

COMUNE DI CICERALE

SALERNO

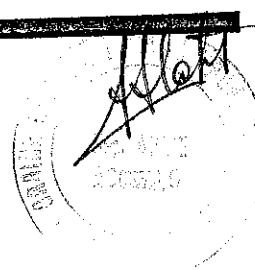
PROGETTO AMPLIAMENTO PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. N.

11

ING. **AGOSTINO ABATE**



N O R M E D I A T T U A Z I O N E

=====

ART. 1)

Formano parte integrante della presente normativa tutti gli elaborati grafici del progetto di ampliamento P.I.P. , così come individuati sulla relazione tecnica.

ART. 2)

L'ampliamento del Piano di Insediamenti Produttivi , oggetto della presente normativa , redatto ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 e comunque anche in conformita' del capo V della Legge Regionale 20/03/82 N. 14 e' approvato con le procedure di cui al capo II Art. 24 della Legge 47/85, in quanto strumento attuativo di P.R.G. e sua variante , quest'ultima regolamentata dal disposto dell'art. 25 stessa Legge 47/85.

ART. 3)

Il P.I.P. in oggetto , che come detto costituisce ampliamento del P.I.P. originario esaurito , ha una

validita' di dieci anni dalla data di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modificazioni.

Il Comune di Cicerale utilizzerà le aree espropriate per la realizzazione degli impianti produttivi previsti nelle successive norme in misura non superiore al 50 % mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie.

TUTTA QUESTA NORMATIVA E' APPLICABILE AI LOTTI DI CUI ALLE TAVOLE GRAFICHE DELL'ART. 1, NEL MENTRE PER OGNI EVENTUALE RESIDUO INTERVENTO SULLE TAVOLE GRAFICHE DELL'ORIGINARIO P.I.P. RIMANE APPLICABILE E VALIDA LA NORMATIVA IN ESSE GIA' CONTENUTE.

ART. 4)

PARAMETRI DI CONTROLLO DELLE COSTRUZIONI

1) RAPPORTO DI COPERTURA

e' il rapporto tra superficie copribile del manufatto industriale, artigianale e/o commerciale e la superficie fondiaria utilizzabile per l'impianto produttivo stesso. Non rientra nel computo del rapporto di copertura

L'eventuale annesso corpo di fabbrica che ospita i locali uffici e l'abitazione del custode purché tale corpo di fabbrica annesso non superi in estensione planimetrica il 25% della superficie copribile dal manufatto produttivo principale.

2) DISTACCHI O DISTANZE

per le zone di intervento vengono prescritti distacchi minimi assoluti, nonché quelli in funzione dell'altezza, sia dai confini, sia dalle strade che tra fabbricati limitrofi o separati da strade veicolari cieche.

I distacchi vanno misurati dalle parti più sporgenti dei fabbricati con esclusione di balconi e pensiline.

3) NUMERO DEI PIANI

è quello dei piani completamente fuori terra e pertanto restano esclusi dal conteggio numerico i piani seminterrati con altezza entroterra pari ad almeno la metà dell'altezza netta dello stesso piano seminterrato.

4) ALTEZZA

è la distanza verticale misurata dalla linea di terra

(definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dalla quota max del calpestio se la copertura e' a terrazza e dalla linea di gronda sulla muratura se la copertura e' a tetto con pendenza inferiore al 35 %, oppure dalla meta' della proiezione verticale del tetto se la copertura ha una pendenza superiore al 35 %).

5) ACCESSORI TECNOLOGICI

sono corpi di fabbrica prevalentemente destinati a servizio tecnologico dell'edificio principale (cabine di trasformazione impianto elettrico - cabine di manovra impianti meccanizzati - cabine di manovra alimentazione impianti - cabine di sorveglianza accessi - etc etc.).

Questi corpi di fabbrica purché non superiori a ml. 3,00 di altezza massima e non superiori a mq. 20,00 sono esonerati dal rispetto delle distanze e dei distacchi imposti in questa normativa e costituiscono volumetria tecnica. Devono però rispettare le distanze minime come imposte dal Codice Civile.

6) AREA A PARCHEGGIO

e' lo spazio necessario tanto per la sosta quanto per la

manovra e l'accesso dei veicoli.

La superficie minima e' espressa in mq. di parcheggio per ogni mc. di costruzione del manufatto produttivo principale ovvero anche in rapporto alla superficie del lotto.

Va rispettata la prescrizione che comporta in computo la maggiore superficie a parcheggio.

7) INDICE DI PIANTUMAZIONE

indica il numero minimo di piante di medio ed alto fusto per ettaro di superficie fondiaria del lotto di intervento.

ART. 5)

NORME GENERALI

1) Le tavole grafiche di questo progetto P.I.P. integrano e/o sostituiscono per quanto piu' dettagliatamente prescrittivo in parametri urbanistici restrittivi, a tutti gli effetti di legge, le tavole grafiche del P.R.G. e sua variante che interessano la zona di intervento ampliamento P.I.P.

2) per distanza dalle strade comunali e dalle strade di lotto e' da intendersi la distanza dal bordo bitumato attuale ovvero la distanza dall'asse stradale di progetto maggiorata di ml. 5,00. essendo prevista una larghezza totale delle strade di ml. 10,00.

3) lungo il fiume Solofrone e' prevista una fascia di rispetto di mt. 50,00 dall'attuale limite interno del letto d'acqua.

In tale fascia di rispetto e' vietato l'insediamento di qualsiasi manufatto stabile fatta eccezione per gli accessori tecnologici di cui al punto 5) del precitato art. 4) e degli impianti di depurazione.

La superficie di tale fascia di rispetto che ricade in ogni singolo lotto concorre pero' a tutti gli effetti di computo nella verifica del rapporto di copertura come indicato al punto 1) dei parametri di controllo.

Il manufatto per l'impianto produttivo puo' essere posto in sito a partire dalla linea ideale della precitata fascia di rispetto senza alcuna altra maggiorazione di distacco.

4) Superficie pertinenziale annessa

per superficie pertinenziale tecnica annessa al manufatto produttivo e che risulta esclusa solo dal computo del

SOPPRESA Del. Gril. n. 17 del 10/6/11

rapporto di copertura ma che deve comunque rispettare le distanze ed i distacchi minimi, e' da intendersi quella superficie (occupata da strutture di fabbrica) strettamente necessaria a contenere l'esposizione e/o la sosta temporanea del prodotto finito ed a contenere e consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze tecnologiche e funzionali degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo di fabbrica dell'edificio principale produttivo realizzabile quest'ultimo nei limiti imposti dalla presente normativa.

L'estensione di tale superficie pertinenziale tecnica annessa non dovra' comunque superare il limite del 40 % della superficie di sedime del manufatto principale da realizzare.

5) I parcheggi di progetto del piano che rientrano nella delimitazione del singolo lotto, laddove indicati graficamente, sono da intendersi di uso pubblico anche se la superficie di tali parcheggi rientra nella disponibilita' di computo del rapporto di copertura.

Tali zone a parcheggio pubblico, che non esonerano pero' la ditta proprietaria del/i lotto/i al rispetto totale dell'area a parcheggio interno di cui al punto 6) dei parametri di controllo, devono essere lasciate libere per la sola meta' del fronte stradale del singolo lotto

interessato, riservando l'altra metà' del fronte stradale come libero accesso allo stesso lotto.

Tali aree a parcheggio concorrono nel computo dei parcheggi liberi di cui ai lotti assegnati per IMPIANTI PRODUTTIVI COMMERCIALI.

6) La superficie libera dei lotti non destinata a percorsi carrabili e parcheggi dovrà essere sistemata a verde.

ART. 6)

Nei lotti individuati sull'allegato grafico Tav. N. 5 sono consentite le costruzioni per manufatti edilizi che configurano impianti produttivi di carattere industriale, artigianale e commerciale; destinazioni d'uso, queste, espressamente previste dall'art. 27 della Legge 865/71.

Sono consentite inoltre :

- costruzioni per uffici subordinati funzionalmente agli insediamenti produttivi precitati;

- costruzioni per abitazione custode ;

purche' le stesse costruzioni vengano contenute nei limiti di controllo urbanistico dettati al successivo art. 10).

ART. 7)

IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE

L'edificazione da attuarsi mediante rilascio di concessione edilizia diretta e' subordinata al rispetto dei seguenti parametri di controllo :

RAPPORTO DI COPERTURA

Del. G. C. n. 17 del 10/6/58

0,50

0,20 mq/mq

ALTEZZA MASSIMA (H)

----- a seconda delle esigenze del tipo di insediamento

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO

ml. 5,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

D/H = 0,60

DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI

----- ml. 10,00 o quello risultante dalla applicazione rigorosa dei distacchi minimi dai confini in rapporto all'altezza

DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI

ml. 20,00

DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO

ml. 10,00

PARCHEGGIO

----- maggior valore fra 10 % della superficie del lotto
e 1,00 mq ogni 20,00 mc. di volumetria impianto
produttivo

INDICE DI PIANTUMAZIONE

20,00

Sono vietate le costruzioni in aderenza

* * * * *

ART. 8)

IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE ARTIGIANALE

L'edificazione da attuarsi mediante rilascio di concessione edilizia diretta e' subordinata al rispetto dei seguenti parametri di controllo :

RAPPORTO DI COPERTURA

Delib. G.C.n. 17 del 10/6/2011
0,50
~~0,20 mq/mq~~

ALTEZZA MASSIMA (H)

ml. 8,50

NUMERO MAX DI PIANI

2,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO

ml. 5,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

D/H = 0,70

DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI

----- ml. 10,00 o quello risultante dalla applicazione
rigorosa dei distacchi minimi dai confini in rap-
porto all'altezza

DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI

ml. 10,00

DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO

ml. 10,00

PARCHEGGIO

----- maggior valore fra 10 % della superficie de lotto
e 1,00 mq ogni 20,00 mc. di volumetria impianto
produttivo

INDICE DI PIANTUMAZIONE

30,00

Sono vietate le costruzioni in aderenza.

* * * * *

ART. 9)

IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE ~~COMMERCIALE~~

L'edificazione da attuarsi mediante rilascio di concessione edilizia diretta e' subordinata al rispetto dei seguenti parametri di controllo :

RAPPORTO DI COPERTURA

Delib. G.C. n. 17 del 10/6/2000
0,50
~~0,20~~ mq/mq

ALTEZZA MASSIMA (H)

ml. 8,00

NUMERO MAX DI PIANI

2,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN ASSOLUTO

ml. 5,00

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA

D/H = 0,70

DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI

----- ml. 10,00 o quello risultante dalla applicazione rigorosa dei distacchi minimi dai confini in rapporto all'altezza.

DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI

ml. 10,00

DISTACCO DALLE STRADE DI PIANO

ml. 10,00

PARCHEGGIO

----- 1,00 mq. ogni 20,00 mc. di volumetria impianto produttivo da aggiungere alla quantita' minima da lasciare in uso pubblico di 40,00 mq. ogni 100,00 mq. di superficie lorda di pavimento impianto produttivo previsto, in modo tale da raggiungere in automatico il soddisfacimento dello standard di cui all'art. 5 del D.M. 02/04/68 N. 1444.

INDICE DI PIANTUMAZIONE

40,00

Sono vietate le costruzioni con area di sedime inferiore a mq. 400,00. Sono vietate le costruzioni in aderenza.

ART. 10)

Le costruzioni per uffici e per abitazione ~~custode~~ di cui al
precitato Art. 6) devono essere contenute nei seguenti
limiti:

1) PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE INDUSTRIALE

=====

LOCALI UFFICI

- Volume max = 15 % volume manufatto pro-
duttivo principale
- Numero max di piani = 2,00

LOCALI ABITAZIONE CUSTODE

- Volume max = 600,00 mc
- Numero max di piani = 2,00

2) PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE ARTIGIANALE

=====

LOCALI UFFICI

- Volume max = 10 % volume manufatto pro-
duttivo principale
- Numero max di piani = 2,00

LOCALI ABITAZIONE CUSTODE

-- Volume max = 500,00 mc.

Numero max di piani = 2,00

3) PER IMPIANTI PRODUTTIVI DI CARATTERE COMMERCIALE

=====

LOCALI UFFICI

-- Volume max = 10 % volume manufatto pro-
duttivo principale

-- numero max di piani = 1,00

LOCALI ABITAZIONE CUSTODE

-- Volume max = 450,00 mc

Numero max di piani = 1,00

Per questi impianti produttivi di carattere commerciale se i locali uffici ed i locali abitazione sono contenuti in un unico corpo di fabbrica, il numero max di piani e' cumulabile e pertanto lo stesso corpo di fabbrica puo' detenere max due piani.

ART. 11)

Se non contigui in perfetta aderenza , i vari corpi di fabbrica presenti in uno o piu' lotti di intervento devono rispettare le distanze ed i distacchi minimi previsti fra edifici e dai confini.

ART. 12)

Per le zone S1 - S2 - S3 , destinate a spazi pubblici o ad attivita' collettive , a verde pubblico o a parcheggi , e' consentita l'edificazione di manufatti edilizi di servizio pubblico vincolati ai seguenti parametri edificatori :

Iff (indice di fabbricabilita' fondiaria)	= 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura	= 0,25 mq/mq
Numero max di piani	= 3,00
Distanza minima dai confini	= ml. 5,00
Distanza minima dalle strade comunali	= ml. 10,00
Distanza minima dalle strade di piano	= ml. 10,00
Distacco minimo tra edifici	= ml. 10,00

Art. 13)

Le aree destinate a parcheggi dovranno essere alberate. Per

Le piantumazioni in generale dovranno utilizzarsi alberi di altezza non inferiore a mt. 3,00 nella misura di una pianta ogni 20,00 mq. di parcheggio.

ART. 14)

Le recinzioni di tutti i lotti destinati ad impianti produttivi non dovranno essere inferiori ad h = ml. 2,50.

Nel caso in cui sono necessari depositi di materiale all'aperto, le recinzioni interessate dovranno essere realizzate in muratura piena.

ART. 15)

E' possibile l'aggregazione di due o piu' lotti in relazione alla domanda delle attivita' produttive da insediare.

Le norme ed i parametri edificatori saranno in tal caso valutate rispetto al lotto risultante.

ART. 16)

L'Amministrazione comunale ha facolta' di frazionare i lotti individuati nel Piano in relazione a nuove esigenze che si manifestassero durante la gestione dello stesso Piano.

Il lotto minimo non potra' comunque risultare inferiore a

2.000 (duemila) mq.

L'Amministrazione ha anche facolta' di tramutare il lotto 53 (spazio pubblico per servizi generali) in lotto produttivo, sottoposto pero' alle limitazioni urbanistiche prescritte per i lotti produttivi, qualora , per una migliore dislocazione dei servizi generali , dovesse essere acquisita come spazio pubblico tutta l'area di verde di rispetto a valle dei lotti 4 - 7 - 10 di cui al P.I.P. originario .

ART. 17)

Ai proprietari di terreno , singoli o associati , che risultano tali per titolo pubblico al momento dell'approvazione del piano , e' dato diritto di preferenza per l'assegnazione del lotto produttivo.

In tale caso il proprietario o i proprietari dovranno presentare istanza di assegnazione entro e non oltre tre mesi dalla data di approvazione del piano.

Entro tre mesi dalla notifica dell'avvenuta assegnazione i proprietari dovranno inoltrare al Comune di Cicerale richiesta di concessione edilizia per la costruzione del manufatto produttivo e dovranno dare inizio ai lavori entro novanta giorni dall'avvenuto rilascio della concessione che dovra' essere ritirata non appena formalizzate tutte le

procedure per il rilascio.

Decorso inutilmente uno di tali termini l'Amministrazione Comunale avra' titolo per ritenere il/i lotto/i come disponibili per l'assegnazione.

ART. 18)

Agli assegnatari dei lotti , che non rientrano nelle condizioni tipologiche di cui al precedente art. 17 , e' concesso un termine max di mesi sei dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione per dare inizio alla richiesta di concessione edilizia da ritirarsi non appena formalizzate tutte le procedure per il rilascio.

Il termine per l'effettivo inizio dei lavori e' fissato , come per legge , in anni uno dalla data di notifica della concessione edilizia.

Trascorso inutilmente uno di tali termini l'Amministrazione comunale avra' titolo per ritenere l'assegnatario come rinunciatario e quindi potra' procedere ad una diversa assegnazione del/i lotto/i interessato/i.

ART. 19)

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme di cui all'art. 12 della Legge 319/76.

Per quanto non previsto in relazione alle norme di sicurezza e di salvaguardia si fara' riferimento alle normative particolari vigenti.

ART. 20)

Il progetto da presentare al Comune per il rilascio della concessione edilizia dovra' specificare nel dettaglio le sistemazioni esterne, gli allacciamenti alle reti principali di servizi esistenti ed in progetto di piano ed il rispetto di tutte le norme tipologiche e parametriche speciali di cui all'art. 19).

Segue in allegato tabella " A " riportante per ogni lotto produttivo e per ogni lotto di servizio , destinato a spazio pubblico , ad attivita' collettive , a verde pubblico o a parcheggio , il numero o la sigla di individuazione e la superficie fondiaria effettiva del lotto stesso.

TABELLA "A"

LOTTO N.	ESTENSIONE	mq.	LOTTO N.	ESTENSIONE	mq.
1	6.400		21	7.100	
2	6.850		22	14.250	
3	4.350		23	12.150	
4	4.900		51	9.150	
5	6.850		52	15.550	
6	9.700		53	8.300	
7	9.100				
8	7.600				
9	6.300				
10	7.100				
11	7.650				
12	7.900				
13	14.500				
14	12.500				
15	11.800				
16	11.250				
17	11.000				
18	9.000				
19	10.650				
20	13.700				

