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti</u>	41
<u>Art. 25 – Rimando normativa zonizzazione acustica</u>	41

Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione dell'ampliamento del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi località FOSSO IMPERATORE.

Il Piano non comporta variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n.138/2006 e pubblicato sul B.U.R.C. n.60 del 27.12.2006 in quanto non risulta variato il peso degli standards urbanistici.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art.2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Si dà atto che il presente piano attuativo è conforme alle previsioni della variante al P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 138/2006 e pubblicato sul BURC n. 60 del 27.12.2006.

Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T., L.R. n. 35/1987, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Decreto di C.C. n. 48 del 23.11.1999 e successivo Decreto Sindacale n. 23383 del 09.06.2000.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore artigianale, industriale e commerciale.

Art. 3 – Elaborati del Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983 , n.14 , e degli art. 8 e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T., L.R. n. 35/1987, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Corografia;
3. Stato di fatto (aerofotogrammetria);
4. Stralcio del P.R.G. vigente con individuazione degli ambiti da sottoporre a strumenti esecutivi;
5. Stralcio della variante urbanistica per localizzazione della Stazione ecologica (Delibera G.M. n.303/2007);
6. Variante urbanistica ampliamento PIP "Fosso Imperatore" e localizzazione Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
7. Lottizzazione e viabilità;
8. Zone vincolate;
9. Impianti;
10. Tipi stradali;
11. Piano particellare di esproprio grafico – Ampliamento PIP "Fosso Imperatore";

12. Piano particellare di esproprio grafico - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
13. Piano particellare di esproprio descrittivo - Ampliamento PIP "Fosso Imperatore" - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
14. Norme tecniche di attuazione;
15. Stralcio studio geologico;
16. Stralcio piano di zonizzazione acustica;

Art. 4 - Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n .10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art.2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla denuncia di inizio dell'attività (DIA) comunque in riferimento alle normative nazionali e regionali.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio.

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Ristrutturazione edilizia;
4. Completamento;
5. Nuove edificazioni;
6. Demolizioni senza ricostruzioni;
7. Demolizione e ricostruzione.

Art. 5 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni dell'inizio delle opere da eseguire.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare:

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano di imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano di imposta;
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi:

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;
- la realizzazione o lo spostamento di impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria di intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;

- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme delle opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

Art. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiarie già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 9 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti ineditati, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Per le attività commerciali occorre prevedere un'area da destinare a parcheggio pari all'80% della superficie da destinare alla vendita.

Art. 11 - Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie del lotto individuato, rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati.

Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 5% della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica.

- Altezza dell'edificio

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne; su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra.

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre m. 1,20.

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1.20.

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto al volume edificato.

- Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare, espresso in n° /100 mq, in rapporto alla superficie territoriale.

- Indice di permeabilità del suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche.

- Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode nel rispetto della legge regionale n° 26/75;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;
- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso.

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie, come definite nell'art. 12, aventi destinazione d'uso complementari ai fabbricati principali. Le costruzioni destinate alle residenze sono ammesse nei limiti

strettamente funzionali alle attività produttive, come di seguito regolamentato e nei limiti fissati dalla legge regionale n° 26/75.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

Art. 15 - Zone territoriali omogenee

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici.

Art. 16 – Zona destinata ad insediamenti produttivi

16.1 – Zone da destinare a nuovi insediamenti produttivi da assegnare

(Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato.

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 m;
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mc in relazione al volume edificato;
- distacco minimo dai confini: $H/2$, minimo m 5.00;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2} H$, minimo m 5.00;
- distanza tra fabbricati min. 10 m;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie territoriale;
- indice di permeabilità del suolo: 15%;

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui.

Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore.

In tal caso, l'organo comunale preposto, sulla base di una valutazione finalizzata a soddisfare la domanda di lotti in rapporto a dimostrati benefici conseguiti in termini sociali ed economici, nonché previa verifica del rispetto degli standards previsti dal Piano, dispone con proprio motivato atto il frazionamento e/o l'accorpamento di uno o più lotti previsti dal P.I.P.

È ammessa l'edificazione in aderenza tra edifici posti su lotti diversi, previo assenso dell'assegnatario.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

16.2 - Lotti con insediamenti abitativi esistenti

(Lotti A1-A2-A3-A4-A5)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1;

16.3 - Lotti con insediamenti produttivi esistenti

(Lotti B1-B2-B3-B4)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze;

16.4 - Lotti con insediamenti abitativi-produttivi esistenti

(Lotti C1-C2)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1;

Le previsioni urbanistiche indicate per le aree di cui agli artt. 16.2 - 16.3 e 16.4 restano subordinate alla verifica di legittimità urbanistica degli insediamenti localizzati su tali aree.

Per i suindicati insediamenti oggetto di istanze di condono e/o sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, legge n. 724/94, legge n. 326/03 e T.U. n. 380/01 non ancora definite alla data di approvazione del presente strumento urbanistico dovranno essere determinate entro i termini fissati dall'Amministrazione e comunque entro e non oltre trenta giorni dalla data di approvazione del PIP.

All'eventuale esito negativo della verifica di legittimità urbanistica e delle istanze di condono e/o sanatoria ai sensi delle suindicate leggi degli insediamenti localizzati su tali aree i relativi lotti saranno considerati liberi e assegnati con le modalità ed i criteri previsti dal Bando emesso dall'Amministrazione.

Art. 17 - Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nella Tavola di Viabilità e Parcheggi.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete: tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica, fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nella Tavola di impianti a rete.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nella Tavola di Viabilità e Parcheggi; per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8, punto 8.2.3. del DM 14/06/1989, n. 236.

Art. 18 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della legge 22.10.1971, n.865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art.27, come modificato dall'art.49, comma 17, della legge 27.12.1997, n.449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 19 – Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 20 – Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art.4, comma 1, della legge 29.09.1964, n.847, comprendenti:

- a) strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi di verde attrezzato,
- oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art.4, comma 2, della citata legge 847 – a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali – ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 22 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscono normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art.23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Art. 23 – Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971. Essa deve prevedere:

- a) L'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b) L'indicazione del lotto assegnato della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c) L'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d) Gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- f) L'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g) L'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

Art. 24 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 25 – Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

ALLEGATO 2

VARIANTE NORMATIVA PIP CASARZANO **A - testo delle Norme tecniche di attuazione modificato** **B - testo delle Norme precedenti**

A



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA "CASARZANO"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (**aggiornamento 2023**)

(aggiornamento alle D.G.C. n. 272 del 12.07.2007 e n. 264 del 25.10.2022)

Indice

Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione	45
Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili	45
Art. 3 – Elaborati del Piano	46
Art. 4 – Definizione degli interventi	46
Art. 5 – Manutenzione ordinaria	47
Art. 6 – Manutenzione straordinaria	47
Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia	48
Art. 8 – Completamenti	48
Art. 9 – Nuova edificazione	49
Art. 10 – Demolizione senza ricostruzione	49
Art. 11 – Demolizione e ricostruzione	49
Art. 12 – Indici e parametri urbanistici ed edilizi	49
Art. 13 – Costruzioni accessorie	52
Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse per le aree e i manufatti produttivi	52
Art. 15 – Zone territoriali omogenee ed attuazione delle previsioni del PIP	52
Art. 16 – Zona destinata ad insediamenti produttivi	53
16.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente	54
16.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti	54
16.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto	55
Art. 17 – Verde pubblico con attrezzature sportive di base	55
Art. 18 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici	56
Art. 19 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano	56
Art. 20 – Assegnazione dei lotti	57
Art. 21 – Delega agli assegnatari per l'acquisizione	57
Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	57
Art. 23 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali	57

<u>Art. 24 – Convenzione</u>	59
<u>Art. 25 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti</u>	59
<u>Art. 26 – Rimando normativa zonizzazione acustica</u>	59
<u>Art. 27 – Sostenibilità ambientale ed energetica</u>	59

Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

La pianificazione di aree per insediamenti produttivi costituisce politica socio-economica dell'Ente locale ed è condotta secondo criteri di razionalità insediativa, sostenibilità ambientale ed energetica, innovazione tecnologica, al fine di sviluppare le competenze del territorio ed incrementare le opportunità di occupazione e lavoro, configurando il sistema unitario delle aree produttive del territorio comunale, anche attraverso il coinvolgimento di operatori privati e consorzi tra operatori.

Nell'ambito degli obiettivi e criteri di cui sopra, la pianificazione comunale promuove l'insediamento di attività che garantiscano il più alto rapporto tra occupati e superficie del lotto, al fine di rendere efficace l'utilizzo del suolo quale risorsa primaria del territorio.

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi località CASARZANO.

Il Piano non comporta variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n.138/2006 e pubblicato sul B.U.R.C. n.60 del 27.12.2006 in quanto non risulta variato il peso degli standards urbanistici.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art.2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T., L.R. n. 35/1987, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Decreto Sindacale n. 11993 del 26.05.1982 e successive varianti.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

Le attività insediate secondo regolare procedura di assegnazione del lotto e di autorizzazione edilizia e commerciale rimangono legittime, fatto salvo ogni verifica in merito alla conformità urbanistica.

Le attività di mero deposito sono ammesse solo qualora correlate ad attività industriali, artigianali e commercio all'ingrosso insediate sempre in area PIP del territorio comunale.

Nello specifico appartengono alla categoria:

- **INDUSTRIA e ARTIGIANATO:** attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **COMMERCIO ALL'INGROSSO** (Capo IV della L.R. N.7/2020): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, per assumere tale attività la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Art. 3 - Elaborati del Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n.14, e degli art. 8 e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T., L.R. n. 35/1987, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Inquadramento territoriale;
3. Stato di fatto dell'area di intervento (aerofotogrammetria);
4. Stralcio del P.R.G. vigente;
5. Standards;
6. P.R.G. attuale con standard;
7. Zonizzazione e lottizzazione;
8. Viabilità;
9. Impianti a rete;
10. Tipi stradali;
11. Zone vincolate;
12. Piano particellare di esproprio grafico;
13. Piano particellare di esproprio descrittivo;
14. Norme tecniche di attuazione;
15. Stralcio studio geologico;
16. Stralcio piano di zonizzazione acustica;
17. Identificazione dei lotti con superficie e volumetria massima.

Art. 4 - Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n .10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art.2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) o alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nel caso ne ricorrano i requisiti, comunque in riferimento al RUEC e alle normative nazionali e regionali.**

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio.

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento, **per come definite dagli articoli seguenti, dal RUEC e dalla normativa nazionale e regionale vigente:**

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Completamento;
- Nuove edificazioni;
- Demolizioni senza ricostruzioni;
- Demolizione e ricostruzione.

Art. 5 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni dell'inizio delle opere da eseguire.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare:

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano di imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano di imposta
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture ordinarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi:

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;
- la realizzazione o lo spostamento di impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria di intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;
- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme delle opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

Art. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiari già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 9 – Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti inediti, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

Art. 10 – Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Art. 11 – Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie fondiaria (S_f)

La superficie **fondiaria del lotto** è la superficie del lotto individuato (**corrispondente alla dizione precedente di superficie territoriale del lotto**), rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. È indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura ($I_c = S_c/S_f$)

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale. Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati. Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 10% della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda (S_u)

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, **da non considerarsi nel computo del volume o della superficie utile, né per l'applicazione dei limiti di altezza**, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti

stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica, nonché il vano scala e il vano ascensore (da terra a cielo). Gli impianti tecnici, quali cabine di consegna energia elettrica, metano, impianti di depurazione, impianti ed installazioni antincendio etc., non concorrono alla formazione della volumetria e della superficie coperta. Le cabine elettriche possono posizionarsi a filo interno del marciapiede per agevolare l'accesso da parte del soggetto gestore.

- Altezza dell'edificio (H)

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne ovvero lucernari a shed (franco ammissibile di 1,0 ml); su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

Esclusivamente per i lotti dell'area PIP oggetto delle limitazioni all'uso per la compatibilità idraulica di cui al PSAI vigente e allegato tecnico prescrittivo di cui alla DGC n.40/2013, l'altezza dell'edificio si misura a partire dalla quota del piano di campagna sistemato a quota maggiore e approvato dall'Ufficio, con differenza massima di 1.00mt rispetto all'altezza dell'edificio misurata come sopra. Le variazioni di altezza per i suddetti lotti non incidono sul calcolo del distacco minimo dai confini, dal confine stradale e dagli edifici.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra. Per un edificio esistente il numero dei piani non può essere modificato.

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,40.

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,40.

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto alla superficie del lotto, comunque adeguata al numero di addetti occupati nell'azienda e distinta da quella destinata a piazzali di sosta e movimentazione di automezzi per carico e scarico delle merci e alla viabilità interna, che in ogni caso dovrà garantire un'agevole circolazione degli automezzi pesanti. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potrà essere detratta quella eventualmente destinata in progetto ad autorimessa ricavata nel volume del fabbricato. Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per diversamente abili nella misura di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8 punto 8.2.3 del DM n.236 del 14.06.1989.

Per i lotti INDUSTRIALI-ARTIGIANALI-LOGISTICI e COMMERCIALI ALL'INGROSSO la superficie minima degli stalli per parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.

- Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare (**medio-alto fusto**), espresso in **numero di piante/100 mq**, in rapporto alla superficie **dell'area verde**, rispettando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022.

- Indice di permeabilità del suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche. **Contribuiscono alla verifica dell'indice di permeabilità gli stalli di parcheggio drenanti, permeabili ed inerbiti, esclusi i percorsi carrabili.**

- Volume (V)

È la somma di tutte le volumetrie sul lotto disponibile; ciascuna volumetria è ricavata dal prodotto delle superfici coperte (S_c) per le altezze (H) lorde dei singoli corpi di fabbrica (calcolate al netto dei sopralzi di natura tecnica come nel caso di coperture a shed e simili fino a 1,0 ml).

- Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

- Soppalco

È definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani, secondo le disposizioni del RUEC.

- Pensilina

Struttura accessoria in aggetto al di sopra di aperture esterne di un edificio (al piano terra o su un terrazzo o sui balconi dell'ultimo piano) realizzata con materiali durevoli, di profondità pari a quella degli esistenti balconi. Per i frangisole sono consentite anche strutture in c.a, nei limiti dimensionali di cui sopra.

- Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati, ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Nel caso degli impianti produttivi, la realizzazione di tettoie è assimilata a manutenzione straordinaria come da Circolare del Ministero dei LL.PP. n.1918 del 16.11.1977.

Nelle zone "D" per attività industriale, commerciale e artigianale non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 10% della superficie del lotto.

- Opere leggere retraibili

Le coperture o strutture leggere retraibili (scorribili su binari) sono opere classificabili in attività edilizia libera solo qualora le funzioni che assolvono risultano meramente temporanee, ad esempio per la copertura dei percorsi durante le operazioni di carico e scarico, e siano riposte non appena la funzione sia cessata: nel caso contrario le opere (retraibili o meno) hanno incidenza edilizia e urbanistica, da assimilare a tettoie o volumi in funzione delle specifiche caratteristiche e quindi da valutare in base alla relativa disciplina.

- Area pertinenziale dell'impianto produttivo

Lo spazio di pertinenza dell'impianto produttivo, ovvero la superficie del lotto esterna all'area coperta dal manufatto vero e proprio, costituisce spazio funzionale dell'attività produttiva e deve essere oggetto di progettazione unitaria con il manufatto medesimo: lo spazio di pertinenza è funzionale alla localizzazione di aree verdi permeabili, alberature, stalli per parcheggio addetti/utenti (drenanti ed inerbiti), percorsi carrabili, spazio di movimentazione e parcheggio automezzi dell'attività, impianti per il trattamento delle acque dell'impianto produttivo e relative canalizzazioni, volumi tecnici, cabine elettriche, opere pertinenziali per favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia, opere come pensiline, tettoie, isole ecologiche e simili, tutte opere e sistemazioni da verificare in base ai parametri di legge o delle presenti norme. Le pergole fotovoltaiche, le coperture ombreggianti dei parcheggi integrate a moduli fotovoltaici,

se non riconducibili alle pensiline e tettoie, trovano limite soltanto nella verifica dell'indice di permeabilità dell'area di pertinenza. L'allestimento e la manutenzione dello spazio di pertinenza dell'impianto produttivo devono essere condotti al fine del decoro e dell'igiene.

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse per le aree e i manufatti produttivi

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi, secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme, gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;
- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso;

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie di cui all'art.13, nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive e secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

I manufatti edificati nel lotto sono articolati in:

- a) Impianti produttivi organizzati in imprese produttive (lavorazione e deposito, sale di esposizione e attività similari, servizi igienici, spogliatoi e mensa per il personale di servizio da precisare nel layout funzionale e dimostrare in sede di presentazione del progetto);
- b) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq.90, nel rispetto delle altre disposizioni del RUEC;
- c) Spazi per ufficio a supporto delle attività produttive (elaborazione dati, archivio, direzione, rappresentanza, formazione, etc, servizi igienici e relativi spazi di connessione orizzontale e verticale), da precisare nel layout funzionale e da dimostrare in sede di presentazione del progetto. La superficie utile lorda per uffici e annessi (punto c) è ammessa fino al 30% della superficie utile lorda per impianti produttivi e annessi (punto a).

Art. 15 - Zone territoriali omogenee ed attuazione delle previsioni del PIP

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

- 1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici;
- d) urbanizzazioni secondarie come parchi urbani e attrezzature collettive.

L'attuazione delle previsioni del Piano di insediamento produttivo, fermo restando gli oneri e/o compartecipazioni a carico delle ditte assegnatarie dei lotti o ai rispettivi consorzi, è compito ed onere:

- dell'Ente;
- del soggetto convenzionato e/o delegato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli standard urbanistici,
- degli operatori privati assegnatari per i relativi lotti produttivi, previa verifica dei requisiti di legge;

L'attuazione complessiva delle previsioni di piano può avvenire ad iniziativa dei privati, anche riuniti in consorzio, o di società di trasformazione urbana mediante PUA esteso all'intero ambito perimetrato nel Piano Operativo, ai sensi dell'art.27 della Lr 16/2004 secondo le modalità e i requisiti ivi previsti.

Art. 16 - Zona destinata ad insediamenti produttivi

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato.

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni:
 - per lotti fino a mq 1.500: 10,00 m;

- per lotti maggiori di mq 1.500: 14,00 m;
- parcheggio nel lotto: *industria, artigianato, commercio: superficie stalli min 10% superficie del lotto;*
- distacco minimo dai confini:
 - per lotti fino a mq 1.500: $H/2$, minimo m 5.00, con H =altezza di progetto;
 - per lotti maggiori di mq 1.500: $H/2$, minimo m 7.00;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2} H$;
- distanza tra fabbricati:
 - per lotti fino a mq 1.500: 10,00 m;
 - per lotti maggiori di mq 1.500: 14,00 m;
- indice di piantumazione: 10/100 mq di superficie dell'area verde;
- indice di permeabilità del suolo: 20% della superficie del lotto (da sistemare a verde min 15%);
- superficie utile netta interna casa custode: min 28-max 90 (max 2% di volumetria lorda);
- superficie tettoie e pensiline aperte: max 10% della superficie del lotto;

16.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente

La richiesta di accorpamento e/o di frazionamento dei lotti è avanzata dall'operatore privato assegnatario dei lotti, motivando la richiesta secondo un business plan, ed è approvata nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione del relativo Bando;
- b) rispetto di ciascun parametro delle presenti NTA con riferimento a ciascuno dei nuovi lotti;
- c) unicità dell'operazione di frazionamento rispetto al lotto assegnato originariamente;
- d) rispetto del lotto minimo individuato in mq 1.500 in caso di frazionamento del lotto;

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui. Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore, nel rispetto di quanto sopra.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

Similmente è ammissibile la modifica geometrica della dividente di due o più lotti, previa richiesta congiunta e sottoscritta dagli assegnatari dei lotti oggetto di modifica, nel rispetto di ogni altra disposizione della presente disciplina.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti

È sempre possibile il frazionamento del manufatto produttivo, mantenendo l'unicità del lotto per quanto attiene ai parcheggi, verde e sistemazione esterna, a condizione che le aziende insediate e i relativi layout funzionali non presentino interferenze incompatibili e previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intero ed unico lotto; conseguentemente è ammissibile la fusione in un unico manufatto produttivo.

Nel caso di manufatto produttivo frazionato, per individuare spazi ad uso di differenti attività produttive, è ammissibile la compatibilità solo tra attività corrispondenti allo stesso settore secondo le categorie funzionali di cui all'art.23-ter del DPR n.380/2001 e ss.mm. e ii. e art.32 del RUEC vigente: produttivo-direzionale (industria, artigianato), commerciale (commercio all'ingrosso).

È sempre possibile la costruzione in aderenza di manufatti produttivi lungo il confine dei rispettivi lotti, previa approvazione di un progetto unitario esteso ad entrambi i lotti, attuato anche per stralci funzionali.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto

Fermo restando gli obblighi e le condizioni definite nello specifico Disciplinare di gara allegato al Bando di assegnazione dei lotti in area PIP, una ditta assegnataria di lotto, esito di procedura selettiva per valutazione di business plan e successiva stipula di convenzione, può richiedere la modifica del business plan solo alle seguenti condizioni:

- a) parità di investimento (numero di addetti occupati minimo pari a quello originario);
- b) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione;

La richiesta deve specificare la motivazione ovvero le circostanze sopraggiunte che impongono la modifica richiesta, da ritenersi ammissibile solo qualora si dimostri l'ininfluenza della modifica rispetto all'avvenuta assegnazione del lotto. In assenza di adeguata motivazione, la richiesta comporta nuova procedura di evidenza pubblica per la riassegnazione del lotto, previa procedura di revoca dei lotti assegnati.

Art. 17 – Verde pubblico con attrezzature sportive di base

Nella zona destinata a verde pubblico con attrezzature sportive di base è consentito la sistemazione a verde pubblico con attrezzature sportive di base e per lo sport.

L'area dovrà essere prevalentemente sistemata a verde, secondo criteri di tipo naturalistico con alberature, disposte a gruppi o a macchie verde, di essenze tipiche prevalentemente autoctone e mediterranee, macchie di arbusti e cespugli, e con vialetti pedonali e ciclabili, secondo un apposito progetto autorizzato dal Comune.

La sistemazione a verde pubblico e parcheggio dovrà coprire non meno del 50 % della superficie territoriale, sulla superficie residua potranno essere realizzate le attrezzature sportive,

Sono ammesse quali strutture in elevazione, unicamente:

- a) campi di calcio, pattinaggio, basket, palla a volo ed altri sport che non richiedono attrezzature coperte;
- b) le strutture di servizio (spogliatoi, docce, WC, ecc.) devono essere limitate allo stretto necessario a svolgere l'attività sportiva e non potranno superare l'altezza di ml 3,5;
- c) altre installazioni temporanee per i servizi necessari alle pratiche sportive, per il ristoro, costituiti da elementi prefabbricati leggeri interamente rimovibili che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti, come da norme di attuazione in materia sportiva.

I rimanenti servizi per le attività sportive (spogliatoi, docce, WC, ecc.) che non sia possibile allocare fuori terra, potranno eccezionalmente essere ricavati al di sotto del piano di campagna naturale o sistemato nel rispetto delle vigenti norme di igiene.

Nella zona sono consentite, tra le categorie di intervento indicate al precedente art. 4, tutte quelle necessarie per la realizzazione delle opere previste, oltre agli interventi di configurazione del terreno per la sistemazione a parco, nonché tutte le opere relative alla manutenzione delle aree a verde, delle attrezzature sportive e dei relativi servizi.

Gli interventi nella zona sono promossi da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere e impianti.

Sono ammessi inoltre interventi da parte dei privati che potranno presentare un progetto relativo all'intero lotto.

Il progetto dell'intervento deve essere presentato da tutti i proprietari delle singole particelle ricadenti nel lotto.

Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla sottoscrizione di convenzione per la fruizione ad uso pubblico delle aree sistemate a verde ed alla concessione d'uso degli impianti per manifestazioni sportive, organizzate e patrociniate dal Comune.

Art. 18 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nella Tavola di Viabilità e Parcheggi.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete: tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica, fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nella Tavola di impianti a rete.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nella Tavola di Viabilità e Parcheggi; per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8, punto 8.2.3. del DM 14/06/1989, n. 236.

Art. 19 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della legge 22.10.1971, n.865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art.27, come modificato dall'art.49, comma 17, della legge 27.12.1997, n.449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 20 – Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 21 – Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art.4, comma 1, della legge 29.09.1964, n.847, comprendenti:

- a) strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi di verde attrezzato,
- oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art.4, comma 2, della citata legge 847 – a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali – ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 23 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscono normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art.23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Con riferimento più in generale alle dotazioni territoriali, le previsioni di standard urbanistico del PIP possono essere attuate anche da operatori privati o consorzi tra operatori privati insediati nell'area PIP medesima, sempre al fine di favorire il benessere, la formazione, la ricreazione ed i servizi di supporto dei lavoratori (in particolare femminili e giovanili) e le attività di promozione per le stesse attività industriali, sempre sulla base di convenzioni che garantiscano l'accesso alla collettività.

Fermo restando il rispetto delle norme di settore e del RUEC (in particolare degli artt. 45 e 46) e rimanendo sempre possibile presentare progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da approvarsi in Giunta, nei casi in cui l'area non sia stata oggetto di esproprio ovvero l'attuazione del progetto è ad opera dei privati, il privato operatore o consorzio di operatori può presentare piano particolareggiato o progetto planivolumetrico da approvare previa stipula di relativa convenzione (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss. mm. e ii.).

In questo senso e con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, si specifica la seguente disciplina urbanistica di supporto:

a) Spazi ad uso pubblico per attività collettive/attrezzature di interesse comune:

- Rapporto di copertura massimo: 35% della superficie del lotto;
- Altezza massima, distacco minimo dal confine stradale, dai fabbricati e dai confini, indice di piantumazione: NTA del PIP di riferimento;
- Superficie permeabile a verde min 20% della superficie del lotto;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/100 mq di superficie territoriale;
- Parcheggi: art. 34 RUEC in relazione ai differenti usi, con soluzioni drenanti ed inerbite;

b) Parco verde attrezzato, agricolo e sportivo:

- Rapporto di copertura massimo di edifici, impianti sportivi (scoperti o con coperture solo stagionali) e percorsi carrabili in terra stabilizzata: 30% della superficie del lotto;
- Altezza massima: 7mt
- Parcheggi: art.34 RUEC (1 posto auto/5utenti) con soluzioni drenanti ed inerbite;
- Indice di permeabilità territoriale a verde naturale, percorsi pedonali: min 70%;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/50mq di superficie territoriale;
- Il progetto deve essere a firma di architetto, con specializzazione in materia di paesaggio, con relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e deve favorire l'integrazione con la rete ecologico-ambientale e la rete ciclabile del territorio, ferme restando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022;
- Il progetto del parco può articolarsi in aree a vocazione di verde-sportivo ed aree a vocazione di verde-agricolo, comprendendo per queste ultime forme di convenzionamento con gli usi compatibili legittimamente insediati per funzioni di supporto (fattorie didattiche, laboratori, orti urbani, aree gioco, chioschi, agriturismi, etc);

c) Per le attrezzature pubbliche previste in area PIP che risultano già di patrimonio comunale, si rinvia all'art.57 c.2 del Puc Strutturale "Attrezzature pubbliche di progetto": "2. È consentibile la costruzione e/o gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature".

Art. 24 – Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971. Essa deve prevedere:

- a) L'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b) L'indicazione del lotto assegnato della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c) L'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d) Gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- f) L'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g) L'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- i) **L'entrata in esercizio dell'attività produttiva solo al conseguimento dell'agibilità del manufatto edilizio, ed in coerenza con gli impegni assunti dall'assegnatario in sede di convenzione.**

Art. 25 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo. **Per eventuali aspetti non espressamente normati, si procede per analogia ed in funzione degli obiettivi generali e criteri di cui all'art.1 delle presenti norme.**

Art. 26 – Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 27 – Sostenibilità ambientale ed energetica

Per le misure di sostenibilità ambientale ed in particolare di gestione delle acque, si rinvia alle disposizioni del RUEC, delle NTA o, in subordine, della normativa di settore, in particolare per il calcolo delle superfici permeabili del lotto e relative possibili modalità di realizzazione.

Sono promosse e favorite, anche mediante opportuni protocolli d'intesa, iniziative finalizzate all'efficiamento, risparmio ed autonomia energetica, anche con la costituzione di comunità energetiche rinnovabili coinvolgenti le attività insediate nelle aree PIP del territorio comunale.

Le esigenze di acqua per le attività correlate agli insediamenti produttivi sono soddisfatte dalle reti di urbanizzazione o da soluzioni che favoriscono il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque di processo, escludendo il ricorso a pozzi di captazione per evitare l'insorgere di limitazioni all'uso delle aree produttive (lotti), con eccezione dei casi in cui le soluzioni previste risultino conformi con le disposizioni di salvaguardia del Piano Regionale di Tutela delle Acque vigente.

B**COMUNE DI NOCERA INFERIORE**

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it**PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA “CASARZANO”**

(Anno rif. 1981/2007/2021)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE*(aggiornamento alle D.G.C. n. 272 del 12.07.2007 e n. 264 del 25.10.2022)***Indice**

<u>Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione</u>	63
<u>Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano</u>	63
<u>Art. 3 - Elaborati del Piano</u>	63
<u>Art. 4 - Definizione degli interventi</u>	64
<u>Art. 5 - Manutenzione ordinaria</u>	64
<u>Art. 6 - Manutenzione straordinaria</u>	65
<u>Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	65
<u>Art. 8 - Completamenti</u>	66
<u>Art. 9 - Nuova edificazione</u>	66
<u>Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione</u>	66
<u>Art. 11 - Demolizione e ricostruzione</u>	67
<u>Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi</u>	67
<u>Art. 13 - Costruzioni accessorie</u>	68
<u>Art. 14 - Destinazione d'uso ammesse</u>	69
<u>Art. 15 - Zone territoriali omogenee</u>	69
<u>Art. 16 - Zona destinata ad insediamenti produttivi</u>	69
<u>Art. 17 - Verde pubblico con attrezzature sportive di base</u>	71
<u>Art. 18 - Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici</u>	71
<u>Art. 19 - Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano</u>	72
<u>Art. 20 - Assegnazione dei lotti</u>	72
<u>Art. 21 - Delega agli assegnatari per l'acquisizione</u>	72
<u>Art. 22 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>	72
	61

<u>Art. 23 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione</u>	73
<u>Art. 24 – Convenzione</u>	73
<u>Art. 25 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti</u>	74
<u>Art. 26 – Rimando normativa zonizzazione acustica</u>	74

Art. 1 – Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi località CASARZANO.

Il Piano non comporta variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n.138/2006 e pubblicato sul B.U.R.C. n.60 del 27.12.2006 in quanto non risulta variato il peso degli standards urbanistici.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art.2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Art. 2 – Ambiti di applicazione del Piano

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T., L.R. n. 35/1987, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Decreto Sindacale n. 11993 del 26.05.1982 e successive varianti.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore artigianale, industriale e commerciale.

Art. 3 – Elaborati del Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n.14, e degli art. 8 e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T., L.R. n. 35/1987, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Inquadramento territoriale;
3. Stato di fatto dell'area di intervento (aerofotogrammetria);
4. Stralcio del P.R.G. vigente;
5. Standards;
6. P.R.G. attuale con standard;
7. Zonizzazione e lottizzazione;
8. Viabilità;
9. Impianti a rete;
10. Tipi stradali;
11. Zone vincolate;
12. Piano particellare di esproprio grafico;
13. Piano particellare di esproprio descrittivo;
14. Norme tecniche di attuazione;
15. Stralcio studio geologico;
16. Stralcio piano di zonizzazione acustica;
17. Identificazione dei lotti con superficie e volumetria massima.

Art. 4 – Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n .10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art.2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla denuncia di inizio dell'attività (DIA) comunque in riferimento alle normative nazionali e regionali.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio.

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Ristrutturazione edilizia;
4. Completamento;
5. Nuove edificazioni;
6. Demolizioni senza ricostruzioni;
7. Demolizione e ricostruzione.

Art. 5 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni dell'inizio delle opere da eseguire.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

Art. 6 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare:

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano di imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano di imposta
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi:

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;
- la realizzazione o lo spostamento di impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 7 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria di intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;
- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;

- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme delle opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

Art. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiarie già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 9 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti inediti, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Per le attività commerciali occorre prevedere un'area da destinare a parcheggio pari all'80% della superficie da destinare alla vendita.

Art. 11 - Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie del lotto individuato, rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati.

Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 5% della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica.

- Altezza dell'edificio

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne; su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

Esclusivamente per i lotti dell'area PIP oggetto delle limitazioni all'uso per la compatibilità idraulica di cui al PSAI vigente e allegato tecnico prescrittivo di cui alla DGC n.40/2013, l'altezza dell'edificio si misura a partire dalla quota del piano di campagna sistemato a quota maggiore e approvato dall'Ufficio, con differenza massima di 1.00mt rispetto all'altezza dell'edificio misurata come sopra. Le variazioni di altezza

per i suddetti lotti non incidono sul calcolo del distacco minimo dai confini, dal confine stradale e dagli edifici.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra.

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre m. 1,20.

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1.20.

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto alla superficie del lotto.

- Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare, espresso in n° /100 mq, in rapporto alla superficie territoriale.

- Indice di permeabilità del suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche.

- Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode nel rispetto della legge regionale n° 26/75;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

Art. 14 - Destinazione d'uso ammesse

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;
- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso.

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie, come definite nell'art. 12, aventi destinazione d'uso complementari ai fabbricati principali. Le costruzioni destinate alle residenze sono ammesse nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive, come di seguito regolamentato e nei limiti fissati dalla legge regionale n° 26/75.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

Art. 15 - Zone territoriali omogenee

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici.

Art. 16 - Zona destinata ad insediamenti produttivi

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato.

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- **per lotti fino a mq 1500**

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 m;
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mq in relazione alla superficie del lotto;
- distacco minimo dai confini: H/2, minimo m 5.00;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2}$ H;
- distanza tra fabbricati min. 10 m;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie territoriale;
- indice di permeabilità del suolo: 20%;

- **per lotti > di mq 1500**

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 14,00 m;
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mq in relazione alla superficie del lotto;
- distacco minimo dai confini: H/2, minimo m 7.00;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2}$ H;
- distanza tra fabbricati min. 14 m;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie territoriale;
- indice di permeabilità del suolo: 20%;

E' consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui.

Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore.

In tal caso, l'organo comunale preposto, sulla base di una valutazione finalizzata a soddisfare la domanda di lotti in rapporto a dimostrati benefici conseguiti in termini sociali ed economici, nonché previa verifica del rispetto degli standards previsti dal Piano, dispone con proprio motivato atto il frazionamento e/o l'accorpamento di uno o più lotti previsti dal P.I.P.

Per i lotti fino a mq 1500, è ammessa l'edificazione in aderenza tra edifici posti su lotti diversi, previo assenso dell'assegnatario.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

Art. 17 – Verde pubblico con attrezzature sportive di base

Nella zona destinata a verde pubblico con attrezzature sportive di base è consentito la sistemazione a verde pubblico con attrezzature sportive di base e per lo sport.

L'area dovrà essere prevalentemente sistemata a verde, secondo criteri di tipo naturalistico con alberature, disposte a gruppi o a macchie verde, di essenze tipiche prevalentemente autoctone e mediterranee, macchie di arbusti e cespugli, e con vialetti pedonali e ciclabili, secondo un apposito progetto autorizzato dal Comune.

La sistemazione a verde pubblico e parcheggio dovrà coprire non meno del 50 % della superficie territoriale, sulla superficie residua potranno essere realizzate le attrezzature sportive,

Sono ammesse quali strutture in elevazione, unicamente:

- a) campi di calcio, pattinaggio, basket, palla a volo ed altri sport che non richiedono attrezzature coperte;
- b) le strutture di servizio (spogliatoi, docce, WC, ecc,) devono essere limitate allo stretto necessario a svolgere l'attività sportiva e non potranno superare l'altezza di ml 3,5;
- c) altre installazioni temporanee per i servizi necessari alle pratiche sportive, per il ristoro, costituiti da elementi prefabbricati leggeri interamente rimovibili che non comportino strutture di fondazione o di sostegno permanenti, come da norme di attuazione in materia sportiva.

I rimanenti servizi per le attività sportive (spogliatoi, docce, WC, ecc.) che non sia possibile allocare fuori terra, potranno eccezionalmente essere ricavati al di sotto del piano di campagna naturale o sistemato nel rispetto delle vigenti norme di igiene.

Nella zona sono consentite, tra le categorie di intervento indicate al precedente art. 4, tutte quelle necessarie per la realizzazione delle opere previste, oltre agli interventi di configurazione del terreno per la sistemazione a parco, nonché tutte le opere relative alla manutenzione delle aree a verde, delle attrezzature sportive e dei relativi servizi.

Gli interventi nella zona sono promossi da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere e impianti.

Sono ammessi inoltre interventi da parte dei privati che potranno presentare un progetto relativo all'intero lotto.

Il progetto dell'intervento deve essere presentato da tutti i proprietari delle singole particelle ricadenti nel lotto.

Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla sottoscrizione di convenzione per la fruizione ad uso pubblico delle aree sistemate a verde ed alla concessione d'uso degli impianti per manifestazioni sportive, organizzate e patrocinate dal Comune.

Art. 18 – Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nella Tavola di Viabilità e Parcheggi.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete: tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica, fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nella Tavola di impianti a rete.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nella Tavola di Viabilità e Parcheggi; per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8, punto 8.2.3. del DM 14/06/1989, n. 236.

Art. 19 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della legge 22.10.1971, n.865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art.27, come modificato dall'art.49, comma 17, della legge 27.12.1997, n.449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 20 – Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 21 – Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art.4, comma 1, della legge 29.09.1964, n.847, comprendenti:

- a) strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi di verde attrezzato,
- oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art.4, comma 2, della citata legge 847 – a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali – ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 23 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscono normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art.23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Art. 24 – Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971. Essa deve prevedere:

- a) L'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b) L'indicazione del lotto assegnato della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c) L'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d) Gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

- f) L'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g) L'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione;

Art. 25 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 26 – Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

ALLEGATO 3

VARIANTE NORMATIVA PIP FOSSO IMPERATORE 1999

- A - testo delle Norme tecniche di attuazione modificato**
- B - testo delle Norme precedenti**



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA “FOSSO IMPERATORE 1999”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (aggiornamento 2023)

Indice

<u>Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione</u>	77
<u>Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili</u>	77
<u>Art. 3 - Elaborati del Piano</u>	77
<u>Art. 4 - Definizione degli interventi</u>	78
<u>Art. 5 - Manutenzione ordinaria</u>	78
<u>Art. 6 - Manutenzione straordinaria</u>	79
<u>Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia</u>	79
<u>Art. 8 - Completamenti</u>	80
<u>Art. 9 - Nuova edificazione</u>	80
<u>Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione</u>	80
<u>Art. 11 - Demolizione e ricostruzione</u>	81
<u>Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi</u>	81
<u>Art. 13 - Costruzioni accessorie</u>	83
<u>Art. 14 - Destinazione d'uso ammesse per le aree e i manufatti produttivi</u>	83
<u>Art. 15 - Zone territoriali omogenee ed attuazione delle previsioni del PIP</u>	84
<u>Art. 16 - Zona destinata ad insediamenti produttivi</u>	84
<u>16.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente</u>	85
<u>16.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti</u>	86
<u>16.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto</u>	86
<u>Art. 17 - Viabilità e servizi canalizzati</u>	86
<u>Art. 19 - Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano</u>	88
<u>Art. 20 - Assegnazione dei lotti</u>	88
<u>Art. 21 - Delega agli assegnatari per l'acquisizione</u>	89
<u>Art. 22 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria</u>	89
<u>Art. 23 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali</u>	89
<u>Art. 24 - Convenzione</u>	90
<u>Art. 25 - Rimando alle Norme urbanistiche vigenti</u>	91
<u>Art. 26 - Rimando normativa zonizzazione acustica</u>	91
<u>Art. 27 - Sostenibilità ambientale ed energetica</u>	91

Art. 1 - Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

La pianificazione di aree per insediamenti produttivi costituisce politica socio-economica dell'Ente locale ed è condotta secondo criteri di razionalità insediativa, sostenibilità ambientale ed energetica, innovazione tecnologica, al fine di sviluppare le competenze del territorio ed incrementare le opportunità di occupazione e lavoro, configurando il sistema unitario delle aree produttive del territorio comunale, anche attraverso il coinvolgimento di operatori privati e consorzi tra operatori.

Nell'ambito degli obiettivi e criteri di cui sopra, la pianificazione comunale promuove l'insediamento di attività che garantiscano il più alto rapporto tra occupati e superficie del lotto, al fine di rendere efficace l'utilizzo del suolo quale risorsa primaria del territorio.

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi località FOSSO IMPERATORE 1999.

Il Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art.27 della Legge 22.10.1971, n.865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art.2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Art. 2 - Ambiti di applicazione del Piano ed attività insediabili

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T., L.R. n. 35/1987, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali, commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Decreto Sindacale n. 11993 del 26.05.1982 e successive varianti.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore artigianale, industriale e commerciale all'ingrosso.

Le attività insediate secondo regolare procedura di assegnazione del lotto e di autorizzazione edilizia e commerciale rimangono legittime, fatto salvo ogni verifica in merito alla conformità urbanistica.

Le attività di mero deposito sono ammesse solo qualora correlate ad attività industriali, artigianali e commercio all'ingrosso insediate sempre in area PIP del territorio comunale.

Nello specifico appartengono alla categoria:

- **INDUSTRIA e ARTIGIANATO:** attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **COMMERCIO ALL'INGROSSO** (Capo IV della L.R. N.7/2020): l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande, per assumere tale attività la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

Art. 3 - Elaborati del Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n.14, e degli art. 8 e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T., L.R. n. 35/1987, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica
2. Quadro economico

3. Corografia
4. Lottizzazione
5. Viabilità e servizi
6. Particellare
7. Particellare di esproprio
8. Piano quotato
9. Schema fognatura
10. Schema impianto pubblica illuminazione
11. Particolari costruttivi
12. Computo metrico – elenco prezzi
13. Capitolato
14. Piano di sicurezza
15. Calcoli elettrici: caduta di tensione e verifica corto circuito

Art. 4 – Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n .10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art.2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n°380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del permesso di costruire da parte del Comune, ovvero alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), o alla Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nel caso ne ricorrano i requisiti, comunque in riferimento al RUEC e alle normative nazionali e regionali.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio.

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento, per come definite dagli articoli seguenti, dal RUEC e dalla normativa nazionale e regionale vigente:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Ristrutturazione edilizia;
- Completamento;
- Nuove edificazioni;
- Demolizioni senza ricostruzioni;
- Demolizione e ricostruzione.

Art. 5 – Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni dell'inizio delle opere da eseguire.

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

Art. 6 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare:

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano di imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano di imposta
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;
- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi:

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrato, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;
- la realizzazione o lo spostamento di impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

Art. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria di intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;

- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;
- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme delle opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

Art. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiari già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

Art. 9 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti inediti, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

Art. 10 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Art. 11 - Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

Art. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie fondiaria (S_f)

La superficie fondiaria del lotto è la superficie del lotto individuato, rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura ($I_c = S_c/S_f$)

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale. Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati. Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al **10%** della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda (S_u)

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, da non considerarsi nel computo del volume o della superficie utile, né per l'applicazione dei limiti di altezza, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica, nonché il vano scala e il vano ascensore (da terra a cielo). Gli impianti tecnici, quali cabine di consegna energia elettrica, metano, impianti di depurazione, impianti ed installazioni antincendio etc., non concorrono alla formazione della volumetria e della superficie coperta. Le cabine elettriche possono posizionarsi a filo interno del marciapiede per agevolare l'accesso da parte del soggetto gestore.

- Altezza dell'edificio (H)

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne ovvero lucernari a shed (franco ammissibile di 1,0 ml); su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spiccatto della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra. Per un edificio esistente il numero dei piani non può essere modificato.

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre m. 1,40.

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1,40.

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto alla superficie del lotto, comunque adeguata al numero di addetti occupati nell'azienda e distinta da quella destinata a piazzali di sosta e movimentazione di automezzi per carico e scarico delle merci e alla viabilità interna, che in ogni caso dovrà garantire un'agevole circolazione degli automezzi pesanti. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potrà essere detratta quella eventualmente destinata in progetto ad autorimessa ricavata nel volume del fabbricato. Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per diversamente abili nella misura di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art.8 punto 8.2.3 del DM n.236 del 14.06.1989.

Per i lotti INDUSTRIALI-ARTIGIANALI-LOGISTICI e COMMERCIALI ALL'INGROSSO la superficie minima degli stalli per parcheggio deve risultare pari al 10% della superficie del lotto.

- Indice di piantumazione

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare (medio-alto fusto), espresso in numero di piante/100 mq, in rapporto alla superficie dell'area verde, rispettando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022.

- Indice di permeabilità del suolo

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche. Contribuiscono alla verifica dell'indice di permeabilità gli stalli di parcheggio drenanti, permeabili ed inerbiti, esclusi i percorsi carrabili.

- Volume (V)

È la somma di tutte le volumetrie sul lotto disponibile; ciascuna volumetria è ricavata dal prodotto delle superfici coperte (Sc) per le altezze (H) lorde dei singoli corpi di fabbrica (calcolate al netto dei sopralti di natura tecnica come nel caso di coperture a shed e simili fino a 1,0 ml).

- Ampliamento

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

- Soppalco

È definito soppalco la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio delimitato da pareti, quando la superficie soprastante e quella sottostante alla struttura menzionata non vengono chiuse per ricavare nuovi vani, secondo le disposizioni del RUEC.

- Pensilina

Struttura accessoria in aggetto al di sopra di aperture esterne di un edificio (al piano terra o su un terrazzo o sui balconi dell'ultimo piano) realizzata con materiali durevoli, di profondità pari a quella degli esistenti balconi. Per i frangisole sono consentite anche strutture in c,a, nei limiti dimensionali di cui sopra.

- Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura intelaiata poggiante su pilastri, coperta con struttura rigida e aperta su due o più lati, ed eventualmente ancorata ai muri del manufatto, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali. Nel caso degli impianti produttivi, la realizzazione di tettoie è assimilata a manutenzione straordinaria come da Circolare del Ministero dei LL.PP. n.1918 del 16.11.1977.

Nelle zone "D" per attività industriale, commerciale e artigianale non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 10% della superficie del lotto.

- Opere leggere retraibili

Le coperture o strutture leggere retraibili (scorribili sui binari) sono opere classificabili in attività edilizia libera solo qualora le funzioni che assolvono risultano meramente temporanee, ad esempio per la copertura dei percorsi durante le operazioni di carico e scarico, e siano riposte non appena la funzione sia cessata: nel caso contrario le opere (retraibili o meno) hanno incidenza edilizia e urbanistica, da assimilare a tettoie o volumi in funzione delle specifiche caratteristiche e quindi da valutare in base alla relativa disciplina.

- Area pertinenziale dell'impianto produttivo

Lo spazio di pertinenza dell'impianto produttivo, ovvero la superficie del lotto esterna all'area coperta dal manufatto vero e proprio, costituisce spazio funzionale dell'attività produttiva e deve essere oggetto di progettazione unitaria con il manufatto medesimo: lo spazio di pertinenza è funzionale alla localizzazione di aree verdi permeabili, alberature, stalli per parcheggio addetti/utenti (drenanti ed inerbiti), percorsi carrabili, spazio di movimentazione e parcheggio automezzi dell'attività, impianti per il trattamento delle acque dell'impianto produttivo e relative canalizzazioni, volumi tecnici, cabine elettriche, opere pertinenziali per favorire il ricorso a fonti rinnovabili di energia, opere come pensiline, tettoie, isole ecologiche e simili, tutte opere e sistemazioni da verificare in base ai parametri di legge o delle presenti norme. Le pergole fotovoltaiche, le coperture ombreggianti dei parcheggi integrate a moduli fotovoltaici, se non riconducibili alle pensiline e tettoie, trovano limite soltanto nella verifica dell'indice di permeabilità dell'area di pertinenza. L'allestimento e la manutenzione dello spazio di pertinenza dell'impianto produttivo devono essere condotti al fine del decoro e dell'igiene.

Art. 13 – Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

Art. 14 – Destinazione d'uso ammesse per le aree e i manufatti produttivi

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi, secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme, gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;

- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso;

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie di cui all'art.13, nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive e secondo i parametri e requisiti definiti dalle presenti norme.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

I manufatti edificati nel lotto sono articolati in:

- a) Impianti produttivi organizzati in imprese produttive (lavorazione e deposito, sale di esposizione e attività similari, servizi igienici, spogliatoi e mensa per il personale di servizio da precisare nel layout funzionale e dimostrare in sede di presentazione del progetto);
- b) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq.90, nel rispetto delle altre disposizioni del RUEC;
- c) Spazi per ufficio a supporto delle attività produttive (elaborazione dati, archivio, direzione, rappresentanza, formazione, etc, servizi igienici e relativi spazi di connessione orizzontale e verticale), da precisare nel layout funzionale e da dimostrare in sede di presentazione del progetto. La superficie utile lorda per uffici e annessi (punto c) è ammessa fino al 30% della superficie utile lorda per impianti produttivi e annessi (punto a).

Art. 15 - Zone territoriali omogenee ed attuazione delle previsioni del PIP

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici;
- d) urbanizzazioni secondarie come parchi urbani e attrezzature collettive.

L'attuazione delle previsioni del Piano di insediamento produttivo, fermo restando gli oneri e/o compartecipazioni a carico delle ditte assegnatarie dei lotti o ai rispettivi consorzi, è compito ed onere:

- dell'Ente;
- del soggetto convenzionato e/o delegato per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli standard urbanistici,
- degli operatori privati assegnatari per i relativi lotti produttivi, previa verifica dei requisiti di legge;

L'attuazione complessiva delle previsioni di piano può avvenire ad iniziativa dei privati, anche riuniti in consorzio, o di società di trasformazione urbana mediante PUA esteso all'intero ambito perimetrato nel Piano Operativo, ai sensi dell'art.27 della Lr 16/2004 secondo le modalità e i requisiti ivi previsti.

Art. 16 - Zona destinata ad insediamenti produttivi

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.

Nella zona industriale sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T.;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato.

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività simili sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura: 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 14,00 m;
- parcheggio nel lotto: *industria, artigianato, commercio all'ingrosso: superficie stalli min 10% superficie del lotto;*
- distacco minimo dai confini:
 - $H/2$, minimo m 7.00, con H =altezza di progetto;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2} H$;
- distanza tra fabbricati: 14,00 m;
- indice di piantumazione: 10/100 mq di superficie dell'area verde;
- indice di permeabilità del suolo: 20% della superficie del lotto (da sistemare a verde min 15%);
- superficie utile netta interna casa custode: min 28-max 90 (max 2% di volumetria lorda);
- superficie tettoie e pensiline aperte: 10% della superficie del lotto;

16.1. Accorpamento e frazionamento dei lotti, modifica geometrica della dividente

La richiesta di accorpamento e/o di frazionamento dei lotti è avanzata dall'operatore privato assegnatario dei lotti, motivando la richiesta secondo un business plan, ed è approvata nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione del relativo Bando;
- b) rispetto di ciascun parametro delle presenti NTA con riferimento a ciascuno dei nuovi lotti;
- c) unicità dell'operazione di frazionamento rispetto al lotto assegnato originariamente;
- d) rispetto del lotto minimo individuato in mq 1.500 in caso di frazionamento del lotto;

È consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui. Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore, nel rispetto di quanto sopra.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

Similmente è ammissibile la modifica geometrica della dividende di due o più lotti, previa richiesta congiunta e sottoscritta dagli assegnatari dei lotti oggetto di modifica, nel rispetto di ogni altra disposizione della presente disciplina.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.2. Frazionamento dei manufatti produttivi e costruzioni in aderenza sul confine tra lotti

È sempre possibile il frazionamento del manufatto produttivo, mantenendo l'unicità del lotto per quanto attiene ai parcheggi, verde e sistemazione esterna, a condizione che le aziende insediate e i relativi layout funzionali non presentino interferenze incompatibili e previa approvazione di un progetto unitario esteso all'intero ed unico lotto; conseguentemente è ammissibile la fusione in un unico manufatto produttivo.

Nel caso di manufatto produttivo frazionato, per individuare spazi ad uso di differenti attività produttive, è ammissibile la compatibilità solo tra attività corrispondenti allo stesso settore secondo le categorie funzionali di cui all'art.23-ter del DPR n.380/2001 e ss.mm. e ii. e art.32 del RUEC vigente: produttivo-direzionale (industria, artigianato), commerciale (commercio all'ingrosso).

È sempre possibile la costruzione in aderenza di manufatti produttivi lungo il confine dei rispettivi lotti, previa approvazione di un progetto unitario esteso ad entrambi i lotti, attuato anche per stralci funzionali.

Le modifiche nell'assetto dei lotti e/o degli immobili devono sempre garantire il rispetto dei parametri delle NTA per i lotti/immobili derivati.

16.3. Modifiche del business plan di una ditta assegnataria di lotto

Fermo restando gli obblighi e le condizioni definite nello specifico Disciplinare di gara allegato al Bando di assegnazione dei lotti in area PIP, una ditta assegnataria di lotto, esito di procedura selettiva per valutazione di business plan e successiva stipula di convenzione, può richiedere la modifica del business plan solo alle seguenti condizioni:

- a) parità di investimento (numero di addetti occupati minimo pari a quello originario);
- b) coerenza del nuovo business plan con Disciplinare di gara e requisiti di assegnazione;

La richiesta deve specificare la motivazione ovvero le circostanze sopraggiunte che impongono la modifica richiesta, da ritenersi ammissibile solo qualora si dimostri l'ininfluenza della modifica rispetto all'avvenuta assegnazione del lotto. In assenza di adeguata motivazione, la richiesta comporta nuova procedura di evidenza pubblica per la riassegnazione del lotto, previa procedura di revoca dei lotti assegnati.

Art. 17 – Viabilità e servizi canalizzati

Gli adeguamenti della viabilità

Per tener conto delle mutate incidenze esistenti (aree ex MCM ed edilizia residenziale spontanea) che di progetto (interventi di completamento) si è adottata per la ricomposizione della viabilità principale un sistema di reti cinematiche ad anello, per garantire la percorrenza in tutte le direzioni e gli svincoli sulla

viabilità esistente al contorno senza creare puntuali concentrazioni. Per quest'ultimo aspetto si è preferito utilizzare più punti di attacco sulla viabilità esistente, che verrà riqualificata in coerenza con le scelte effettuate. Le tipologie stradali prescelte sono riferite alle norme CNR per le reti urbane e saranno adottate le tipologie "A" per gli assi principali, "B" per i secondari, "C" per quelli di servizio. Le strade esistenti e preesistenti al PIP, anche di contorno urbano, in coerenza con il progetto generale di riqualificazione, andranno opportunamente arredate tendendo a definire un progetto a forte immagine urbana, assegnando un ruolo determinante alla pedonalizzazione ed alla ciclabilità dei percorsi. Per quanto attiene alle scelte tecnologiche si utilizzeranno elementi di finitura tali da caratterizzare ambientalmente l'intera zona. Obiettivo conseguibile utilizzando nelle aree di sosta, ciclabili e pedonali pavimentazioni permeabili con breccie, terre battute, terriccio bianco l'adozione di adeguati indici di piantumazioni arborea, analogamente dovranno essere utilizzate per le finiture delle recinzioni paramenti in pietrame nero o a disegno, coordinato.

Sintesi delle caratteristiche delle strade

Assi primari (tipo "A") Con piattaforma stradale complessiva di 13 .00 mt. organizzata in due corsie, più 5 metri di rispetto con banchine di 1.00 mt. marciapiedi di 1.5 ml Organizzato anche per pista ciclabile; fasce laterali di rispetto da 5-10 mt. da sistemare a verde e nelle quali possano ubicarsi le canalizzazioni degli impianti idrici e fognari, nonché le reti elettriche;

Assi di accesso ai lotti (tipo "B") Con piattaforma stradale da 11,00 mt. organizzata in unica corsia per senso di marcia, più banchina e marciapiede; fasce laterali di rispetto da 5.00 mt. da sistemare a verde e nelle quali ubicare eventuali sottoservizi.

La organizzazione di questa zona dovrà essere integrata con l'intorno che troverà nel PIP quegli spazi pubblici di cui oggi vi è carenza, al1' interno di un parco pubblico urbano.

Quest'ultimo sarà definito per riproporre le caratteristiche degli orti irrigui dell'Agro, per "leggere" elementi di riconoscibilità legati ai temi ambientali in un tentativo di ricomposizione paesaggistica di una zona così "martoriata". Alla scala della progettazione esecutiva andrà attentamente valutata la localizzazione degli impianti ecologici.

Le opere a rete

Le opere a rete andranno riprogettate per aderire alle diverse condizioni di fruizione e di dislocazione degli impianti fissi connessi alle aree destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici ed ecologici.

Acquedotti: andranno specificate per le differenziate reti di distribuzione per uso potabile, per l'alimentazione industriale primaria e per la rete industriale e di recupero (che dall'impianto di depurazione sarà pompata agli impianti di utilizzazione);

Fognature: saranno previste due reti fognanti distinte per la raccolta delle acque meteoriche e luride. Interrate lungo le fasce a verde di rispetto andranno a raggiungere l'impianto di depurazione ubicato nell'area dei servizi tecnologici per essere dopo i trattamenti smaltite nel sistema fognario esistente.

Energizzazione: reti elettriche, reti telematiche, reti Gas Metano (ecc.).

Art. 18 – Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Reperimento fondi opere di urbanizzazione

Le aree necessarie alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria e le stesse opere di urbanizzazione primaria, sono a carico degli assegnatari dei lotti industriali che, con l'assegnazione, si assumono l'onere di esproprio, a propria cura e spesa, delle aree necessarie e l'onere di realizzazione delle urbanizzazioni primarie in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.

In alternativa, il reperimento di detti fondi, potrà avvenire attraverso tutti i benefici derivanti dalla legge n° 865/71 e dalle leggi statali e regionali che prevedono contributi utilizzabili al riguardo (restando a carico degli assegnatari le urbanizzazioni primarie non coperte da finanziamento).

Cessione delle aree espropriate

Saranno assegnate mediante concessione per il 50% in proprietà e per la parte restante in diritto di superficie agli operatori economici, che avendone fatta richiesta, diano affidamento di capacità imprenditoriale, anche ai fini occupazionali.

Corrispettivo della concessione

A) Il costo di acquisizione del lotto assegnato

B) Il costo di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della urbanizzazione primaria in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.

C) Il costo di realizzazione della urbanizzazione primaria in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.

D) Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla Legge n° 10/77.

Ai sensi dell'art.27, comma 5, della legge 22.10.1971, n.865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art.27, come modificato dall'art.49, comma 17, della legge 27.12.1997, n.449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi mediante la cessione in proprietà.

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 19 – Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che

assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 20 – Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art.4, comma 1, della legge 29.09.1964, n.847, comprendenti:

- a) strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature, rete idrica;
 - d) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi di verde attrezzato,
- oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art.4, comma 2, della citata legge 847 – a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali – ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 22 – Realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni territoriali

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscono normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art.23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Con riferimento più in generale alle dotazioni territoriali, le previsioni di standard urbanistico del PIP possono essere attuate anche da operatori privati o consorzi tra operatori privati insediati nell'area PIP medesima, sempre al fine di favorire il benessere, la formazione, la ricreazione ed i servizi di supporto

dei lavoratori (in particolare femminili e giovanili) e le attività di promozione per le stesse attività industriali, sempre sulla base di convenzioni che garantiscano l'accesso alla collettività.

Fermo restando il rispetto delle norme di settore e del RUEC (in particolare degli artt. 45 e 46) e rimanendo sempre possibile presentare progetto di opera pubblica o di interesse pubblico da approvarsi in Giunta, nei casi in cui l'area non sia stata oggetto di esproprio ovvero l'attuazione del progetto è ad opera dei privati, il privato operatore o consorzio di operatori può presentare piano particolareggiato o progetto planivolumetrico da approvare previa stipula di relativa convenzione (permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art.28-bis del DPR n.380/2001 e ss. mm. e ii.).

In questo senso e con riferimento alle urbanizzazioni secondarie, si specifica la seguente disciplina urbanistica di supporto:

a) Spazi ad uso pubblico per attività collettive/attrezzature di interesse comune:

- Rapporto di copertura massimo: 35% della superficie del lotto;
- Altezza massima, distacco minimo dal confine stradale, dai fabbricati e dai confini, indice di piantumazione: NTA del PIP di riferimento;
- Superficie permeabile a verde min 20% della superficie del lotto;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/100 mq di superficie territoriale;
- Parcheggi: art. 34 RUEC in relazione ai differenti usi, con soluzioni drenanti ed inerbite;

b) Parco verde attrezzato, agricolo e sportivo:

- Rapporto di copertura massimo di edifici, impianti sportivi (scoperti o con coperture solo stagionali) e percorsi carrabili in terra stabilizzata: 30% della superficie del lotto;
- Altezza massima: 7mt
- Parcheggi: art.34 RUEC (1 posto auto/5utenti) con soluzioni drenanti ed inerbite;
- Indice di permeabilità territoriale a verde naturale, percorsi pedonali: min 70%;
- Indice di piantumazione (medio-alto fusto): min 1/50mq di superficie territoriale;
- Il progetto deve essere a firma di architetto, con specializzazione in materia di paesaggio, con relazione agronomica a firma di tecnico abilitato e deve favorire l'integrazione con la rete ecologico-ambientale e la rete ciclabile del territorio, ferme restando le prescrizioni previste dal Piano del Verde approvato con D.C.C. n° 12 del 29 Aprile 2022;
- Il progetto del parco può articolarsi in aree a vocazione di verde-sportivo ed aree a vocazione di verde-agricolo, comprendendo per queste ultime forme di convenzionamento con gli usi compatibili legittimamente insediati per funzioni di supporto (fattorie didattiche, laboratori, orti urbani, aree gioco, chioschi, agriturismi, etc);

- c) Per le attrezzature pubbliche previste in area PIP che risultano già di patrimonio comunale, si rinvia all'art.57 c.2 del Puc Strutturale "Attrezzature pubbliche di progetto": "2. È consentibile la costruzione e/o gestione delle attrezzature da parte di soggetti privati o misti pubblico/privati regolando la concessione mediante apposite convenzioni che garantiscano l'uso sociale delle stesse attrezzature".

Art. 23 – Convenzione

Nel caso di cessione in proprietà con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art.27 della legge 865/1971. Essa deve prevedere:

- a) L'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b) L'indicazione del lotto assegnato della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c) L'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d) Gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e) Le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- f) L'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g) L'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h) Le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione;
- i) L'entrata in esercizio dell'attività produttiva solo al conseguimento dell'agibilità del manufatto edilizio, ed in coerenza con gli impegni assunti dall'assegnatario in sede di convenzione.

Art. 24 – Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo. Per eventuali aspetti non espressamente normati, si procede per analogia ed in funzione degli obiettivi generali e criteri di cui all'art.1 delle presenti norme.

Art. 25 – Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 26 – Sostenibilità ambientale ed energetica

Per le misure di sostenibilità ambientale ed in particolare di gestione delle acque, si rinvia alle disposizioni del RUEC, delle NTA o, in subordine, della normativa di settore, in particolare per il calcolo delle superfici permeabili del lotto e relative possibili modalità di realizzazione.

Sono promosse e favorite, anche mediante opportuni protocolli d'intesa, iniziative finalizzate all'efficientamento, risparmio ed autonomia energetica, anche con la costituzione di comunità energetiche rinnovabili coinvolgenti le attività insediate nelle aree PIP del territorio comunale.

Le esigenze di acqua per le attività correlate agli insediamenti produttivi sono soddisfatte dalle reti di urbanizzazione o da soluzioni che favoriscono il risparmio idrico ed il riutilizzo delle acque di processo, escludendo il ricorso a pozzi di captazione per evitare l'insorgere di limitazioni all'uso delle aree produttive (lotti), con eccezione dei casi in cui le soluzioni previste risultino conformi con le disposizioni di salvaguardia del Piano Regionale di Tutela delle Acque vigente.

B**COMUNE DI NOCERA INFERIORE**

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

Piazza A. Diaz n.1 – Cap 84014

pec: territorioeambiente@pec.comune.nocera-inferiore.sa.it**PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA "FOSSO IMPERATORE 99"****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Destinazione:

- a) Impianti produttivi organizzati in imprese industriali;
- b) Dipendenze degli impianti produttivi per le residenze strettamente necessarie al personale di custodia e/o dell'impresa per gli uffici.

Impianti Industriali

Accorpabilità lotti	SI
Indice di copertura	0.50/0.50
Altezza massima	mI. 14.00
Distacchi dagli edifici	mI. 14.00
Distacchi dai confini privati	ml 7.00
Distacchi dalle strade	mI. 14.00
Superficie max delle dipendenze-uffici	cad.mq. 150.00
Superficie max delle dipendenze-residenze	cad.mq. 100.00

Le definizioni dei termini usati sopra sono quelle del vigente Regolamento edilizio Comunale di Nocera Inferiore, cui si rimanda anche per tutto quanto non esplicitamente riportato e che riguarda le modalità della edificazione nonché i limiti e le norme di carattere generale.

Si rinvia, altresì per quanto attiene alle zone sismiche, agli obblighi derivanti dalla legislazione in materia.

Reperimento fondi opere di urbanizzazione

Le aree necessarie alla realizzazione dell'urbanizzazione primaria e le stesse opere di urbanizzazione primaria, sono a carico degli assegnatari dei lotti industriali che, con l'assegnazione, si assumono l'onere di esproprio, a propria cura e spesa, delle aree necessarie e l'onere di realizzazione delle urbanizzazioni primarie in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.

In alternativa, il reperimento di detti fondi, potrà avvenire attraverso tutti i benefici derivanti dalla legge n° 865/71 e dalle leggi statali e regionali che prevedono contributi utilizzabili al riguardo (restando a carico degli assegnatari le urbanizzazioni primarie non coperte da finanziamento).

Cessione delle aree espropriate

Saranno assegnate mediante concessione per il 50% in proprietà e per la parte restante in diritto di superficie agli operatori economici, che avendone fatta richiesta, diano affidamento di capacità imprenditoriale, anche ai fini occupazionali.

Corrispettivo della concessione

- A) Il costo di acquisizione del lotto assegnato
- B) Il costo di acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della urbanizzazione primaria in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.
- C) Il costo di realizzazione della urbanizzazione primaria in quota proporzionale alle superfici dei lotti assegnati.
- D) Il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui alla Legge n° 10/77.

4. Gli adeguamenti della viabilità

Per tener conto delle mutate incidenze esistenti (aree ex MCM ed edilizia residenziale spontanea) che di progetto (interventi di completamento) si è adottata per la ricomposizione della viabilità principale un sistema di reti cinematiche ad anello, per garantire la percorrenza in tutte le direzioni e gli svincoli sulla viabilità esistente al contorno senza creare puntuali concentrazioni. Per quest'ultimo aspetto si è preferito utilizzare più punti di attacco sulla viabilità esistente, che verrà riqualificata in coerenza con le scelte effettuate. Le tipologie stradali prescelte sono riferite alle norme CNR per le reti urbane e saranno adottate le tipologie "A" per gli assi principali, "B" per i secondari, "C" per quelli di servizio. Le strade esistenti e preesistenti al PIP, anche di contorno urbano, in coerenza con il progetto generale di riqualificazione, andranno opportunamente arredate tendendo a definire un progetto a forte immagine urbana, assegnando un ruolo determinante alla pedonalizzazione ed alla ciclabilità dei percorsi. Per quanto attiene alle scelte tecnologiche si utilizzeranno elementi di finitura tali da caratterizzare ambientalmente l'intera zona. Obiettivo conseguibile utilizzando nelle aree di sosta, ciclabili e pedonali pavimentazioni permeabili con breccie, terre battute, terriccio bianco l'adozione di adeguati indici di piantumazioni arborea, analogamente dovranno essere utilizzate per le finiture delle recinzioni paramenti in pietrame nero o a disegno, coordinato.

Sintesi delle caratteristiche delle strade

Assi primari (tipo "A") Con piattaforma stradale complessiva di 13 .00 mt. organizzata in due corsie, più 5 metri di rispetto con banchine di 1.00 mt. marciapiedi di 1.5 ml Organizzato anche per pista ciclabile; fasce laterali di rispetto da 5-10 mt. da sistemare a verde e nelle quali possano ubicarsi le canalizzazioni degli impianti idrici e fognari, nonché le reti elettriche;

Assi di accesso ai lotti
(tipo "B")

Con piattaforma stradale da 11,00 mt. organizzata in unica corsia per senso di marcia, più banchina e marciapiede; fasce laterali di rispetto da 5.00 mt. da sistemare a verde e nelle quali ubicare eventuali sottoservizi.

La organizzazione di questa zona dovrà essere integrata con l'intorno che troverà nel PIP quegli spazi pubblici di cui oggi vi è carenza, all' interno di un parco pubblico urbano.

Quest'ultimo sarà definito per riproporre le caratteristiche degli orti irrigui dell'Agro, per "leggere" elementi di riconoscibilità legati ai temi ambientali in un tentativo di ricomposizione paesaggistica di una zona così "martoriata". Alla scala della progettazione esecutiva andrà attentamente valutata la localizzazione degli impianti ecologici.

6. Le opere a rete

Le opere a rete andranno riprogettate per aderire alle diverse condizioni di fruizione e di dislocazione degli impianti fissi connessi alle aree destinate alle attrezzature ed impianti tecnologici ed ecologici.

Acquedotti: andranno specificate per le differenziate reti di distribuzione per uso potabile, per l'alimentazione industriale primaria e per la rete industriale e di recupero (che dall'impianto di depurazione sarà pompata agli impianti di utilizzazione);

Fognature: saranno previste due reti fognanti distinte per la raccolta delle acque meteoriche e luride. Interrate lungo le fasce a verde di rispetto andranno a raggiungere l'impianto di depurazione ubicato nell'area dei servizi tecnologici per essere dopo i trattamenti smaltite nel sistema fognario esistente

Energizzazione: reti elettriche, reti telematiche, reti Gas Metano (ecc.).

7. Il primo Lotto Funzionale

Il piano per gli insediamenti produttivi, redatto in esecuzione dell'art. 28 L. 219/81, nonché dell'art. 27 della L. 865/71, fu adottato con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 15.09.1981 e approvato con Decreto Sindacale n. 11993 del 26.05.1982. Con detto piano l'area industriale venne ripartita in tre nuclei, e precisamente: Casarzano, Vescovado, Fosso Imperatore. Attualmente nel comparto Fosso Imperatore risultano attuati solo due insediamenti produttivi. Il nuovo piano, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, ricalca la stessa area del precedente piano, recependo la prevista viabilità di collegamento.

La nuova lottizzazione degli spazi prevede la formazione di n° 14 lotti industriali (compresi i due già assegnati) riproporzionata anche sulle indicazioni delle istanze pervenute all' Amministrazione per nuovi insediamenti.

Si prevede, inoltre, un'area per la creazione di un depuratore consortile di depurazione finale acque reflue già parzialmente depurate presso i singoli stabilimenti industriali nonché aree per attrezzature culturali, per motel-stazione di servizio e per attrezzature sportive.

Opere di urbanizzazione primaria

La viabilità principale interna al comparto è costituita da un asse di penetrazione est-ovest collegato con la Provincia Nocera-Sarno, nonché da altri tre assi orientati nel senso nord-sud per l'adduzione ai lotti. Tale viabilità sarà completa di rete fognante, idrica, elettrica, nonché della rete telefonica e quella del gas metano.

Opere di urbanizzazione secondaria

- | | |
|--------------------------------|--|
| A) Servizi sociali e culturali | D) Motel-ristoro con annessa stazione di Servizio, parcheggio e assistenza |
| B) Impianto di depurazione | |
| C) Attrezzature sportive | |

sup. Mq. 6.500	sup. Mq. 2.950
sup. Mq. 2.000	
sup. Mq. 5.000	
TOTALE Mq. 16.450	

Lottizzazione

PREVISIONI:

Superficie occupata	mq. 295.000
Superficie lottizzata	mq. 246.000
Superficie urbanizzata	mq. 49.000

DIMENSIONAMENTO:

Superficie coperta	mq. 123.000
Indice di copertura	mq./mq.0.50

8. Il secondo Lotto Funzionale

Di seguito si riportano la tabella riepilogativa delle superfici distinte per destinazioni d'uso contenute nella proposta urbanistica di variante, con la comparazione a quanto contenuto nel progetto originario.

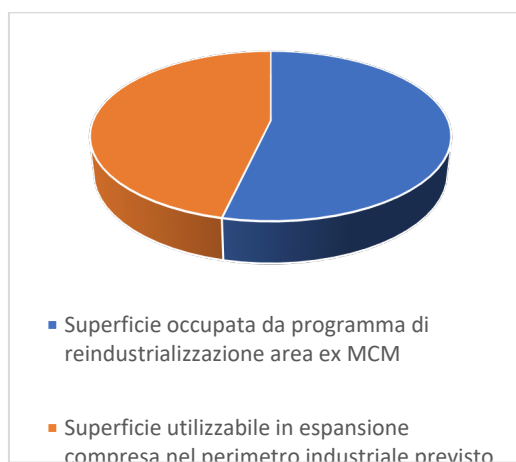
In particolare si evidenzia che la contrazione delle superfici destinate a lotti produttivi determina una conseguenziale contrazione del numero di addetti.

Area industriale in località Fosso Imperatore: computo delle aree disponibili

	mq.	%
Superficie area industriale prevista dal PRG	561.000	100
Superficie occupata da allacciamento autostradale	11.300	2,0
Superficie di vincolo autostradale	62.300	11,1
Superficie occupata da tracciato ferroviario	5.600	1,0
Superficie di vincolo ferroviario	43.000	7,7
Superficie di vincolo di distanza dai corsi d'acqua	25.800	4,6
Superficie interessata a due vincoli di rispetto	4.800	0,9
Totale superficie edificabile libera da vincoli di rispetto	417.800	74,5

Area industriale in località Fosso Imperatore: Dimensionamento del II Lotto funzionale

	mq.	%
Superficie area industriale prevista dal PRG	561.000	100
Superficie occupata da programma di reindustrializzazione area ex MCM	295.000	52,6
Superficie utilizzabile in espansione compresa nel perimetro industriale previsto dal PRG	255.000	45,5



Area industriale in località Fosso Imperatore: Dati dimensionali del II Lotto funzionale

Superficie totale utilizzabile	255.000	100,0
Superficie impegnata da infrastrutture	91.122	35,7
Superficie urbanizzate da assoggettare a P.R.I.	27.000	10,6
Superficie lotti industriali	79.671	31,2
Opere di urbanizzazione secondaria	63.250	24,8
Superficie destinata ad urbanizzazioni primarie (incluso fasce di rispetto)	48.676	19,1

Tab. 2

Area industriale in località Fosso Imperatore: Dati caratteristici del II Lotto funzionale

Lotti industriali	mq/mc	Superficie non edificabile
Lotto A	3.578	
Lotto B	5.470	
Lotto C	9.400	650
Lotto D	6.630	
Lotto E	6.670	
Lotto F	8.760	
Lotto G	12.040	
Lotto H	5.600	
Lotto I	13.840	4.600
Lotto L	7.685	980
TOTALE	79.673	
Superficie edificabile totale (mq)	73.443	
Superficie coperta massima (mq)	36.722	
Altezza massima (mt)	14	
Volume realizzabile massimo (mc)	514.101	
Numero addetti diretti previsti	400 unità	