



# *Consorzio Area Sviluppo Industriale*

## *SALERNO*

### ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.T.C. A.S.I.***

*Approvata dal Consiglio Generale ASI con Deliberazione n. 02 del 26/01/2016;*

*Conformità agli indirizzi regionali di programmazione socio-economica e territoriale espressa dalla Giunta della Regione Campania con delibera n. 327 del 06/06/2017;*

*Approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 79 del 14/07/2017, pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica n. 88 del 27/07/2017 e sul Bollettino Ufficiale Regione Campania n. 62 del 07/08/2017.*



# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.R.T.C. A.S.I.

## INDICE

<b>A - NORME DI ATTUAZIONE GENERALI</b>	<b>pag. 4</b>
Art. 1 - Efficacia del Piano	pag. 4
Art. 2 - Entrata in vigore del piano e norme di salvaguardia	pag 4
Art. 3 - Elaborati del piano	pag 5
Art. 4 - Tipologia e dimensioni delle iniziative industriali	pag 5
Art. 5 - Gestione delle opere consortili	pag 5
Art. 6 - Gestione e caratteristiche delle singole iniziative	pag 6
<b>B - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI</b>	
Art. 7 - Modalita' di presentazione della domanda di parere preventivo	pag 6
Art. 8 - Indici e parametri	pag 8
Art. 9 - Definizione degli indici e dei parametri	pag 8
<b>C - NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICHE</b>	<b>pag 11</b>
Art. 10 - Agglomerati industriali	pag 11
Art. 11 - Disposizioni generali sulla. destinazione d'uso delle aree incluse nell'agglomerato industriale	pag 11
Art. 12 - <b>ZONA "D": Industriale</b>	<b>pag 12</b>
Art. 12.1 - Parametri di utilizzazione	pag 14
Art. 12.2 - Interventi di nuova edificazione	pag 14
Art. 12.3 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti	pag 15
Art. 12.3.1 - Frazionamento dei soli corpi di fabbrica	pag 15
Art. 13 - <b>ZONA "D4": Piccola Industria – Artigianato – Commercio – Attività Terziarie</b>	
Art. 13.1 - Destinazioni di zona	pag 17
Art. 13.2 - Nuova edificazione	pag 17
Art. 13.3 - Interventi sugli edifici esistenti	pag 19
Art. 13.4 - Frazionamento di edificio esistente	pag 19
Art. 13.4.1 - Frazionamento dei soli corpi di fabbrica	pag 19
Art. 13.5 - Edifici plurimi per attività artigianali ed industriali	pag 20
Art. 13.6 - Rapporti con l'ente consortile	pag 21
Art. 13.6.1 - Insediamenti in edifici plurimi	pag 21

Art. 14 - <b>ZONA “E”:</b> Agricola speciale di tutela:	<b>pag 22</b>
Art. 15 - <b>ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI</b>	<b>pag 22</b>
Art. 16 - <b>ZONE DI USO PUBBLICO E PER ATTREZZATURE CONSORTILI</b>	<b>pag 22</b>
Art. 17 - <b>ZONA A VERDE E FASCE A VERDE DI RISPETTO</b>	<b>pag 23</b>
Art. 17.1 - Zona a verde	pag 23
Art. 17.2 - Fasce a verde di rispetto	pag 23
Art. 17.3. - Fasce a verde di rispetto fluviale	pag 24
<b>D - NORME DI ATTUAZIONE PARTICOLARI</b>	<b>pag 24</b>
Art. 18 - Reti di raccolta e trattamento degli scarichi industriali	pag 24
Art. 19 - Trattamento dei fumi	pag 25
Art. 20 - Smaltimento rifiuti solidi	pag 25
Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici ed eliminazione delle barriere architettoniche	pag 25
Art. 22 - Localizzazione industriali di tipo speciale	pag 25
<b>E - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>pag 26</b>

## A - NORME DI ATTUAZIONE GENERALI

### **Art. 1.1 - Efficacia del piano**

Nelle more:

**A)** dell'attivazione della procedura prevista dall'art. 8 - le intese di Piano- delle NTA del PTCP che stabiliscono ai commi 1 e 2:

*c1. Mediante le intese, da concludersi ai sensi della normativa vigente, il PTCP assume valenza di piano di settore.*

*c2. Nelle more della conclusione delle intese, il PTCP opera un rinvio dinamico alle pianificazioni specialistiche vigenti così come previsto nelle disposizioni transitorie;*

**B)** della attuazione della prescrizione data dalla Regione Campania in sede di tavolo di copianificazione per la verifica di coerenza del PTCP al PTR di *“Integrare il PTCP degli elaborati di analisi che descrivano le componenti dei tematismi settoriali al fine di addivenire, nella fase di attuazione del PTCP, alle Intese con gli enti competenti alla pianificazione settoriale.”* ovvero necessitava che si concretizzasse la *“Definizione delle Intese con gli Enti sovra comunali e provinciali come previste nel regolamento 5/2011 relative ai piani di settore.”*,

la presente Variante alle NTA del PRC sarà giuridicamente efficace sino alla approvazione del Piano Regolatore Consortile e delle relative Norme Tecniche di Attuazione redatte ai sensi delle precedenti lettere A) e B).

Il Piano Regolatore ha efficacia di Piano Territoriale di Coordinamento di cui all'art. 5 della legge urbanistica 1150/1942 con specifica considerazione delle attività produttive con riferimento, per i contenuti, alla Circolare 9/3/61 n. 2356 del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante del Piano Regolatore Consortile.

Esso individua nell'ambito dei Comuni appartenenti all'ASI aree omogenee (Agglomerati Industriali) da destinare a insediamenti produttivi.

Per tali aree il Piano Territoriale di Coordinamento prevede norme generali di uso del territorio e formula direttive specifiche aventi carattere vincolante per i singoli Comuni. Questi entro un anno dalla data di pubblicazione del presente P.T.C. dovranno redigere, ove ne fossero sprovvisti, ovvero adeguare ed integrare, se vigenti, i propri strumenti urbanistici generali

### **Art. 2 – Entrata in vigore del piano e norme di salvaguardia**

Il Piano Regolatore Generale P.T.C. del Consorzio dell'ASI di Salerno entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Campania, del Decreto Presidenziale di approvazione.

### **Art. 3 - Elaborati del piano**

Gli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale del Consorzio dell'ASI di Salerno sono:

A - RELAZIONE

B - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

B 1- Le scelte localizzative

B 2 - La struttura territoriale

C – ANALISI DELLO STATO DEI LUOGHI

C1 - Il perimetro attuale degli Agglomerati Industriali

C2 - I vincoli

C3 - La normativa urbanistica: il P.R.T.C. vigente

D- IL PROGETTO

D1 - La viabilità ed i parcheggi

D2 - La zonizzazione

E- NORME DI ATTUAZIONE

### **Art. 4 - Tipologia e dimensioni delle iniziative industriali**

Il Consorzio individua preventivamente i criteri preferenziali di assegnazione dei lotti disponibili in funzione dei settori produttivi da incentivare compatibilmente con gli insediamenti dei singoli Agglomerati e con le istanze dei Comuni.

Alle imprese industriali saranno assegnati lotti aventi superficie commisurata alle loro esigenze attuali e relative ad un programma di successivo ampliamento, i cui termini ragionevoli dovranno essere stabiliti e riportati in un'apposita convenzione tra gli imprenditori interessati ed il Consorzio all'atto della cessione del lotto di terreno.

In ogni caso i programmati interventi dovranno essere attuati nei termini fissati dalle disposizioni in vigore per l'utilizzazione dei terreni espropriati. Le industrie devono evitare che immissioni, scarichi, esalazioni ed altri interventi o fenomeni malsani o pericolosi provochino modificazioni dei luoghi, danni o fastidi, e siano sempre nel rispetto dei limiti imposti dalla vigente normativa. Il consorzio si riserva la facoltà di non accogliere quelle industrie che non diano garanzie circa gli effetti inquinanti o le implicazioni nocive.

### **Art. 5 - Gestione delle opere consortili**

Il Consorzio si riserva di stabilire per congrui periodi le quote condominiali che le industrie localizzate nell'Agglomerato dovranno versare annualmente per la gestione e manutenzione degli

impianti e delle attrezzature generali consortili. Tali quote saranno determinate in base alla superficie lorda occupata ed in base alla intensità di uso delle infrastrutture.

#### **Art. 6 - Gestione e caratteristiche delle singole iniziative**

Nelle aree disciplinate dal Piano i progetti definitivi, con gli elaborati e i particolari costruttivi di cui al successivo art.7, riguardanti tutti gli interventi edilizi e le opere di impianto e realizzazione di stabilimenti industriali tecnicamente organizzati e di costruzioni annesse comprese le opere di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, da realizzarsi nell'ambito dell'Agglomerato, devono essere preventivamente esaminati ed approvati dal Comitato Direttivo del Consorzio dell'Area di Sviluppo Industriale o dai competenti uffici.

La detta preliminare approvazione è subordinato l'esame delle pratiche edilizie da parte delle competenti amministrazioni comunali. Nei progetti dovranno inoltre essere indicati i fabbisogni idrici ed energetici, i dati relativi agli scarichi di acque industriali, e di ogni altro scarico industriale, l'ammontare degli investimenti e il numero degli addetti.

#### **Art. 7 - Modalità di presentazione della domanda di parere preventivo**

La domanda di parere preventivo per l'esecuzione di lavori di cui al precedente art.6, secondo le modalità previste da un apposito regolamento, sarà presentata dal proprietario dell'immobile o dall'avente titolo indirizzata al Presidente del Comitato Direttivo del Consorzio.

Essa deve contenere: le generalità del richiedente, del proprietario del terreno, (o la dichiarazione esplicita che il terreno è di proprietà di chi richiede di eseguire la costruzione), del progettista, del direttore dei lavori e dell'esecutore (con possibilità di riserva per questi ultimi due di designazione successiva); la descrizione sommaria dell'opera, delle sue caratteristiche, della località dove verrà realizzata con l'indicazione dei dati catastali, nonché la dichiarazione: di esistenza o inesistenza di vincoli di monumentalità o di ambientaltà storico-artistica o archeologica, e del paesaggio o di zone di rispetto comunque imposte da leggi o regolamenti; titolo in forma legale di proprietà, e/o di disponibilità dell'area, nonché copia di eventuali convenzioni con i confinanti.

La domanda deve essere di base<sup>1</sup> corredata dalla seguente documentazione tecnica:

1) Relazione tecnica illustrativa dalla quale risulti con chiarezza:

- Caratteristiche tipologiche e costruttive dei singoli corpi di fabbrica e di ogni altra opera con l'indicazione delle varie destinazioni d'uso e delle modalità di esecuzione.
- Gruppo merceologico e settore (a tipo) di industria nell'ambito del quale l'azienda richiedente svolge o svolgerà la propria attività.

---

<sup>1</sup> l'apposito regolamento potrà prevedere ulteriore documentazione tecnica

- Descrizione del ciclo di produzione
- Descrizione delle caratteristiche chimico-fisiche delle acque industriali di scarico e dei fumi.
- Numero di addetti per categorie: dirigenti, impiegati, operai, operai stagionali, apprendisti
- Calcolo dei parametri urbanistici:
  - Sf = superficie fondaria
  - Su = Superficie utile interna
  - Sc = Superficie coperta
  - H max = Altezza massima
  - V tot = Volume totale
  - Re = Rapporto di copertura
  - If = Indice di fabbricabilità fondiaria
  - Uf = Indice di utilizzazione territoriale
  - Distanze dai confini
  - Distanza tra fabbricati
  - Numero piani
  - Parcheggio nel lotto
- 2) Relazione tecnica descrittiva e calcoli di massima per la portata delle reti di acque nere e bianche necessariamente separate.
- 3) Relazione tecnica descrittiva e calcoli dell'impianto di depurazione da prevedersi nei singoli lotti prima dell'immissione delle reti private nel sistema fognario consortile. Le acque reflue prima di essere immesse nella rete dovranno essere uniformate alla vigente normativa
- 4) Scheda descrittiva del ciclo produttivo con le previsioni di utilizzo di:
  - energia elettrica
  - metano
  - acqua
- 5) Grafici di progetto esecutivi:
  - a) Planimetrie di insieme rapp. 1:5000
  - " " 1:2000
  - Compendenti:
    - le previsioni del P.R.T.C. rapp. 1:5000
    - indicazioni curve livello stradale
    - posizioni e sagome di fabbricati preesistenti.
  - b) Planimetria generale dell'intervento rapp. 1:200 con quote e profili ante e post opera:
    - sistemazioni esterne

- viabilità, con indicazione delle corsie di marcia, la loro larghezza, i raggi di curvatura, le aree di carico/scarico
  - recinzioni
  - parcheggi
  - tabella riassuntiva dei parametri urbanistici.
- c) Piante dei vari livelli di ogni corpo di fabbrica nel rapp. 1:100 e con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche riferite ad un caposaldo, strutture ed altre caratteristiche.
- d) Sezioni (almeno due) rapp. 1:100/1:50
- e) Prospetti di tutti i fronti, rapp. 1:100
- f) Particolari costruttivi nel rapp. 1:10/1:20/1:50 riferiti a:
- recinzioni
  - cancelli
  - sistemazioni di terreno
  - aree verdi e piantumazione
  - particolari architettonici ecc.
- g) Planimetrie e profili rete acque meteoriche rapp. 1:200; 1:500.
- h) Planimetrie e profili rete acque nere, rapp. 1:200; 1:500.
- i) Planimetria della sistemazione esterna con impianto di illuminazione, rete telefonica - metano- idrica ecc. rapp. 1:200; 1:500.

## **B - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI**

### **Art. 8 - Indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree, incluse nel P.R.G.C., anche in relazione alla destinazione d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti negli articoli seguenti.

### **Art. 9 - Definizioni**

- 1) **DESTINAZIONE D'USO** - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche contraddistinte da apposita simbologia. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- 2) **ATTREZZATURE** - Le aree per le attrezzature di interesse consortile, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.



- 3) **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)** - E' rappresentata dalla superficie disponibile del lotto al netto di strade, piazze, spazi pubblici e verde pubblico. Le fasce di rispetto, così come graficamente individuate nelle tavole di piano, pur non potendo essere occupate da manufatti edilizi di alcun genere possono tuttavia considerarsi ai fini del computo della superficie fondiaria.
- 4) **SUPERFICIE UTILE INTERNA (Su)** - E' rappresentata dalla somma delle superfici nette di tutti i livelli entro e fuori terra dei fabbricati insistenti nel lotto con la sola esclusione di tettoie aperte, porticati, terrazze impianti tecnologici, vano scala, vano ascensore, etc.
- 5) **SUPERFICIE COPERTA (Sc)** - E' la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggior estensione di ciascun manufatto presente nel lotto con esclusione di pensiline, tettoie, sbalzi, comunque aperti almeno su tre lati, etc e/o altri manufatti impiantistici con caratteristiche assimilabili a quelle descritte dalla Circolare del Ministero LL.PP. n°1918 del 16.11.1977.
- 6) **VOLUME (V)** - E' la somma di tutte le volumetrie sul lotto disponibile; ciascuna volumetria è ricavata: dal prodotto delle superfici coperte (Sc) per le altezze (H) dei singoli corpi di fabbrica.
- 7) **DISTACCO FRA GLI EDIFICI E DAI CONFINI** - Concerne la minima distanza, misurata in senso radiale, che l'edificio deve osservare da altri edifici ed opere preesistenti e dal confine.
- La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni dei punti più sporgenti, con esclusione dei soli aggetti costituiti da pensiline, tettoie, sbalzi aperti, passerelle di servizio e/o per la sicurezza manutentiva, etc., con caratteristiche assimilabili a quelle descritte della Circolare del Ministero LL.PP. n°1918 del 16.11.1977 e con luce massima di mt.3.00.
- 8) **DISTANZA MINIMA DAL FILO STRADALE** – Se non prevista sarà misurata dalla linea regolare di delimitazione delle sede stradale utile transitabile, escluse zanelle, canali, scarpate, isole di sosta per emergenza. Il distacco minimo dal ciglio della viabilità esistente e/o di progetto sarà misurato dalla linea esterna della fascia di verde di rispetto stradale ove prevista graficamente.
- 9) **PARCHEGGIO NEL LOTTO** - All'interno del lotto disponibile dovrà essere individuata una superficie da destinare specificamente a parcheggio privato, così come previsto dalla L. n. 122/89; tale superficie, adeguata al numero di addetti occupati nell'Azienda, dovrà essere distinta da quella destinata a piazzali di sosta per automezzi pesanti al carico - scarico delle merci, 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 piano interrato.

**10) ACCESSORI** - Sono consentite nel lotto le seguenti costruzioni accessorie realizzate anche in corpi di fabbrica indipendenti ma adibiti al servizio dell'edificio principale: uffici, casa custode, box, guardiole, servizi sociali e collettivi.

Gli impianti tecnici, quali cabine di consegna energia elettrica, metano impianti di depurazione, impianti ed installazioni antincendio nonché quelli previsti nelle Circolari del Ministero LL.PP. n. 1918/1977, n. 2374/1973, etc., non concorrono alla formazione della volumetria e della superficie coperta.

Per la realizzazione di silos destinati a magazzini automatizzati a sviluppo verticale è in facoltà di questo Ente attivare la procedura di deroga, ex art. 14 D.P.R. 380/2001 s.m.i., di cui al successivo art. 12.2 delle presenti N.T.A.

**11) INDICI DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)** - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e la superficie fondiaria disponibile del lotto, esclusi i volumi tecnici come appresso definiti, e quelli del secondo comma del precedente punto 10), già esclusi dalla formazione della volumetria e delle superficie coperta. Il volume realizzabile comprende la parte fuori terra delle costruzioni principali **ovvero quelle con attività umane permanenti** ed accessorie esistenti e/o realizzande sul lotto, esclusi i volumi tecnici come appresso definiti.

**12) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO** - Si intende per superficie minima del Lotto la minima porzione di terreno sulla quale è ammessa l'edificazione (con indice di fabbricabilità fondiaria stabilito)

**13) RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)** - E' il rapporto tra le superfici coperte e la superficie del lotto. Deve essere determinato considerando per superficie fondiaria disponibile del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie coperta la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da pensiline, tettoie, sbalzi aperti ecc. , **così come definiti.**

**14) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)** - Rappresenta il rapporto tra le superfici utili interne dei singoli fabbricati (qualunque sia la destinazione d'uso) e la superficie fondiaria disponibile.

**15) VOLUMI TECNICI** - Si intendono per volumi tecnici, da non considerare ai fini del computo del volume o della superficie utile, né per l'applicazione dei limiti di altezza, quelli per le installazioni tecnologiche quali camini, serbatoi, impianti per il trattamento e/o condizionamento dell'aria e/o dei fumi, impianti di depurazione, silos e/o altri manufatti

impiantistici con caratteristiche assimilabili a quelle descritte nelle Circolari del Ministero LL.PP. n°1918/1977 e n° 2374/1973.

La realizzazione dei richiesti volumi tecnici dovrà essere adeguatamente documentata in relazione alle reali esigenze impiantistiche specialistiche, legate al ciclo produttivo dell'opificio. Il mantenimento di detti volumi tecnici è ovviamente subordinato alla permanenza dei requisiti sopra elencati.

### **C - NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICHE**

#### **Art. 10 - Agglomerati industriali**

Negli agglomerati industriali sono previste zone per impianti di carattere industriale, artigianali, commerciali e di servizi alle imprese. Sono altresì comprese le strutture destinate a favorire lo sviluppo degli investimenti delle imprese in fattori innovativi, sia sul piano dell'adeguamento tecnologico dei sistemi di produzione, sia sotto il profilo delle localizzazioni integrate, come parchi scientifici e tecnologici.

Il piano territoriale di Coordinamento dell'Area per lo Sviluppo Industriale di Salerno individua, nell'ambito dei territori dei Comuni Consorziati, comprensori di aree omogenee da destinare ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e ad attività di servizi.

Ai sensi e per gli effetti della Legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni i territori di tali comprensori, qualificati come agglomerati di insediamenti industriali, vengono classificati, con la presente normativa, in analogia alle zone territoriali omogenee previste dall'art.2 del Decreto Ministeriale 2.4.1968 n. 1444.

#### **Art. 11 - Disposizioni generali sulla destinazione d'uso delle aree incluse nell'agglomerato industriale**

Il territorio dei singoli agglomerati Industriati è suddiviso in zone omogenee in conformità dell'elaborato del P.R.T.C. tavola D2, in scala 1:5000.

Tali zone definiscono la disciplina urbanistica e individuano, alla stregua delle norme vigenti, la destinazione d'uso delle aree che costituiscono il territorio dell'agglomerato.

La divisione in zone del territorio di ciascun agglomerato industriale contenuta nella tavola D2 (in scala 1:5000) del Piano Regolatore Territoriale Consortile espressa mediante differenti simbologie esplicative è riferita alle seguenti specifiche destinazioni di uso:

➤ **ZONE PRODUTTIVE:**

- INDUSTRIALE
- PICCOLA INDUSTRIA- ARTIGIANALE- COMMERCIALE ED ATTIVITA' TERZIARIE
- AGRICOLA SPECIALE DI TUTELA
- ZONE RESIDENZIALI
- RURALE ESISTENTE

➤ **ZONE DI USO PUBBLICO:**

- ATTREZZATURE SCOLASTICHE (asilo nido scuola dell'obbligo)
- ATTREZZATURE COMUNI (poliambulatorio, stazione bus, sede consortile, posto VV.FF. ecc.)
- SERVIZI GENERALI (depuratore, serbatoi idrici, impianti di potabilizzazione ecc.)

➤ **ZONE DI RISPETTO:**

- STRADALE
- FERROVIARIO
- ACQUE PUBBLICHE

➤ **ZONA FERROVIARIA**

**Art. 12 - ZONA "D": Industriale**

Tra le zone produttive la Zona Industriale "D" è destinata ad insediamenti industriali, artigianali, nonché di logistica di supporto alle attività industriali ed artigianali. L'attività di logistica sarà operativa all'approvazione della variante di destinazioni d'uso del PRGC dell'ASI. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti, non sono consentiti locali di abitazione, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.

All'interno dei lotti destinati ad attività produttive, possono essere realizzati dal Consorzio sia rustici industriali, per favorire l'avvio di nuove attività, sia veri e propri incubatori per ospitare nuove imprese orientate allo sviluppo delle nuove tecnologie, facilitarne la formazione e accompagnarne la crescita attraverso adeguato supporto manageriale.

Le recinzioni, comprese eventuali pensiline a esse appoggiate, non potranno avere altezza complessiva superiore a m 3.00. Lungo le strade, le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate, sono escluse opere con muratura continua e chiusa e sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a m 0,60.

Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari. In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento, le opere di recinzione dovranno essere arretrate dal limite del lotto disponibile di almeno m 8,00, comunque nel rispetto del D.M. 1404/68, del D.M. 1444/68, e del Codice della Strada e per una lunghezza di almeno m 10,00 per la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare, in ogni caso, le manovre di veicoli in entrata e in uscita o la loro eventuale sosta.

La superficie da destinare specificamente a parcheggio privato, ai sensi della L. 122/89, all'interno del lotto, dovrà essere proporzionale al numero di addetti occupati nell'azienda in misura di mq 12,5 per addetto e al servizio dei visitatori in misura del 50% di quanto previsto per gli addetti; non sarà in essa computata l'area destinata a piazzali di sosta per automezzi pesanti, carico-scarico merci e viabilità interna che in ogni caso dovrà garantire una agevole circolazione degli automezzi pesanti. In ogni caso almeno il 50% dell'area del lotto esterna alla superficie coperta, ovvero il 25% dell'intero lotto sarà realizzata con il ricorso a materiali permeabili ovvero con pavimentazioni drenanti o grigliati erbosi, da usare eventualmente anche per parcheggi, tali da garantire la permeabilità del suolo.

Le aree asfaltate per il traffico e la sosta degli autoveicoli saranno intervallate da spazi a verde in termini sufficienti ad abbatte le impatti acustici e inquinanti. Dalla precedente quantizzazione per parcheggi potrà essere esclusa la superficie destinata ad autorimessa ricavata a piano interrato. La viabilità interna al lotto sarà dimensionata avendo cura di garantire il razionale flusso dei veicoli pesanti, il loro parcheggio ecc.

Le strade interne al lotto dovranno avere una larghezza minima di m 6,00 per una singola corsia di marcia, con l'aggiunta di m 4,00 per ogni ulteriore corsia di marcia, le pendenze dovranno essere inferiori al 5%, in particolare in prossimità dei confini per facilitare le manovre di ingresso-uscita sulla viabilità esterna. I raggi di curvatura dovranno essere proporzionati al raggio di sterzata del mezzo d'opera di maggiori dimensioni di cui è prevista la circolazione e comunque non inferiori a m 8.00.

Gli accessi carrabili saranno arretrati dal limite del lotto disponibile di almeno m 8.00 al fine di agevolare le manovre di entrata ed uscita degli automezzi.

Il Consorzio si riserva di stabilire, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, condutture per acquedotti, gasdotti fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche e/o dati compatibilmente con l'insediamento produttivo; si riserva altresì il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguirvi ispezioni e manutenzioni.

L'installazione delle condutture sopra citate avverrà nel rispetto del D.P.R. 327/2001 s.m.i.

Le acque pluviali ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti non dovranno essere smaltite nelle proprietà confinanti, bensì raccolte e immesse nella fognatura pubblica. Allo stesso modo le acque di scarico sia fecali sia industriali, dovranno essere immesse nella fognatura pubblica secondo le indicazioni di cui alla seguente Sezione "C".

#### **Art. 12.1 - Parametri di utilizzazione**

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3.5 \text{ mc/mq}$
- Superficie minima del lotto  $\text{mq } 2500$
- Indice di copertura:  $I_c \geq 0.2 \text{ mq/mq}$   $I_c \leq 0.5 \text{ mq/mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria:  $U_f \leq 2 \text{ mq/mq}$
- Distanza minima dagli edifici:  
su lotti adiacenti:  $\text{min m } 10.00$   $h/2$
- Distanza minima dai confini  
non comuni ai lotti:  $\text{min m } 10.00$   $h/2$

#### **Art. 12.2 - Interventi di nuova edificazione**

Sono da considerarsi interventi di nuova edificazione:

- a) quelli relativi a costruzioni o ampliamenti di edifici industriali conformi alla destinazione d'uso ed alla tipologia della zona, ivi comprese le costruzioni accessorie relative a: casa custode e guardiano, servizi sociali, servizi tecnologici ecc., con esplicita esclusione di destinazione residenziale;
- b) il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie fondiaria disponibile non dovrà essere superiore a 0,50; il rapporto minimo non dovrà essere inferiore a 0,20;
- c) per i nuovi insediamenti e/o ampliamenti di industrie esistenti, l'Indice di Fabbricabilità Fondiaria ( $I_f$ ), non sarà superiore a 3,5 mc/mq (tre virgola cinque metri cubi per metro quadrato).

E' facoltà del Consorzio A.S.I. deliberare deroghe – con l'osservanza della procedura di cui all'art.14 del D.P.R. 380/01 e ferme ed impregiudicate le competenze di tutti gli eventuali Enti e/o amministrazioni endoprocedimentalmente coinvolte per legge – nel caso di particolari insediamenti industriali aventi esigenze di elevata volumetria, in rapporto a specifiche attività lavorative;

#### **d) distacco dai confini e tra edifici:**

- d1) il distacco minimo degli edifici industriali e delle costruzioni accessorie dai confini del lotto e dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a metri 10.
- d2) Il distacco minimo tra edifici diversi insistenti o meno sullo stesso lotto, e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto non dovrà essere inferiore a metri 10.

E' consentita la deroga a tali parametri per le cabine di trasformazione e alimentazione di energia elettrica e gas metano, che possono essere ubicate anche lungo i confini con la viabilità consortile, sempre che l'altezza massima del manufatto non superi i metri 5. Per tali deroghe le aziende erogatrici dovranno sottoscrivere atto d'obbligo unilaterale con il quale, in caso di delocalizzazione/rimozione per ampliamento carreggiata stradale, si impegnano ad effettuarlo senza oneri e nel tempo massimo di 30 giorni dalla richiesta.

E' consentita solo la realizzazione di un alloggio per il custode o per il personale tecnico di cui necessita la continua permanenza nello stabilimento nella misura massima di mq 110 per edificio industriale. E' necessario prevedere per l'alloggio un ingresso indipendente dagli ambienti lavorativi.

I volumi attinenti le costruzioni accessorie saranno computati nel complessivo indice massimo di fabbricabilità fondiaria e nel rapporto di copertura.

E' consentita la realizzazione e utilizzazione di piani interrati, fatto salvo la verifica degli standards urbanistici, là cui destinazione d'uso sarà necessariamente di impianti tecnologici, autorimesse, spogliatoi, wc, depositi e simili con esclusione di ogni destinazione di carattere produttivo, direzionale di servizi sociali (mensa operai, spogliatoi, sala visita medica ecc.) o comunque di qualsiasi destinazione per la quale è quindi prevedibile la permanenza anche temporanea di addetti.

Nei piani seminterrati è consentita la destinazione industriale o direzionale e di servizi solo se il perimetro esterno libero, per tutta la sua altezza, è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aerazione, ai sensi del D. Lgs. 81/2008, degli ambienti; in tal caso i piani seminterrati verranno computati per intero ai fini del calcolo volumetrico.

### **Art. 12.3 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti.**

Per gli edifici esistenti nella zona D sono - consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.3, lett. a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01.

Gli interventi che comportino aumento dei lotti industriali, modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e delle destinazioni d'uso dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D.

### **Art. 12.3.1 - Frazionamento dei soli corpi di fabbrica**

Il frazionamento dei soli corpi di fabbrica industriali, lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali del tutto autonomi, e a condizione che i layout delle singole

aziende insediate e le diverse tipologie produttive non presentino interferenze incompatibili, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

**A) Parametri da verificare per l'intero opificio oggetto di frazionamento rispetto all'intero lotto originario:**

Indice di fabbricabilità fondiaria	$I_f \leq 3,5$ mc/mq
Indice di copertura	$I_c \geq 0,2$ mq/mq
	$I_c \leq 0,5$ mq/mq
Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f \leq 2$ mq/mq
Distanza minima dai confini	min m    10,00                    h/2

**B) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare**

Superficie utile minima  $\geq 500$  mq di cui almeno 300 mq complanari con al massimo due ditte insedianti ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto

E' possibile operare il frazionamento dei soli fabbricati industriali nel rispetto delle destinazioni compatibili con la zona D, lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali del tutto autonomi, e a condizione che i layout delle singole aziende insediate non presentino interferenze incompatibili.

Il frazionamento dell'opificio dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

**A) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare**

Superficie utile minima  $\geq 500$  di cui almeno 300 mq complanari con al massimo due ditte insediante ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto;

conformità agli standard così come previsti dal DM n. 1444/68 e dall'art.41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.e i.;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano per le singole porzioni di un opificio oggetto di frazionamento modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e delle destinazioni d'uso dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D riferite all'intero lotto industriale originario.

Qualora l'insediamento delle aziende in tutte le singole porzioni dell'opificio frazionato non fosse contestuale, l'ASI riterrà disponibili le porzioni non utilizzate.

I rapporti dell'Ente Consortile con le imprese insediande sono regolati con apposite convenzioni che disciplinano gli obblighi previsti dall'art. 5 del PRTC e dalla normativa vigente, in riferimento sia agli eventuali aspetti condominiali che agli adempimenti che cedono a carico delle single imprese.



**Art. 13 - ZONA “D4”: Piccola industria – Artigianato – Commercio – Attività terziarie nel rispetto degli artt. 15 e 16 della L.R. 16/2013**

**Art. 13.1 - Destinazioni di zona**

La zona è destinata ad insediamenti di piccole industrie, artigianali, commerciali nonché di attività terziarie nel rispetto degli artt. 15 e 16 della L.R. 16/2013.

Su essa sono consentiti interventi di nuova edificazione e/o di riuso degli edifici esistenti.

Le recinzioni non avranno mai altezza superiore ai m 3,00 complessivi e saranno eseguite senza impiego di murature continue secondo le stesse modalità che per la zona “D”.

Le strade interne al lotto dovranno avere una larghezza minima di m 3,75 per una singola corsia di marcia, con l’aggiunta di m 3,00 per ogni ulteriore corsia di marcia, le pendenze dovranno essere inferiori al 5% in prossimità degli accessi, per facilitare le manovre di ingresso-uscita sulla viabilità esterna. I raggi di curvatura dovranno essere proporzionati al raggio di sterzata del mezzo d’opera di maggiori dimensioni di cui è prevista la circolazione e comunque non inferiori a m 8.00, dal bordo interno.

Gli accessi carrabili saranno arretrati dal limite del lotto disponibile di almeno m 8,00 al fine di agevolare le manovre di entrata e di uscita degli automezzi, comunque nel rispetto del D.M. 1404/68, del D.M. 1404/1968 e Codice della Strada.

Il Consorzio si riserva di stabilire nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche compatibilmente con l’insediamento produttivo.

L’installazione delle condutture sopra citate non darà diritto al proprietario di percepire indennità di sorta.

**Art. 13.2 - Nuova edificazione**

**Parametri di utilizzazione:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3,5$  mc/mq
- superficie minima del lotto mq.1000
- Indice di copertura  $I_c \leq 0,4$ mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f \leq 2$  mq/mq
- Distanza minima dagli edifici min m 10,00 h/2
- Distanza minima dai confini min m 5,00 h/2
- parcheggio minimo del lotto mq 40 per ogni 100 mq di s.u. con esclusione vano scala e vano ascensori

In ogni caso almeno il 50% dell'area del lotto, esterna alla superficie coperta, ovvero il 25% dell'intero lotto (e, comunque in coerenza all'Art. 17.1 - Zona a verde ), sarà realizzata con il ricorso a materiali permeabili o con pavimentazioni drenanti, grigliati erbosi, ecc. tali da garantire la permeabilità del suolo.

Le aree asfaltate per il traffico e la sosta degli autoveicoli saranno intervallate da spazi a verde in termini sufficienti ad abbattearne gli impatti acustici e inquinanti. Dalla precedente quantizzazione per parcheggi potrà essere esclusa la superficie destinata ad autorimessa ricavata a piano interrato. La viabilità interna al lotto sarà dimensionata avendo cura di garantire il razionale flusso dei veicoli pesanti, il loro parcheggio ecc.

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e dagli impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne a parcheggio e a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte del Consorzio ASI. La parte del lotto a verde sarà realizzata con aiuole o prato, mentre l'intero lotto dovrà prevedere alberature di medio e/o alto fusto nel rispettivo rapporto minimo di n.300 o 150 piante per ettaro non coperto utilizzato a verde.

Per tali piantumazioni si dovrà prevedere una distanza minima di rispetto ai confini non inferiore a m 2.50 e per i lati prospicienti incroci viari di almeno m 15.00.

Le aree verdi concorrono alla qualità del paesaggio dell'intera area ASI, per cui il Consorzio si riserva un possibile progetto complessivo da attuare con il concorso delle aziende cui saranno indicati i termini per la sua realizzazione (disegno delle aiuole, scelta delle essenze ecc.)

Nel sollecitare nei diversi lotti la realizzazione di opere che, nel rispetto degli indici stabiliti e senza alterare i caratteri produttivi dell'opificio, siano rivolte alla sostenibilità ed alla produzione di energie dolci, il Consorzio promuoverà un possibile progetto per tale scopo, da realizzare con il concorso delle aziende.

Gli interventi di cui ai precedenti capoversi potranno essere promossi anche tramite l'auspicabile concorso di risorse pubbliche e/o l'attenuazione della tassazione locale sugli edifici.

Le acque pluviali ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti non dovranno essere smaltite nelle proprietà confinanti, bensì raccolte e immesse nella fognatura pubblica. Allo stesso modo le acque di scarico sia fecali sia industriali, dovranno essere immesse nella fognatura pubblica secondo le indicazioni di cui alla seguente Sezione "C".

E' consentita la realizzazione e utilizzazione di un solo piano interrato la cui destinazione d'uso sarà necessariamente di impianti tecnologici, autorimesse, depositi e simili, con esclusione di ogni destinazione di carattere produttivo direzionale e di servizi sociali (mensa operai spogliatoi, sala visita medica, ecc.) o comunque di qualsiasi destinazione per la quale è quindi prevedibile la permanenza anche temporanea di addetti.

E' consentita solo la realizzazione di un alloggio per il custode o per il personale tecnico di cui necessita la continua permanenza nell'insediamento nella misura massima di metri cubi 500 per edificio.

Nei piani seminterrati è consentita la destinazione produttiva o direzionale o di servizi solo se il perimetro esterno libero, per tutta la sua altezza, è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aerazione degli ambienti secondo le prescrizioni del D. Lgs. 81/2008, degli ambienti; in tal caso i piani seminterrati verranno computati per intero ai fini del calcolo volumetrico.

### **Art. 13.3 - Interventi sugli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti nella zona D sono - consentiti tutti gli interventi previsti dall'art.3, lett. a) b), c) e d) del D.P.R. n. 380/01.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile, si dovrà dimostrare il possesso delle dotazioni degli standards come previsti dal DM n. 1444/68, nel rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, che oltre a comportare mutamenti della destinazione d'uso dell'immobile, comportino aumento dei lotti industriali, aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume della sagoma delle superfici, dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D4.

### **Art. 13.4 - Frazionamento di edificio esistente**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano aumento dei lotti industriali, modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e delle destinazioni d'uso dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D4.

#### **Art. 13.4.1 - Frazionamento dei soli corpi di fabbrica**

Il frazionamento dei soli corpi di fabbrica, lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali del tutto autonomi, e a condizione che i layout delle singole aziende insediate non presentino interferenze incompatibili, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

#### **A) Parametri da verificare per l'intero opificio oggetto di frazionamento rispetto all'intero lotto originario:**

- Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f \leq 3,5 \text{ mc/mq}$
- Indice di copertura  $I_c \leq 0,4 \text{ mq/mq}$

- Indice di utilizzazione fondiaria	$U_f \leq 2 \text{ mq/mq}$	
- Distanza minima dai confini	<b>min</b> m 5,00	h/2
- parcheggio minimo del lotto sia in superficie che nel sottosuolo		mq 40 per ogni 100 mq Su

### **B) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare**

Superficie utile minima  $\geq 400$  mq di cui almeno 200 mq complanari, con un numero massimo di aziende insediate pari a due ditte ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto.

E' possibile operare il frazionamento dei soli fabbricati industriali nel rispetto delle destinazioni d'uso assentite lasciando in comune le aree esterne, senza pertanto generare dei lotti industriali del tutto autonomi, e a condizione che i layout delle singole aziende insediate non presentino interferenze incompatibili.

Il frazionamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

### **A) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare**

Superficie utile minima  $\geq 400$  mq di cui almeno 200 mq complanari, con un numero massimo di aziende insediate pari a due ditte ogni 1000 mq. di lotto, sempre approssimato con difetto;

rispettando gli standard così come previsti dal DM n. 1444/68 e dall'art.41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.e i.;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano per le singole porzioni di un opificio oggetto di frazionamento modifiche del volume, della sagoma, delle superfici e delle destinazioni d'uso dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D4 riferite all'intero lotto industriale originario.

Qualora l'insediamento delle aziende in tutte le singole porzioni dell'opificio frazionato non fosse contestuale, l'ASI riterrà disponibili le porzioni non utilizzate.

I rapporti dell'Ente Consortile con le imprese insediande sono regolati con apposite convenzioni che disciplinano gli obblighi previsti dall'art. 5 del PRTC e dalla normativa vigente, in riferimento sia agli eventuali aspetti condominiali che agli adempimenti che cedono a carico delle single imprese.

### **Art. 13.5 - Edifici plurimi per attività artigianali ed industriali**

Nella zona D4 sia per gli interventi di nuova edificazione sia per quelli sugli edifici esistenti, per le sole attività artigianali, di piccola industria e di servizi alle imprese è consentita la realizzazione di insediamenti plurimi caratterizzati dall'aggregazione di più imprese che realizzano o usano in comune un edificio.

Gli edifici articolati in più unità funzionali saranno adibiti a sede di più imprese artigiane, industriali e di servizi alle imprese.

L'insediamento plurimo, sia comporti un intervento di nuova edificazione sia avvenga con il riuso di un edificio esistente, dovrà assicurare almeno mq 200 (anche su più livelli) di superficie utile per ogni singola impresa, nel rispetto del quadro normativo di cui ai precedenti punti 13.1, 13.2 e 13.3 per quanto non in contrasto con il presente punto.

Le imprese presenti all'interno dell'agglomerato ASI di appartenenza potranno destinare non meno (almeno) 200 mq. e comunque non oltre il 49% di superfici utile (anche su più livelli) per attività di *servizio alle imprese*.

Potranno essere in comune, all'interno degli edifici, i locali per impianti tecnologici e di servizi e per l'alloggio del custode, all'esterno la viabilità, il verde e le zone di parcheggio.

Le attività da insediare in un edificio plurimo dovranno essere compatibili sotto il profilo igienico sanitario.

La compatibilità sarà verificata dall'ASL, cui è trasmesso il progetto definitivo dell'intervento al fine del rilascio del competente parere sanitario.

## **Art. 13.6. - Rapporti con l'ente consortile**

### **Art. 13.6.1. - Insediamenti in edifici plurimi**

La realizzazione di edifici plurimi sia di nuova edificazione che ricavati dal riuso di opifici esistenti, è preordinata all'insediamento contestuale di imprese in numero corrispondente alle unità immobiliari previste.

A tal fine, con la proposta di edificio plurimo, sono indicate le imprese insediande nelle rispettive unità immobiliari.

Le imprese che faranno richiesta d'insediamento in un opificio plurimo, ai fini dei rapporti con l'Ente Consortile, dovranno costituirsi in consorzio, ovvero in società consortile ai sensi dell'articolo 2615 ter del codice civile, ovvero conferire mandato collettivo con rappresentanza ad un procuratore speciale.

L'ammissibilità dell'insediamento plurimo avrà riguardo al progetto insediativo unitariamente considerato.

I rapporti del consorzio con le imprese insediande nell'edificio plurimo saranno regolati con apposita convenzione che disciplini gli obblighi previsti dall'art. 5 del PRTC e dalla normativa vigente, in riferimento sia agli aspetti condominiali che agli adempimenti che cadono a carico delle singole imprese.

#### **Art. 14 - ZONA "E": Agricola speciale di tutela**

Nelle zone agricole speciali di rispetto industriale è ammessa la costruzione soltanto di attrezzature ed impianti a stretto servizio del fondo agricolo e ad esso proporzionati. Le costruzioni ammesse dovranno rispettare i seguenti limiti:

1. minima estensione del lotto: mq. 5.000;
2. indice di copertura 0,025 mq/mq;
3. indice di fabbricabilità 0,10 mc/mq;
4. massima altezza fuori terra m 7,00.
5. minima distanza dai confini privati e dai cigli stradali m 10,00 salvo maggiori distanza previste dalle disposizioni in vigore.

Al soli fini residenziali, per soddisfare le esigenze abitative opportunamente documentate dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito, per le costruzioni ricadenti attualmente in zona agricola e utilizzate per la conduzione del fondo, un ampliamento pari al 20% della cubatura preesistente esclusivamente destinato ad adeguamenti igienico - funzionali.

#### **Art. 15 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI**

Risultano inserite nel perimetro dell'agglomerato industriale fasce o nuclei di volumi preesistenti che hanno prevalentemente destinazione di edilizia residenziale.

In tali zone, contraddistinte nelle tavole di progetto di P.R.T.C, con le sigle:

- nucleo rurale esistente

Sono ammessi esclusivamente interventi diretti finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle destinazioni attuali con esplicita esclusione di nuove edificazioni.

Le nuove edificazioni e/o le ristrutturazioni con sostituzione volumetrica dovranno essere disciplinate appositamente piano di recupero redatto ai sensi della Legge 457/78.

#### **Art. 16 - ZONE DI USO PUBBLICO E PER ATTREZZATURE CONSORTILI**

In ciascun agglomerato sono previste aree destinate ad attrezzature collettive di supporto alle presenze industriali dei singoli ambiti.

In tale zona sono consentite esclusivamente attrezzature con destinazioni d'uso pubblico secondo le specifiche prescrizioni contenute nelle tavole di progetto:

- centro servizi generali;
- centri sociali
- asilo nido e scuola dell'obbligo
- attrezzature sanitarie

- vigili del fuoco
- depuratore
- inceneritore
- zona annonaria
- zona da destinare ad attività fieristiche

Indici parametri:

If=	3 mc/mq
Ic=	0.30 mq/mq
Parcheggio nel lotto =	20 mq per ogni 100 mc
Distacco minimo dai confini:	m 10.00 h/2
" " dai fabbricati:	m 10.00 h/2

## **Art. 17 - ZONA A VERDE E FASCE A VERDE DI RISPETTO**

### **Art. 17.1 - Zona a verde**

Almeno il 25 % dell'area del singolo lotto deve essere adibita a zona a verde.

Nelle aree a verde interne ai lotti degli opifici, tranne in quelle ricadenti in fasce di rispetto, sono consentite opere di sistemazione dei terreni, nonché impianti ed opere per le attività del tempo libero e sportive, con le attrezzature di servizio complementari, purché la superficie interessata non superi il 35% della superficie totale di ciascuna area verde, computando quella stessa di rispetto.

Per le strutture per il tempo libero scoperte possono prevedersi attrezzature di servizio che non superino la cubatura di 0,2 mc x mq della superficie attrezzata, non computabile nel volume consentito dall'indice If per l'opificio.

Gli interventi in dette aree possono essere effettuati dai privati aventi titolo, previa convenzione con il Consorzio.

Fasce a verde di rispetto stradale.

Nelle fasce di rispetto graficamente individuate all'interno dei vari agglomerati industriali non sono consentite realizzazioni edilizie di alcun genere.

### **Art. 17.2 - Fasce a verde di rispetto**

Sono consentite nelle fasce di rispetto previste nelle tavole di P.R.T. solo percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde.

La dimensione delle zone di rispetto stradale è quella rilevabile graficamente nelle tavole di progetto.

### **Art. 17.3. - Fasce a verde di rispetto fluviale**

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua ai fini della salvaguardia del rischio idrogeologico si dovrà fare riferimento alla disciplina dei vigenti PSAI.

In tali fasce non sarà consentita l'edificazione e la realizzazione di parcheggi e/o aree di rifornimento carburanti e viabilità.

Saranno consentiti interventi di ingegneria naturalistica rivolti al consolidamento degli argini nonché opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso se consentito, degli edifici esistenti.

Le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche da rispettare sono le seguenti:

- a) per le strade: si applica, senza alcuna deroga, quanto previsto dal vigente Codice della Strada;
- b) per i metanodotti: si applica la Circolare del Ministero degli Interni n. 38/1952 e il DPR n. 208/71
- c) per gli elettrodotti: si applica il RD 1775/33 e del DPR 1062/68 e DPCM 23/4/92.

## **D - NORME DI ATTUAZIONE PARTICOLARI**

### **Art. 18 - Reti di raccolta e trattamento degli scarichi industriali**

Lo scarico delle acque pluviali e nere nonché di quelle reflue delle lavorazioni industriali dovrà avvenire mediante condotti separati. Le acque nere e quelle reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate prima dell'immissione nel sistema fognario consortile relative reti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di ispezione per il prelievo periodico dei campioni da sottoporre ad esame di compatibilità con i parametri previsti dalla Tab."C" delle leggi n.319 del 10.5.1976 e n.650 del 25.12.1979.

Il Consorzio dell'Ente preposto alla realizzazione ed alla gestione dell'impianto terminale di depurazione si riservano di regolamentare più dettagliatamente gli scarichi industriali predetti con la definizione di limiti e norme di pretrattamento, in relazione alle caratteristiche tecniche dell'impianto terminale.

### **Art. 19 - Trattamento dei fumi**

Tutte le industrie oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art.216 del R.D. 27.7.1934 n.1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito dal progresso della tecnica la emissione di fumi gas polveri o esalazioni



pericolose o nocive, ai sensi dell'art.20 della legge 13.7.1966 n.615, del suo regolamento di attuazione e di eventuali future modifiche; ciò indipendentemente dall'assegnazione del territorio alla zona prevista dall'art.2 della legge stessa.

#### **Art. 20 - Smaltimento rifiuti solidi**

I rifiuti solidi provenienti dai processi industriali dovranno essere preferibilmente utilizzati per la produzione di energia termica attraverso incenerimento o nel rispetto della vigente normativa dovranno essere avviati in apposite discariche.

#### **Art. 21 - Contenimento dei consumi energetici ed eliminazione delle barriere architettoniche**

Per il contenimento dei consumi energetici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche, tutti gli edifici e le aree a servizio dei nuovi insediamenti produttivi dovranno uniformarsi alle prescrizioni particolari delle vigenti normative in materia.

#### **Art. 22 - Localizzazione industriali di tipo speciale**

A seguito dell'entrata in vigore, con Legge Regione Campania n. 35 del 27/06/197, il Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino – Amalfitana, avente valore di Piano Territoriale di condizionamento con specifica considerazione dei valori paesistici ed ambientali, nell'agglomerato di Cava de' Tirreni le opere all'insediamento di iniziative industriali ed ogni altra attività edilizia di trasformazione ed utilizzazione del territorio ivi compreso il riuso di industrie preesistenti, dovranno altresì rispettare le seguenti norme particolari.

##### 1) Zona Industriale - D

Gli impianti industriali non potranno occupare lotti maggiori di mq. 60.000.

I camini, i serbatoi, le torri di controllo e di illuminazione e tutte le altre strutture od impianti tecnici non potranno avere altezza in nessun caso eccedente i m 18.00.

I depositi di materie prime e dei prodotti della lavorazione, se installati in aree scoperte, dovranno essere adeguatamente schermati alla vista o ricoperti da tettoie leggere delle quali si fornirà al Consorzio il progetto per la necessaria approvazione.

##### 2) Zona Artigianale – Commerciale e per Attività Terziaria – D4

Tale zona, concentrata prevalentemente nella fascia a ridosso dell'asse della Strada Statale 18, e determinata dall'autostrada NA-SA, è destinata quasi totalmente ad insediamenti produttivi artigianali e commerciali oltre che ad attività terziaria, di media e piccola industria.

In tale zona è prevista la facoltà da parte del Comune della redazione di Piani Produttivi Particolareggiati, ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71, ove si ravvisi l'esigenza di conseguire un riequilibrio degli insediamenti preesistenti rispetto alle attrezzature di servizio.

### 3) Zona Agricola Speciale di Tutela – E

È consentita la realizzazione di nuova edilizia rurale nella misura dell'indice fondiario massimo di 0.03 mc/mq e della massima altezza di m 7,50 al fine di tutelare gli insediamenti agricoli con le relative tipiche culture in atto quali elementi indispensabili alla difesa del territorio.

### 4) Zone residenziali esistenti

Sono distinte in zona B di urbanizzazione recente San Giuseppe al Pozzo, situata a ridosso della strada statale n. 18, quasi del tutto satura ai fini residenziali, e zona di edilizia rurale esistente organizzata in nuclei sparsi.

Per tale zona il Comune può prescrivere la in edificabilità delle aree residue aree libere fino alla approvazione di uno specifico Piano di Recupero ai sensi della legge 457/78 che dovrà disciplinare il riuso della volumetria esistente fissando la compatibilità di eventuali nuove edificazioni con la realizzazione delle attrezzature pubbliche nelle misure di mq. 27 per abitante.

Per le sostituzioni volumetriche i citati Piani di Recupero potranno consentire la demolizione e ricostruzione della stessa superficie utile preesistente.

## **E - NORME TRANSITORIE E FINALI**

Per le richieste di insediamenti produttivi sulle quali sono stati assentiti i nulla osta di competenza in data alla adozione del PRT le destinazioni d'uso ed i relativi parametri urbanistici di riferimento potranno essere quelli vigenti alla data del rilascio dei nulla osta stessi.

Il presente piano recepisce in modo dinamico i piani di bacino, i piani dei parchi, i piani paesistici, ovvero tutti i piani di settore sovraordinati.