

COMUNE DI VIGGIANO

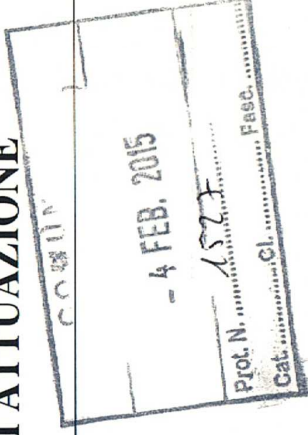
Provincia di Potenza

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
ZONA PRODUTTIVA INDUSTRIALE DI LOCALITA' CEMBRINA

Tavola

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



Proponente

ROVI S.R.L.

SCALFIONESE
DELL'AREA TECNICA
Arch. Antonella AMELINA

Proponente

ROVI S.R.L.
Rovigliano
Via ...
C.A.P. ...

Progettista
Ing. ...
Firma



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 FINALITA'

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Di destinata ad **Insedimenti Industriali** ubicata nel Comune di Viggiano in loc. Cembrina ha come finalità l'attuazione del processo di pianificazione urbanistica dell'area.

Attraverso tale strumento l'iniziativa privata affronta la tematica dello sviluppo economico di una zona non urbanizzata, che presenta una forte vocazione produttiva in costante crescita.

Dall'analisi dei luoghi si registrano diverse componenti che concorrono ad assegnare una dotazione caratteristica all'area oggetto del Piano: morfologia del territorio prevalentemente pianeggiante, presenza di un sistema di viabilità a servizio dell'area efficiente, a pochi chilometri lo svincolo sulla SS 598 "Fondo Valle dell'Agri" che da Atena Lucana a Policoro, unisce l'autostrada Salerno-Reggio Calabria con la SS 106 "Jonica" con accesso allo svincolo posto al km 44 dall'uscita di Atena Lucana, natura geologica del suolo, che non registra movimenti franosi o fenomeni particolari di erosione, posizione limitrofa alla Zona Industriale dell'Alta Val d'Agri, che potrebbe generare una richiesta di lotti da parte di imprenditori dell'indotto ENI e non, interessati certamente a collocarsi in una posizione privilegiata rispetto al Centro Oli, o imprenditori dell'indotto di altre lavorazioni che andranno ad operare in una Zona Industriale così altamente infrastrutturata.

Art. 2 ELABORATI DI PIANO

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Produttiva Industriale DI è composto dai seguenti elaborati:

01	RELAZIONE
02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
03	VARIANTE DI P. R. G.
04	PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:5000
05	PLANIMETRIA AEROFOTOCARTOGRAFICA SCALA 1:5000
06	PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000
07	PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SCALA 1:1000
08	PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:1000
09	PLANIMETRIA SUPERFICI LOTTI SCALA 1:1000
10	PLANOVOLUMETRICO SCALA 1 : 2000
11	PROFILI ALTIMETRICI SCALA 1: 500
12	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
13	SCHEMA DI CONVENZIONE
14	RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli **Insedimenti Industriali**, oltre alle presenti norme contiene:

- La volumetria realizzabile per ogni singolo lotto;
- Le zone di interesse pubblico, verde, strade, parcheggi, ecc.;
- La rete dei servizi primari.

Il Piano di lottizzazione è redatto nel rispetto delle norme contenute nel vigente strumento urbanistico, la Variante al Piano Regolatore Generale approvato con

D.P.G.R. n. 1186 del 29/7/1987 , a sua volta approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 , vedi art. 17 “ *Le aree comprese nelle zone omogenee di tipo D sono destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e di servizio che a parere dell’ Amministrazione Comunale non siano classificabili di tipo antiigienico, nocive o moleste, nonché alla residenza. Le concessioni edilizie sono subordinate alla preventiva redazione di un piano attuativo che definisce gli ingombri e gli spazi minimi a servizio di ciascuna attrezzatura . Per ogni azienda può essere prevista la costruzione di alloggi di servizio da destinare al personale di custodia e/o al proprietario. Nella zona commerciale e di servizio sono ammesse costruzioni di locali di ristoro, tipo bar, ristorante, e di servizio all’ area industriale e artigianale.*”

- La Variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 prevede al suo interno per tale **Zona D1** con destinazione “Produttiva per Insediamenti Industriali “ le norme tecniche vengono poi modificate dal Nuovo Piano Regolatore Generale redatto dal Consorzio ASI di Potenza, approvato con D.C.R. n. 926 del 15/02/2005, vedi art. 7 norme tecniche di attuazione A.S.I. , di seguito riportate in tabella riassuntiva :

Indice di Fabbricazione Territoriale : $M_c/M_q = 3$ solo per opere puntuali
(v.art.7 norme tecniche d' attuazione
A.S.I.)

Superficie minima del lotto: Mq. 5.000

Rapporto di copertura : mq/mq superficie coperta non superiore al
40 % dell' stensione lotto edificabile

Numero massimo dei piani : N. 2

Altezza massima: Ml. 10,50 maggiori altezze per esigenze tecniche degli impianti a discrezione dell' Amministrazione

Distacco minimo dai confini e/o dalle strade pubbliche : Ml. 8,00 edifici a destinazione industriale
Ml. 6,00 opere destinate a servizi
 $\frac{1}{2}$ H e comunque non inferiore a ml. 5 per locali ad uso abitazione

Distacco minimo tra pareti finestrate anche dello stesso edificio: Ml. 10,00

Destinazione d' uso di zona : Laboratori, magazzini di deposito, officine, relativi uffici, sale vendite, mense.
Alloggi di servizio
Residenze

Ammesso:
Vietato:
Percentuale edilizia non residenziale: Max 100%

Superficie per spazi pubblici condominiali
-attività collettive- verde : art. 5 D.M. 02/04/68 n. 1444
e comunque per la superficie a parcheggio non inferiore a 15 mq/addetto

Piani Particolareggiati o piani convenzionati-
utilizzazione ad iniziativa privata- lottizzazione : SI

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli Insedimenti Industriali, ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di Giunta Comunale della sua approvazione ed ha valenza di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Durante il periodo di validità può essere sottoposto a revisione ogni qualvolta lo richiedano necessità particolari.

Art. 5 AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sulle aree del Piano destinate alla viabilità, al parcheggio e sulle aree scoperte esterne ai lotti, non è ammessa alcuna costruzione a carattere fisso o precario, con eccezione dei manufatti e delle infrastrutture connesse all' utilizzo dell' intera area.

Art. 06. AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO

Nelle aree del Piano destinate alla creazione di spazi pubblici e a verde pubblico, è consentita la realizzazione di:

- Chioschi o strutture prefabbricate leggere a servizio dell' area stessa;
- Servizi igienici per il pubblico;
- Verde pubblico attrezzato;
- Attrezzature tecnologiche.

Gli edifici ed i manufatti fissi e precari non potranno superare l' altezza di mt. 4,00, con la possibilità di deroga solo per le attrezzature tecnologiche che non possono essere correttamente contenute entro tali dimensioni.

Art. 07. LOTTI EDIFICABILI

Il suddetto Piano di lottizzazione di iniziativa privata prevede la realizzazione di

n. 19 lotti per una superficie fondiaria totale pari a mq. 116.280 da edificare con strutture a destinazione preminente produttivo : laboratori, magazzini di deposito, officine, relativi uffici. sale vendite, mense.

Nei lotti è consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale (*di produzione e di servizio*), commerciale, tutte non classificabili di tipo antighienico, nocive o moleste.

7.1- DESTINAZIONE D' USO

Sono ammesse costruzioni aventi destinazioni d' uso relative :

- 1) All' esercizio delle attività imprenditoriali facenti riferimento alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale che prevede contributi in erogazione alle diverse iniziative e che comunque le regolano, quali ad esempio la Legge n. 64/86, la Legge n. 488/92, i Patti Territoriali dell' Area Sud della Basilicata, Contratti d' Area, ecc
- 2) All' esercizio delle attività per la fornitura di servizi di tipo commerciale e ad esse connesse, in misura massima del 20 % dell' edificabile, purchè approvate e munite delle Autorizzazioni Amministrative richieste dalle leggi vigenti
- 3) Tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscano ad u incremento occupazionale.

4) Sono ammesse altresì le attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, ecc...) nonché quelle di interesse pubblico. comprese le pertinenze necessarie, come depositi, magazzini, uffici per la gestione aziendale, alloggi per il personale di sorveglianza, foresterie, parcheggi coperti e/o autorimesse.

7.2-INDICE DI COPERTURA- INDICE DI FABBRICABILITA' E ALTEZZA DEI FABBRICATI

La superficie coperta (mq/mq) non potrà superare il 40 % dell' estensione del lotto edificabile.

Le superfici non coperte, secondo le prescrizioni di cui sopra, dovranno essere sistemate a verde nella misura di almeno $\frac{1}{4}$ del totale residuo, ovvero $\frac{1}{8}$ della superficie complessiva del lotto. La sistemazione di tali aree, unitamente ai parcheggi ed alle piste di circolazione degli automezzi, dovrà essere chiaramente illustrata nel progetto.

L' **indice di fabbricabilità** relativo ai fabbricati fuoriterra, espresso come rapporto fra il volume del/i fabbricato/i e la superficie del lotto edificabile, non potrà superare i 3 mc/mq. Esso è comprensivo dei fabbricati per le attività produttive, le opere puntuali, l' alloggio del custode e del personale tecnico.

Per altezza di una parete si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna di un edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla *linea di gronda del tetto*, o se questo ha una pendenza superiore al 35 % : dai $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tufo).

L' altezza dei fabbricati non potrà superare i 10,50 metri. Per le opere puntuali (alloggi per il custode e personale tecnico o altro) le altezze massime sono uguali a quelle di cui sopra. Tali altezze consentono una migliore e più razionale utilizzazione delle superfici a disposizione.

E' possibile la deroga all' altezza massima consentita, relativamente alla destinazione di zona industriale e per i fabbricati destinati alle attività in cui sono previste eventuali lavorazioni speciali (carri ponte, torri, vani scala, ecc.)

7.3 - DISTACCHI DAI CONFINI E DALLE RECINZIONI

I corpi di fabbrica fuori terra dovranno avere dai confini del lotto o dalle recinzioni una distanza non inferiore a ml. 8.00 per gli edifici a destinazione industriale e ml. 6.00 per le opere destinate a servizi.

Per gli edifici a destinazione industriale, qualora la recinzione non coincida con il confine del lotto, la distanza minima di cui sopra (ml. 8.00) si intende dal confine del lotto.

Per le opere puntuali attinenti alla specifica destinazione d' uso (alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico), la distanza dal limite del lotto o dalle recinzioni non deve essere inferiore a 5.00 metri.

Tali limiti potranno essere derogati nei soli seguenti casi:

- a) Locali destinati a servizi tecnici (Locali N.U., cabine elettriche, ecc.)
- b) Locali interrati per deposito, autorimesse e simili, comprese le rampe d' accesso;
- c) Tettoie per depositi materiali o parcheggi;
- d) Fabbricati esistenti.

7.4 RECINZIONI

I lotti potranno essere recintati. Le recinzioni dovranno essere particolarmente curate, con esclusione di opere in muratura continua e chiusa, se non per piccoli tratti, e potranno essere realizzate con un cordolo pieno con altezza massima di ml. 0.50, con la parte superiore costituita da elementi metallici o vetrati, che consentano comunque l' introspezione e non costituiscano barriera visiva.

7.5 EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, le cui caratteristiche risultino difformi dalle prescrizioni precedenti, possono mantenere la loro conformazione planimetrica, secondo la volumetria approvata. Eventuali ampliamenti saranno consentiti nei limiti delle norme sopra citate.

Per le sole attività produttive, ove le necessità di spazio connesse all' ampliamento delle iniziative non possono essere soddisfatte per l' indisponibilità di area contigua, saranno consentiti ampliamenti in deroga ai limiti di distacco previsti, sempre fatti salvi i fronti stradali pubblici, per quali resta fissato il limite minimo di ml. 8.00, ovvero quello esistente.

I corpi di fabbrica interamente demoliti e ricostruiti dovranno rispettare le suddette prescrizioni tecniche.

7.6 PARCHEGGI ED ALTRI STANDARD URBANISTICI

Per gli standards vale quanto previsto dall' art. 5 del D.M. 1444/68, che disciplina gli insediamenti artigianali, industriali (l' area da destinare a verde pubblico, servizi e parcheggi, fatta eccezione per le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10 % dell' intera superficie destinata all' insediamento).

Affinchè la dotazione di parcheggi risulti adeguatamente dimensionata alle attività esercitate, il numero di posti macchina dovrà rispettare i seguenti standards:

a- ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE :

n. 1 posto macchina per ogni addetto, secondo le previsioni di massima espansione aziendale, e comunque non inferiore a n. 1 posto macchina per ogni mq. 400 della superficie del lotto assegnato;

b- ATTIVITA' DI TIPO TERZIARIO (UFFICI, ISTITUTI DI RICERCA, LABORATORI, ECC.) :

n. 1 posto macchina per ogni mq. 40 di superficie lorda destinata a tale attività;

c- ATTIVITA' COMMERCIALI (MAGAZZINI DI VENDITA, SPORTELLI BANCARI O DI AGENZIA, ECC):

n. 1 posto macchina per ogni mq. 6 di superficie di esposizione e vendita accessibile al pubblico;

una dotazione minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda prevista di pavimento da destinare a parcheggi pubblici (D.M. n. 1444 del 02-04-1968) e da ubicare all' esterno del lotto previo arretramento della recinzione rispetto alla prospiciente strada pubblica.

d- ATTIVITA' DIVERSE (SALA CONVEGNI, ATTIVITA' LUDICHE, ECC.):

I posti macchina devono essere commisurati al numero effettivo di utenti fruitori della struttura o dei servizi, così come risulta espressamente nella relazione di progetto, considerando che il rapporto tra numero utenti e numero di autovetture deve essere pari a 1,5.

Nel caso in cui vengono esercitate due o più attività di cui sopra, si dovranno cumulare le necessità di posti macchina, secondo uno specifico indice di contemporaneità espressamente e chiaramente indicato nella relazione di progetto.

I posti macchina dovranno avere le dimensioni minime di ml. 2,20 x 4,50 e dovranno essere adeguatamente disimpagnati per consentire il facile accesso degli automozzi.

I parcheggi potranno essere previsti:

- all' interno dei singoli lotti, utilizzando le aree non coperte dai fabbricati fuori terra, nei locali interrati, su lastrici solari e/o corpi multipiano, secondo un progetto ben preciso, nel rispetto delle normative di sicurezza e previo nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.;
- all' esterno dei lotti, a servizio di piu attività, sia produttive che commerciali o di servizio, purchè opportunamente organizzati secondo un progetto organico ed unitario.

7.7 SCARICHI DI ACQUE INDUSTRIALI E DEPURAZIONE DEI FUMI

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende, prima di essere immesse nel collettore dell' Area , nel pieno e tassativo rispetto delle leggi vigenti in materia.

Tutte le aziende dovranno munirsi di campionatori automatici in prossimità dei pozzetti di immissione alle condotte consortili, onde consentire, in ogni momento, ogni necessario controllo.

Gli stabilimenti industriali , nel pieno rispetto delle leggi vigenti, dovranno installare impianti e dispositivi tali da eliminare negli scarichi nell' atmosfera ogni sostanza in grado di provocare fastidi e/o danni di sorta all' ambiente circostante.

Uno o più lotti potranno essere destinati ad attività di servizi utili alla depurazione e trattamento di fanghi e rifiuti liquidi di ogni genere.

Art. 08. NORME E PROCEDURE EDILIZIE

Il rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE è subordinato all' osservanza degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici .

Per esigenze particolari, sono ammesse altezze massime, rapporti di copertura o numeri di piani diversi da quanto sopra previsto, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I lotti individuati nell' elaborato di progetto potranno essere oggetto di ulteriore modifiche (*suddivisione-accorpamento*), comunque con superfici nette minime di mq. 5.000, fermo restante l' obbligo, in fase di realizzazione dei corpi di fabbrica, dei parametri di cui al precedente comma.

La superficie coperta dei fabbricati commerciali o produttivi è intesa come massimo ingombro della macchia edificatoria, ovvero dei corpi di fabbrica , ma non è vincolante per la forma e le dimensioni della futura struttura, che potranno essere adeguate alle esigenze del momento progettuale. I volumi massimi realizzabili sono previsti nella tabella planivolumetrica allegata. L' altezza massima è di mt. 10,50 i distacchi debbono essere di mt. 8 dal ciglio strade interne e dai confini dei lotti e dei terreni adiacenti, , e comunque non inferiore a 5 m per locali ad uso abitazione. e mt. 10 tra i fabbricati.

Sono ammesse le costruzioni sul confine e l' eventuale accorpamento delle corpi di fabbrica.

Non vengono indicate delle tipologie obbligatorie , affinché sia possibile edificare in base alle esigenze della committenza e della produzione, vedi lay-out dei macchinari ed attrezzature.

Anche se non indicato nei grafici, ogni volume realizzato può essere frazionato, nel rispetto delle distanze, in porzioni corrispondenti al minimo della superficie prevista dal piano, per ogni tipo di attività da insediare.

Potranno essere realizzate tettoie o pensiline per carico e scarico merci, protezione impianti distribuzione carburanti, impianti tecnologici all'aperto quali lavaggio, serbatoi, vasche, depositi, come pure altri impianti connessi alle esigenze produttive o tecnologiche delle aziende, sempre nel rispetto della volumetria massima realizzabile e delle distanze da confini, ciglio stradale e fabbricati.

Inoltre, negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere garantiti all'interno dei lotti mq. 40 di spazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie (parco giochi, aree di sosta attrezzata, verde etc...).

In tutti gli insediamenti dovranno essere previste e realizzate adeguate recinzioni, sistemazioni esterne, illuminazione ed abbellimenti.

I fabbricati previsti potranno essere realizzati con strutture tradizionali o prefabbricate. Le finiture esterne, le coperture, l'arredo, e le tinte dovranno essere improntate al massimo decoro. Dovrà essere garantita la cura del verde in ogni insediamento.

Art. 09. ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano avviene previa iniziativa privata da parte della Società "ROVI" s.r.l. proprietaria richiedente.

È consentito il rilascio di Permessi a Costruire, prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, solo se viene assicurata da parte del richiedente l'allaccio ai pubblici servizi, nonché l'accessibilità al lotto oggetto di trasformazione edilizia.

Nell'ipotesi il richiedente non eserciti l'attività commerciale o artigianale, la concessione può essere rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con il comune con la quale il richiedente dovrà impegnarsi a locare o vendere l'immobile da realizzare a persone che esercitano una di tali attività.

La richiesta di Permesso a Costruire, oltre agli elaborati di progetto dell'edificio da predisporre secondo il R.E., dovrà contenere indicazioni in ordine:

1. alla sistemazione delle aree libere con la differenziazione tra parti pavimentate e parti a verde;
2. alle recinzioni;
3. alle attrezzature primarie quali fognature, acquedotti impianti elettrici, gas, ecc., nonché, ove obbligatorio per legge, ai criteri per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi.

I soggetti interessati dovranno assumere tutte le precauzioni e le misure specifiche per l'esercizio delle attività di cui ai progetti, al fine di evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti ed immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e tutto quanto possa portare danno all'ambiente.

Le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali ed omogenei a servizio delle varie zone di cui è composto il piano, in base alle richieste da parte degli imprenditori e delle ditte, dei lotti previsti.

Le opere di urbanizzazione saranno programmate in maniera da essere eseguite contemporaneamente alla cessione dei lotti ed alla costruzione degli edifici, al fine di perseguire una più efficiente allocazione temporale delle risorse economiche.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 FINALITA'

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Di destinata ad **Insedimenti Industriali** ubicata nel Comune di Viggiano in loc. Cembrina ha come finalità l'attuazione del processo di pianificazione urbanistica dell'area.

Attraverso tale strumento l'iniziativa privata affronta la tematica dello sviluppo economico di una zona non urbanizzata, che presenta una forte vocazione produttiva in costante crescita.

Dall'analisi dei luoghi si registrano diverse componenti che concorrono ad assegnare una dotazione caratteristica all'area oggetto del Piano: morfologia del territorio prevalentemente pianeggiante, presenza di un sistema di viabilità a servizio dell'area efficiente, a pochi chilometri lo svincolo sulla SS 598 "Fondo Valle dell'Agri" che da Atena Lucana a Policoro, unisce l'autostrada Salerno-Reggio Calabria con la SS 106 "Jonica" con accesso allo svincolo posto al km 44 dall'uscita di Atena Lucana, natura geologica del suolo, che non registra movimenti franosi o fenomeni particolari di erosione, posizione limitrofa alla Zona Industriale dell'Alta Val d'Agri, che potrebbe generare una richiesta di lotti da parte di imprenditori dell'indotto ENI e non, interessati certamente a collocarsi in una posizione privilegiata rispetto al Centro Oli, o imprenditori dell'indotto di altre lavorazioni che andranno ad operare in una Zona Industriale così altamente infrastrutturata.

Art. 2 ELABORATI DI PIANO

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Produttiva Industriale D1 è composto dai seguenti elaborati :

- 01 RELAZIONE
- 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 03 VARIANTE DI P. R. G.
- 04 PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:5000
- 05 PLANIMETRIA AEROFOTOCARTOGRAFICA SCALA 1:5000
- 06 PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000
- 07 PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SCALA 1:1000
- 08 PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:1000
- 09 PLANIMETRIA SUPERFICI LOTTI SCALA 1:1000
- 10 PLANOVOLUMETRICO SCALA 1 : 2000
- 11 PROFILI ALTIMETRICI SCALA 1: 500
- 12 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 13 SCHEMA DI CONVENZIONE
- 14 RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli **Insedimenti Industriali**, oltre alle presenti norme contiene:

- La volumetria realizzabile per ogni singolo lotto;
- Le zone di interesse pubblico, verde, strade, parcheggi, ecc.;
- La rete dei servizi primari.

Il Piano di lottizzazione è redatto nel rispetto delle norme contenute nel vigente strumento urbanistico, la Variante al Piano Regolatore Generale approvato con

D.P.G.R. n. 1186 del 29/7/1987 , a sua volta approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 , vedi art. 17 “ *Le aree comprese nelle zone omogenee di tipo D sono destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e di servizio che a parere dell’ Amministrazione Comunale non siano classificabili di tipo antiigienico, nocive o moleste, nonché alla residenza. Le concessioni edilizie sono subordinate alla preventiva redazione di un piano attuativo che definisce gli ingombri e gli spazi minimi a servizio di ciascuna attrezzatura . Per ogni azienda può essere prevista la costruzione di alloggi di servizio da destinare al personale di custodia e/o al proprietario. Nella zona commerciale e di servizio sono ammesse costruzioni di locali di ristoro, tipo bar, ristorante, e di servizio all’ area industriale e artigianale.*”

- La Variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 prevede al suo interno per tale **Zona D1** con destinazione “Produttiva per Insediamenti Industriali “ le norme tecniche vengono poi modificate dal Nuovo Piano Regolatore Generale redatto dal Consorzio ASI di Potenza, approvato con D.G.R. n. 926 del 15/02/2005, vedi art. 7 norme tecniche di attuazione A.S.I. , di seguito riportate in tabella riassuntiva :

Indice di Fabbricazione Territoriale : $M_c/M_q = 3$ solo per opere puntuali
(v.art.7 norme tecniche d' attuazione
A.S.I.)

Superficie minima del lotto:

Mq. 5.000

Rapporto di copertura :

mq/mq superficie coperta non superiore al
40 % dell' stensione lotto
edificabile

Numero massimo dei piani :

N. 2

Altezza massima:

Ml. 10,50 maggiori altezze per esigenze
tecniche degli impianti a discrezione dell'
Amministrazione

Distacco minimo dai confini

e/o dalle strade pubbliche :

Ml. 8,00 edifici a destinazione
industriale

Ml. 6,00 opere destinate
a servizi

$\frac{1}{2}$ H e comunque non
inferiore

a ml. 5 per locali ad uso
abitazione

Distacco minimo tra pareti finestrate

anche dello stesso edificio:

Ml. 10,00

Destinazione d' uso di zona :

Laboratori, magazzini di deposito, officine,
relativi uffici, sale vendite, mense.

Amnesso:

Alloggi di servizio

Vietato:

Residenze

Percentuale edilizia non residenziale:

Max 100%

Superficie per spazi pubblici condominiali

-attività collettive- verde : art. 5 D.M. 02/04/68 n. 1444

e comunque per la superficie a parcheggio non
inferiore a 15 mq/addetto

Piani Particolareggiati o piani convenzionati-

utilizzazione ad iniziativa privata- lottizzazione : SI

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli Inseidiamenti Industriali, ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di Giunta Comunale della sua approvazione ed ha valenza di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Durante il periodo di validità può essere sottoposto a revisione ogni qualvolta lo richiedano necessità particolari.

Art. 5 AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sulle aree del Piano destinate alla viabilità, al parcheggio e sulle aree scoperte esterne ai lotti, non è ammessa alcuna costruzione a carattere fisso o precario, con eccezione dei manufatti e delle infrastrutture connesse all' utilizzo dell' intera area.

Art. 06. AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO

Nelle aree del Piano destinate alla creazione di spazi pubblici e a verde pubblico, è consentita la realizzazione di:

- Chioschi o strutture prefabbricate leggere a servizio dell' area stessa;
- Servizi igienici per il pubblico;
- Verde pubblico attrezzato;
- Attrezzature tecnologiche.

Gli edifici ed i manufatti fissi e precari non potranno superare l' altezza di mt. 4.00, con la possibilità di deroga solo per le attrezzature tecnologiche che non possono essere correttamente contenute entro tali dimensioni.

Art. 07. LOTTI EDIFICABILI

Il suddetto Piano di lottizzazione di iniziativa privata prevede la realizzazione di

n. 19 lotti per una superficie fondiaria totale pari a mq. 116.280 da edificare con strutture a destinazione preminente produttivo : laboratori, magazzini di deposito , officine, relativi uffici , sale vendite, mense.

Nei lotti è consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale (*di produzione e di servizio*), commerciale, tutte non classificabili di tipo antighenico, nocive o moleste.

7.1- DESTINAZIONE D' USO

Sono ammesse costruzioni aventi destinazioni d' uso relative :

- 1) All' esercizio dello attività imprenditoriali facenti riferimento alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale che prevede contributi in erogazione alle diverse iniziative e che comunque le regolano, quali ad esempio la Legge n. 64/86, la Legge n. 488/92, i Patti Territoriali dell' Area Sud della Basilicata, Contratti d' Area, ecc
- 2) All' esercizio delle attività per la fornitura di servizi di tipo commerciale e ad esse connesse, in misura massima del 20 % dell' edificabile, purchè approvate e munite delle Autorizzazioni Amministrative richieste dalle leggi vigenti
- 3) Tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscano ad u incremento occupazionale.

4) Sono ammesse altresì le attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, ecc...) nonché quelle di interesse pubblico. comprese le pertinenze necessarie, come depositi, magazzini, uffici per la gestione aziendale, alloggi per il personale di sorveglianza, foresterie, parcheggi coperti c/o autorimesse.

7.2-INDICE DI COPERTURA- INDICE DI FABBRICABILITA' E ALTEZZA DEI FABBRICATI

La superficie coperta (mq/mq) non potrà superare il 40 % dell' estensione del lotto edificabile.

Le superfici non coperte, secondo le prescrizioni di cui sopra, dovranno essere sistemate a verde nella misura di almeno $\frac{1}{4}$ del totale residuo, ovvero $\frac{1}{8}$ della superficie complessiva del lotto. La sistemazione di tali aree, unitamente ai parcheggi ed alle piste di circolazione degli automezzi, dovrà essere chiaramente illustrata nel progetto.

L' indice di fabbricabilità relativo ai fabbricati fuoriterra, espresso come rapporto fra il volume del/i fabbricato/i e la superficie del lotto edificabile, non potrà superare i 3 mc/mq. Esso è comprensivo dei fabbricati per le attività produttive, le opere puntuali, l' alloggio del custode e del personale tecnico.

Per altezza di una parete si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna di un edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha una pendenza superiore al 35 %, dai $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tetto).

L' altezza dei fabbricati non potrà superare i 10,50 metri. Per le opere puntuali (alloggi per il custode e personale tecnico o altro) le altezze massime sono uguali a quelle di cui sopra. Tali altezze consentono una migliore e più razionale utilizzazione delle superfici a disposizione.

E' possibile la deroga all' altezza massima consentita, relativamente alla destinazione di zona industriale e per i fabbricati destinati alle attività in cui sono previste eventuali lavorazioni speciali (carri ponte, torri, vani scala, ecc.)

7.3 - DISTACCHI DAI CONFINI E DALLE RECINZIONI

I corpi di fabbrica fuori terra dovranno avere dai confini del lotto o dalle recinzioni una distanza non inferiore a ml. 8.00 per gli edifici a destinazione industriale e ml. 6.00 per le opere destinate a servizi.

Per gli edifici a destinazione industriale, qualora la recinzione non coincida con il confine del lotto, la distanza minima di cui sopra (ml. 8.00) si intende dal confine del lotto.

Per le opere puntuali attinenti alla specifica destinazione d' uso (alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico), la distanza dal limite del lotto o dalle recinzioni non deve essere inferiore a 5.00 metri.

Tali limiti potranno essere derogati nei soli seguenti casi:

- a) Locali destinati a servizi tecnici (locali N.U., cabine elettriche, ecc.)
- b) Locali interrati per deposito, autorimesse e simili, comprese le rampe d' accesso;
- c) Tettoie per depositi materiali o parcheggi;
- d) Fabbricati esistenti.

7.4 RECINZIONI

I lotti potranno essere recintati. Le recinzioni dovranno essere particolarmente curate, con esclusione di opere in muratura continua e chiusa, se non per piccoli tratti, e potranno essere realizzate con un cordolo pieno con altezza massima di ml. 0.50, con la parte superiore costituita da elementi metallici o vetrati, che consentono comunque l' introspezione e non costituiscano barriera visiva.

7.5 EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, le cui caratteristiche risultino difformi dalle prescrizioni precedenti, possono mantenere la loro conformazione planimetrica, secondo la volumetria approvata. Eventuali ampliamenti saranno consentiti nei limiti delle norme sopra citate.

Per le sole attività produttive, ove le necessità di spazio connesse all' ampliamento delle iniziative non possono essere soddisfatte per l' indisponibilità di area contigua, saranno consentiti ampliamenti in deroga ai limiti di distacco previsti, sempre fatti salvi i fronti stradali pubblici, per quali resta fissato il limite minimo di ml. 8.00, ovvero quello esistente.

I corpi di fabbrica interamente demoliti e ricostruiti dovranno rispettare le suddette prescrizioni tecniche.

7.6 PARCHEGGI ED ALTRI STANDARD URBANISTICI

Per gli standards vale quanto previsto dall' art. 5 del D.M. 1444/68, che disciplina gli insediamenti artigianali, industriali (l' area da destinare a verde pubblico, servizi e parcheggi, fatta eccezione per le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10 % dell' intera superficie destinata all' insediamento).

Affinchè la dotazione di parcheggi risulti adeguatamente dimensionata alle attività esercitate, il numero di posti macchina dovrà rispettare i seguenti standards:

a- ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE :

n. 1 posto macchina per ogni addetto, secondo le previsioni di massima espansione aziendale, e comunque non inferiore a n. 1 posto macchina per ogni mq. 400 della superficie del lotto assegnato;

b- ATTIVITA' DI TIPO TERZIARIO (UFFICI, ISTITUTI DI RICERCA, LABORATORI, ECC.) :

n. 1 posto macchina per ogni mq. 40 di superficie lorda destinata a tale attività;

c- ATTIVITA' COMMERCIALI (MAGAZZINI DI VENDITA, SPORTELLI BANCARI O DI AGENZIA, ECC) :

n. 1 posto macchina per ogni mq. 6 di superficie di esposizione e vendita accessibile al pubblico, una dotazione minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda prevista di pavimento da destinare a parcheggi pubblici (D.M. n. 1444 del 02-04-1968) e da ubicare all' esterno del lotto previo arretramento della recinzione rispetto alla prospiciente strada pubblica.

d- ATTIVITA' DIVERSE (SALA CONVEGNI, ATTIVITA' LUDICHE, ECC.) :

I posti macchina devono essere commisurati al numero effettivo di utenti fruitori della struttura o dei servizi, così come risulta espressamente nella relazione di progetto, considerando che il rapporto tra numero utenti e numero di autovetture deve essere pari a 1,5.

Nel caso in cui vengono esercitate due o più attività di cui sopra, si dovranno cumulare le necessità di posti macchina, secondo uno specifico indice di contemporaneità espressamente e chiaramente indicato nella relazione di progetto.

I posti macchina dovranno avere le dimensioni minime di ml. 2,20 x 4,50 e dovranno essere adeguatamente disimpegnati per consentire il facile accesso degli automezzi.

I parcheggi potranno essere previsti:

- all' interno dei singoli lotti, utilizzando le aree non coperte dai fabbricati fuori terra, nei locali interrati, su lastrici solari e/o corpi multipiano, secondo un progetto ben preciso, nel rispetto delle normative di sicurezza e previo nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.;
- all' esterno dei lotti, a servizio di più attività, sia produttive che commerciali o di servizio, purchè opportunamente organizzati secondo un progetto organico ed unitario.

7.7 SCARICHI DI ACQUE INDUSTRIALI E DEPURAZIONE DEI FUMI

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende, prima di essere immesse nel collettore dell' Area , nel pieno e tassativo rispetto delle leggi vigenti in materia.

Tutte le aziende dovranno munirsi di campionatori automatici in prossimità dei pozzetti di immissione alle condotte consortili, onde consentire, in ogni momento, ogni necessario controllo.

Gli stabilimenti industriali , nel pieno rispetto delle leggi vigenti, dovranno installare impianti e dispositivi tali da eliminare negli scarichi nell' atmosfera ogni sostanza in grado di provocare fastidi e/o danni di sorta all' ambiente circostante.

Uno o più lotti potranno essere destinati ad attività di servizi utili alla depurazione e trattamento di fanghi e rifiuti liquidi di ogni genere.

Art. 08. NORME E PROCEDURE EDILIZIE

Il rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE è subordinato all' osservanza degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici .

Per esigenze particolari, sono ammesse altezze massime, rapporti di copertura e numeri di piani diversi da quanto sopra previsto, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I lotti individuati nell' elaborato di progetto potranno essere oggetto di ulteriore modifiche (*suddivisione-accorpamento*), comunque con superfici nette minime di mq. 5.000, fermo restante l' obbligo, in fase di realizzazione dei corpi di fabbrica, dei parametri di cui al precedente comma.

La superficie coperta dei fabbricati commerciali o produttivi è intesa come massimo ingombro della macchia edificatoria, ovvero dei corpi di fabbrica , ma non à vincolante per la forma e le dimensioni della futura struttura, che potranno essere adeguate alle esigenze del momento progettuale. I volumi massimi realizzabili sono previsti nella tabella planivolumetrica allegata. L' altezza massima è di mt. 10,50 i distacchi debbono essere di mt. 8 dal ciglio strade interne e dai confini dei lotti e dei terreni adiacenti, , e comunque non inferiore a 5 m per locali ad uso abitazione. e mt. 10 tra i fabbricati.

Sono ammesse le costruzioni sul confine e l' eventuale accorpamento delle corpi di fabbrica.

Non vengono indicate delle tipologie obbligatorie , affinché sia possibile edificare in base alle esigenze della committenza e della produzione, vedi lay-out dei macchinari ed attrezzature.

Anche se non indicato nei grafici, ogni volume realizzato può essere frazionato, nel rispetto delle distanze, in porzioni corrispondenti al minimo della superficie prevista dal piano, per ogni tipo di attività da insediare. Potranno essere realizzate tettoie o pensiline per carico e scarico merci, protezione impianti distribuzione carburanti, impianti tecnologici all'aperto quali lavaggio, serbatoi, vasche, depositi, come pure altri impianti connessi alle esigenze produttive o tecnologiche delle aziende, sempre nel rispetto della volumetria massima realizzabile e delle distanze da confini, ciglio stradale e fabbricati.

Inoltre, negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere garantiti all'interno dei lotti mq. 40 di spazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie (parco giochi, aree di sosta attrezzata, verde etc...).

In tutti gli insediamenti dovranno essere previste e realizzate adeguate recinzioni, sistemazioni esterne, illuminazione ed abbellimenti.

I fabbricati previsti potranno essere realizzati con strutture tradizionali o prefabbricate. Le finiture esterne, le coperture, l'arredo, e le tinte dovranno essere improntate al massimo decoro. Dovrà essere garantita la cura del verde in ogni insediamento.

Art. 09. ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano avviene previa iniziativa privata da parte della Società "ROVI" s.r.l. proprietaria richiedente.

È consentito il rilascio di Permessi a Costruire, prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, solo se viene assicurata da parte del richiedente l'allaccio ai pubblici servizi, nonché l'accessibilità al lotto oggetto di trasformazione edilizia.

Nell'ipotesi il richiedente non eserciti l'attività commerciale o artigianale, la concessione può essere rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con il comune con la quale il richiedente dovrà impegnarsi a locare o vendere l'immobile da realizzare a persone che esercitano una di tali attività.

La richiesta di Permesso a Costruire, oltre agli elaborati di progetto dell'edificio da predisporre secondo il R.E., dovrà contenere indicazioni in ordine:

1. alla sistemazione delle aree libere con la differenziazione tra parti pavimentate e parti a verde;
2. alle recinzioni;
3. alle attrezzature primarie quali fognature, acquedotti impianti elettrici, gas, ecc., nonché, ove obbligatorio per legge, ai criteri per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi.

I soggetti interessati dovranno assumere tutte le precauzioni e le misure specifiche per l'esercizio delle attività di cui ai progetti, al fine di evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti ed immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e tutto quanto possa portare danno all'ambiente. Le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali ed omogenei a servizio delle varie zone di cui è composto il piano, in base alle richieste da parte degli imprenditori e delle ditte, dei lotti previsti.

Le opere di urbanizzazione saranno programmate in maniera da essere eseguite contemporaneamente alla cessione dei lotti ed alla costruzione degli edifici, al fine di perseguire una più efficiente allocazione temporale delle risorse economiche.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 FINALITA'

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Di destinata ad Insediamenti Industriali ubicata nel Comune di Viggiano in loc. Cembrina ha come finalità l'attuazione del processo di pianificazione urbanistica dell'area.

Attraverso tale strumento l'iniziativa privata affronta la tematica dello sviluppo economico di una zona non urbanizzata, che presenta una forte vocazione produttiva in costante crescita.

Dall'analisi dei luoghi si registrano diverse componenti che concorrono ad assegnare una dotazione caratteristica all'area oggetto del Piano: morfologia del territorio prevalentemente pianeggiante, presenza di un sistema di viabilità a servizio dell'area efficiente, a pochi chilometri lo svincolo sulla SS 598 "Fondo Valle dell'Agri" che da Atena Lucana a Policoro, unisce l'autostrada Salerno-Reggio Calabria con la SS 106 "Jonica" con accesso allo svincolo posto al km 44 dall'uscita di Atena Lucana, natura geologica del suolo, che non registra movimenti franosi o fenomeni particolari di erosione, posizione limitrofa alla Zona Industriale dell'Alta Val d'Agri, che potrebbe generare una richiesta di lotti da parte di imprenditori dell'indotto ENI e non, interessati certamente a collocarsi in una posizione privilegiata rispetto al Centro Oli, o imprenditori dell'indotto di altre lavorazioni che andranno ad operare in una Zona Industriale così altamente infrastrutturata.

Art. 2 ELABORATI DI PIANO

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona Produttiva Industriale DI è composto dai seguenti elaborati :

- 01 RELAZIONE
- 02 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 03 VARIANTE DI P. R. G.
- 04 PLANIMETRIA INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:5000
- 05 PLANIMETRIA AEROFOTOCARTOGRAFICA SCALA 1:5000
- 06 PLANIMETRIA CATASTALE SCALA 1:2000
- 07 PLANIMETRIA ZONIZZAZIONE SCALA 1:1000
- 08 PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:1000
- 09 PLANIMETRIA SUPERFICI LOTTI SCALA 1:1000
- 10 PLANOVOLUMETRICO SCALA 1 : 2000
- 11 PROFILI ALTIMETRICI SCALA 1: 500
- 12 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 13 SCHEMA DI CONVENZIONE
- 14 RELAZIONE GEOLOGICA

Art. 3 CONTENUTI DEL PIANO

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli Insediamenti Industriali ,

oltre alle presenti norme contiene:

- La volumetria realizzabile per ogni singolo lotto;
- Le zone di interesse pubblico, verde, strade, parcheggi, ecc.;
- La rete dei servizi primari.

Il Piano di lottizzazione è redatto nel rispetto delle norme contenute nel vigente strumento urbanistico, la Variante al Piano Regolatore Generale approvato con

D.P.G.R. n. 1186 del 29/7/1987 , a sua volta approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 , vedi art. 17 “ *Le aree comprese nelle zone omogenee di tipo D sono destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e di servizio che a parere dell’ Amministrazione Comunale non siano classificabili di tipo antiigienico, nocive o moleste, nonché alla residenza. Le concessioni edilizie sono subordinate alla preventiva redazione di un piano attuativo che definisce gli ingombri e gli spazi minimi a servizio di ciascuna attrezzatura . Per ogni azienda può essere prevista la costruzione di alloggi di servizio da destinare al personale di custodia e/o al proprietario. Nella zona commerciale e di servizio sono ammesse costruzioni di locali di ristoro, tipo bar, ristorante, e di servizio all’ area industriale e artigianale.* ”

- La Variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998 prevede al suo interno per tale **Zona D1** con destinazione “Produttiva per Insediamenti Industriali “ le norme tecniche vengono poi modificate dal Nuovo Piano Regolatore Generale redatto dal Consorzio ASI di Potenza, approvato con D.G.R. n. 926 del 15/02/2005, vedi art. 7 norme tecniche di attuazione A.S. I. , di seguito riportate in tabella riassuntiva :

Indice di Fabbricazione Territoriale : $M_c/M_q = 3$ solo per opere puntuali
(v.art.7 norme tecniche d' attuazione
A.S.I.)

Superficie minima del lotto: Mq. 5.000
Rapporto di copertura :
edificabile mq/mq superficie coperta non superiore al
40 % dell' stensione lotto

Numero massimo dei piani : N. 2
Altezza massima: Ml. 10,50 maggiori altezze per esigenze
tecniche degli impianti a discrezione dell'
Amministrazione

Distacco minimo dai confini
e/o dalle strade pubbliche : Ml. 8,00 edifici a destinazione
industriale Ml. 6,00 opere destinate
a servizi $\frac{1}{2}$ H e comunque non
inferiore a ml. 5 per locali ad uso
abitazione

Distacco minimo tra pareti finestrate
anche dello stesso edificio: Ml. 10,00

Destinazione d' uso di zona : Laboratori, magazzini di deposito, officine,
relativi uffici, sale vendite, mense.
Amnesso: Alloggi di servizio
Vietato: Residenze

Percentuale edilizia non residenziale: Max 100%

Superficie per spazi pubblici condominiali
-attività collettive- verde : art. 5 D.M. 02/04/68 n. 1444
e comunque per la superficie a parcheggio non
inferiore a 15 mq/addetto

Piani Particolareggiati o piani convenzionati-
utilizzazione ad iniziativa privata- lottizzazione : SI

Il Piano DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA per gli Insempiamenti Industriali, ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di Giunta Comunale della sua approvazione ed ha valenza di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Durante il periodo di validità può essere sottoposto a revisione ogni qualvolta lo richiedano necessità particolari.

Art. 5 AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI

Sulle aree del Piano destinate alla viabilità, al parcheggio e sulle aree scoperte esterne ai lotti, non è ammessa alcuna costruzione a carattere fisso o precario, con eccezione dei manufatti e delle infrastrutture connesse all' utilizzo dell' intera area.

Art. 06. AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO

Nelle aree del Piano destinate alla creazione di spazi pubblici e a verde pubblico, è consentita la realizzazione di:

- Chioschi o strutture prefabbricate leggere a servizio dell' area stessa;
- Servizi igienici per il pubblico;
- Verde pubblico attrezzato;
- Attrezzature tecnologiche.

Gli edifici ed i manufatti fissi e precari non potranno superare l' altezza di mt. 4,00, con la possibilità di deroga solo per le attrezzature tecnologiche che non possono essere correttamente contenute entro tali dimensioni.

Art. 07. LOTTI EDIFICABILI

Il suddetto Piano di lottizzazione di iniziativa privata prevede la realizzazione di

n. 19 lotti per una superficie fondiaria totale pari a mq. 116.280 da edificare con strutture a destinazione preminente produttivo : laboratori, magazzini di deposito, officine, relativi uffici, sale vendite, mense.

Nei lotti è consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale (*di produzione e di servizio*), commerciale, tutte non classificabili di tipo antighenico, nocive o moleste.

7.1 DESTINAZIONE D' USO

Sono ammesse costruzioni aventi destinazioni d' uso relative :

- 1) All' esercizio delle attività imprenditoriali facenti riferimento alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale che prevede contributi in erogazione alle diverse iniziative e che comunque le regolano, quali ad esempio la Legge n. 64/86, la Legge n. 488/92, i Patti Territoriali dell' Area Sud della Basilicata, Contratti d' Area, ecc
- 2) All' esercizio delle attività per la fornitura di servizi di tipo commerciale e ad esse connesse, in misura massima del 20 % dell' edificabile, purché approvate e munite delle Autorizzazioni Amministrative richieste dalle leggi vigenti
- 3) Tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscano ad u incremento occupazionale.

4) Sono ammesse altresì le attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, ecc...) nonché quelle di interesse pubblico, comprese le pertinenze necessarie, come depositi, magazzini, uffici per la gestione aziendale, alloggi per il personale di sorveglianza, foresterie, parcheggi coperti e/o autorimesse.

7.2-INDICE DI COPERTURA- INDICE DI FABBRICABILITA' E ALTEZZA DEI FABBRICATI

La superficie coperta (mq/mq) non potrà superare il 40 % dell' estensione del lotto edificabile.

Le superfici non coperte, secondo le prescrizioni di cui sopra, dovranno essere sistemate a verde nella misura di almeno $\frac{1}{4}$ del totale residuo, ovvero $\frac{1}{8}$ della superficie complessiva del lotto. La sistemazione di tali aree, unitamente ai parcheggi ed alle piste di circolazione degli automezzi, dovrà essere chiaramente illustrata nel progetto.

L' indice di fabbricabilità relativo ai fabbricati fuoriterra, espresso come rapporto fra il volume del/i fabbricato/i e la superficie del lotto edificabile, non potrà superare i 3 mc/mq. Esso è comprensivo dei fabbricati per le attività produttive, le opere puntuali, l' alloggio del custode e del personale tecnico.

Per altezza di una parete si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna di un edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza dal piano del medesimo terrazzo); per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha una pendenza superiore al 35 %, dai $\frac{2}{3}$ della proiezione verticale del tetto).

L' altezza dei fabbricati non potrà superare i 10,50 metri. Per le opere puntuali (alloggi per il custode e personale tecnico o altro) le altezze massime sono uguali a quelle di cui sopra. Tali altezze consentono una migliore e più razionale utilizzazione delle superfici a disposizione.

E' possibile la deroga all' altezza massima consentita, relativamente alla destinazione di zona industriale e per i fabbricati destinati alle attività in cui sono previste eventuali lavorazioni speciali (carri ponte, torri, vani scala, ecc.)

7.3 - DISTACCHI DAI CONFINI E DALLE RECINZIONI

I corpi di fabbrica fuori terra dovranno avere dai confini del lotto o dalle recinzioni una distanza non inferiore a ml. 8.00 per gli edifici a destinazione industriale e ml. 6.00 per le opere destinate a servizi.

Per gli edifici a destinazione industriale, qualora la recinzione non coincida con il confine del lotto, la distanza minima di cui sopra (ml. 8.00) si intende dal confine del lotto.

Per le opere puntuali attinenti alla specifica destinazione d' uso (alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico), la distanza dal limite del lotto o dalle recinzioni non deve essere inferiore a 5.00 metri.

Tali limiti potranno essere derogati nei soli seguenti casi:

- a) Locali destinati a servizi tecnici (locali N.U., cabine elettriche, ecc.)
- b) Locali interrati per deposito, autorimesse e simili, comprese le rampe d' accesso;
- c) Tettoie per depositi materiali o parcheggi;
- d) Fabbricati esistenti.

7.4 RECINZIONI

I lotti potranno essere recintati. Le recinzioni dovranno essere particolarmente curate, con esclusione di opere in muratura continua e chiusa, se non per piccoli tratti, e potranno essere realizzate con un cordolo pieno con altezza massima di ml. 0.50, con la parte superiore costituita da elementi metallici o vetrati, che consentono comunque l'introspezione e non costituiscano barriera visiva.

7.5 EDIFICI ESISTENTI

Gli edifici esistenti, le cui caratteristiche risultino difformi dalle prescrizioni precedenti, possono mantenere la loro conformazione planimetrica, secondo la volumetria approvata. Eventuali ampliamenti saranno consentiti nei limiti delle norme sopra citate.

Per le sole attività produttive, ove le necessità di spazio connesse all'ampliamento delle iniziative non possono essere soddisfatte per l'indisponibilità di area contigua, saranno consentiti ampliamenti in deroga ai limiti di distacco previsti, sempre fatti salvi i fronti stradali pubblici, per quali resta fissato il limite minimo di ml. 8.00, ovvero quello esistente.

I corpi di fabbrica interamente demoliti e ricostruiti dovranno rispettare le suddette prescrizioni tecniche.

7.6 PARCHEGGI ED ALTRI STANDARD URBANISTICI

Per gli standards vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68, che disciplina gli insediamenti artigianali, industriali (l'area da destinare a verde pubblico, servizi e parcheggi, fatta eccezione per le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10 % dell'intera superficie destinata all'insediamento).

Affinchè la dotazione di parcheggi risulti adeguatamente dimensionata alle attività esercitate, il numero di posti macchina dovrà rispettare i seguenti standards:

a- ATTIVITA' PRODUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE O ARTIGIANALE :

n. 1 posto macchina per ogni addetto, secondo le previsioni di massima espansione aziendale, e comunque non inferiore a n. 1 posto macchina per ogni mq. 400 della superficie del lotto assegnato;

b- ATTIVITA' DI TIPO TERZIARIO (UFFICI, ISTITUTI DI RICERCA, LABORATORI, ECC.)

:

n. 1 posto macchina per ogni mq. 40 di superficie lorda destinata a tale attività;

c- ATTIVITA' COMMERCIALI (MAGAZZINI DI VENDITA, SPORTELLI BANCARI O DI AGENZIA, ECC):

n. 1 posto macchina per ogni mq. 6 di superficie di esposizione e vendita accessibile al pubblico;
una dotazione minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda prevista di pavimento da destinare a parcheggi pubblici (D.M. n. 1444 del 02-04-1968) e da ubicare all'esterno del lotto previo arretramento della recinzione rispetto alla

prospiciente strada pubblica.

d- ATTIVITA' DIVERSE (SALA CONVEGNI, ATTIVITA' LUDICHE, ECC.):

I posti macchina devono essere commisurati al numero effettivo di utenti fruitori della struttura o dei servizi, così come risulta espressamente nella relazione di progetto, considerando che il rapporto tra numero utenti e numero di autovetture deve essere pari a 1,5.

Nel caso in cui vengono esercitate due o più attività di cui sopra, si dovranno cumulare le necessità di posti macchina, secondo uno specifico indice di contemporaneità espressamente e chiaramente indicato nella relazione di progetto.

I posti macchina dovranno avere le dimensioni minime di ml. 2,20 x 4,50 e dovranno essere adeguatamente disimpegnati per consentire il facile accesso degli automezzi.

I particolari potranno essere previsti.

-all' interno dei singoli lotti, utilizzando le aree non coperte dai fabbricati fuori terra, nei locali interrati, su lastrici solari e/o corpi multipiano, secondo un progetto ben preciso, nel rispetto delle normative di sicurezza e previo nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.;

-all' esterno dei lotti, a servizio di più attività, sia produttive che commerciali o di servizio, purchè opportunamente organizzati secondo un progetto organico ed unitario.

7.7 SCARICHI DI ACQUE INDUSTRIALI E DEPURAZIONE DEI FUMI

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende, prima di essere immesse nel collettore dell' Area , nel pieno e tassativo rispetto delle leggi vigenti in materia.

Tutte le aziende dovranno munirsi di campionatori automatici in prossimità dei pozzetti di immissione alle condotte consortili, onde consentire, in ogni momento, ogni necessario controllo.

Gli stabilimenti industriali , nel pieno rispetto delle leggi vigenti, dovranno installare impianti e dispositivi tali da eliminare negli scarichi nell' atmosfera ogni sostanza in grado di provocare fastidi e/o danni di sorta all' ambiente circostante. Uno o più lotti potranno essere destinati ad attività di servizi utili alla depurazione e trattamento di fanghi e rifiuti liquidi di ogni genere.

Art. 08. NORME E PROCEDURE EDILIZIE

Il rilascio del PERMESSO A COSTRUIRE è subordinato all' osservanza degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici .

Per esigenze particolari, sono ammesse altezze massime, rapporti di copertura e numeri di piani diversi da quanto sopra previsto, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I lotti individuati nell' elaborato di progetto potranno essere oggetto di ulteriore modifiche (*suddivisione-accorpamento*), comunque con superfici nette minime di mq. 5.000, fermo restante l' obbligo, in fase di realizzazione dei corpi di fabbrica, dei parametri di cui al precedente comma.

La superficie coperta dei fabbricati commerciali o produttivi è intesa come massimo ingombro della macchia edificatoria, ovvero dei corpi di fabbrica , ma non è vincolante per la forma e le dimensioni della futura struttura, che potranno essere adeguate alle esigenze del momento progettuale. I volumi massimi realizzabili sono previsti nella tabella planivolumetrica allegata. L' altezza massima è di mt. 10,50 i distacchi debbono essere di mt. 8 dal ciglio strade interne e dai confini dei lotti e dei terreni adiacenti, , e comunque non inferiore a 5 m per locali ad uso abitazione. e mt. 10 tra i fabbricati.

Sono ammesse le costruzioni sul confine e l' eventuale accorpamento delle corpi di fabbrica.

Non vengono indicate delle tipologie obbligatorie , affinché sia possibile edificare in base alle esigenze della committenza e della produzione, vedi lay-out dei macchinari ed attrezzature.

Anche se non indicato nei grafici, ogni volumè realizzato può essere frazionato, nel rispetto delle distanze, in porzioni corrispondenti al minimo della superficie prevista dal piano, per ogni tipo di attività da insediare.

Potranno essere realizzate tettoie o pensiline per carico e scarico merci, protezione impianti distribuzione carburanti, impianti tecnologici all'aperto quali lavaggio, serbatoi, vasche, depositi, come pure altri impianti connessi alle esigenze produttive o tecnologiche delle aziende, sempre nel rispetto della volumetria massima realizzabile e delle distanze da confini, ciglio stradale e fabbricati.

Inoltre, negli Insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere garantiti all'interno dei lotti mq. 40 di spazi ad uso pubblico, escluse le sedi varie (parco giochi, aree di sosta attrezzata, verde etc...).

In tutti gli insediamenti dovranno essere previste e realizzate adeguate recinzioni, sistemazioni esterne, illuminazione ed abbellimenti.

I fabbricati previsti potranno essere realizzati con strutture tradizionali o prefabbricate. Le finiture esterne, le coperture, l'arredo, e le tinte dovranno essere improntate al massimo decoro. Dovrà essere garantita la cura del verde in ogni insediamento.

Art. 09. ATTUAZIONE

L'attuazione del Piano avviene previa iniziativa privata da parte della Società " ROVI" s.r.l. proprietaria richiedente.

È consentito il rilascio di Permessi a Costruire, prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, solo se viene assicurata da parte del richiedente l'allaccio ai pubblici servizi, nonché l'accessibilità al lotto oggetto di trasformazione edilizia.

Nell'ipotesi il richiedente non eserciti l'attività commerciale o artigianale, la concessione può essere rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con il comune con la quale il richiedente dovrà impegnarsi a locare o vendere l'immobile da realizzare a persone che esercitano una di tali attività.

La richiesta di Permesso a Costruire, oltre agli elaborati di progetto dell'edificio da predisporre secondo il R.E., dovrà contenere indicazioni in ordine:

1. alla sistemazione delle aree libere con la differenziazione tra parti pavimentate e parti a verde;
2. alle recinzioni;
3. alle attrezzature primarie quali fognature, acquedotti impianti elettrici, gas, ecc., nonché, ove obbligatorio per legge, ai criteri per lo smaltimento e la

depurazione dei rifiuti solidi e liquidi.

I soggetti interessati dovranno assumere tutte le precauzioni e le misure specifiche per l'esercizio delle attività di cui ai progetti, al fine di evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti ed immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e tutto quanto possa portare danno all'ambiente.

Le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali ed omogenei a servizio delle varie zone di cui è composto il piano, in base alle richieste da parte degli imprenditori e delle ditte, dei lotti previsti.

Le opere di urbanizzazione saranno programmate in maniera da essere eseguite contemporaneamente alla cessione dei lotti ed alla costruzione degli edifici, al fine di perseguire una più efficiente allocazione temporale delle risorse economiche.