

ALLEGATO 7

Certificato di Destinazione Urbanistica





CITTÀ DI BATTIPAGLIA

(Provincia di Salerno)

Medaglia d'argento al merito civile

SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA

SERVIZIO EDILIZIA

Piazza Aldo Moro – 84091 Battipaglia (SA) – Tel. 0828/677823

PEC: protocollo@pec.comune.battipaglia.sa.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - N. 25/2016 -

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 lett. h) del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Vista l'istanza prot. n. 11577 del 18/02/2016 a firma del sig. Alessandro Costa in qualità di CTU incaricato presso il Tribunale di Genova;

VISTI GLI ATTI

CERTIFICA

Che nel Piano Regolatore Territoriale Consortile, Agglomerato Industriale di Battipaglia, del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno approvato con Decreto Presidente Giunta Regione Campania n. 7416 del 09.05.92, e successiva Variante di Riequilibrio, approvata con Delibera del C.G. ASI n. 24 del 08/10/2003, gli appezzamenti di terreno, riportati nella planimetria allegata all'istanza ed appresso indicati, hanno la seguente destinazione urbanistica:

=FOGLIO 07=	
PART.LE	DESTINAZIONE URBANISTICA
=111=	Zona "D – Industriale" di cui minima consistenza in Zona di rispetto stradale.=====

La normativa relativa alla destinazione urbanistica A.S.I. è quella di cui agli allegati, facendo salve eventuali utilizzazioni o asservimenti delle superfici in parola ad atti concessori già rilasciati. Con Delibera n. 10 del 21/05/2014 il Consiglio Generale del Consorzio ASI ha adottato in via preliminare ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 19/2013 la Variante alle sopracitate N.T.A. del P.R.T.C. =====
In fede si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01. =====

Ai sensi dell'art. 15 della Legge 12/11/2011 n° 183, "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi", così come chiarito dalla direttiva n° 14/2011 della Presidenza del Consiglio dei Ministri. =====

Il presente documento si compone di n. -6- fogli.

Battipaglia, li 29.02.2016

L'istruttore



IL DIRIGENTE
Settore Tecnico e Governo del Territorio
- ing.

N.B.: Si precisa che la presente certificazione si basa sulla sovrapposizione cartacea del P.R.G. alla mappa catastale e che pertanto nei singoli casi sono possibili errori e tolleranze grafiche la cui esistenza sarebbe constatabile solo a seguito di precise misurazioni in loco.





ZONE PRODUTTIVE

ART.3 - ZONA INDUSTRIALE: D - D1 - D2 - D3

Destinata ad insediamenti di unità industriali di piccola, media e grande dimensione. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti.

Le recinzioni non avranno mai altezza superiore ai ml. 3.00 complessivi e saranno eseguite senza impiego di murature continue.

Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari.

La superficie da destinare specificamente a parcheggio privato, all'interno del lotto, dovrà essere proporzionale al numero di addetti occupati nell'azienda; non potrà in essa computarsi 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.

Le aree asfaltate saranno intervallate da aiuole a verde. Dalla precedente quantizzazione 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.

Non potranno aversi pertanto larghezze inferiori a ml.

6.00 per ciascuna asse carrabile e pendenze superiori al 2%, particolarmente in prossimità dei confini per facilitare le manovre di ingresso - uscita sulla viabilità esterna.

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

La superficie del lotto industriale non occupata da fabbricati, da manufatti accessori e dalla viabilità interna e parcheggi, sarà sistemata a verde con alberature di medio ed alto fusto nel rapporto minimo di n.100 piante per ettaro.

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

Il Consorzio si riserva di stabilire, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche qualora ciò sia compatibile con l'insediamento industriale.

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



3.1. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

- Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f < 3.50 \text{ mc/mq}$
- Superficie minima del lotto: $\text{mq } 2500$
- Indice di copertura: $I_c > 0.20 \text{ mq/mq}$
 $I_c < 0.50 \text{ mq/mq}$
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f > 0.20 \text{ mq/mq}$
 $U_f < 2.00 \text{ mq/mq}$
- Altezza massima: $H = \text{ml } 14.00$
- Distanza minima dagli edifici:
(su lotti adiacenti $\text{ml. } 10.00$)
- Distanza minima dai confini: $\text{ml. } 10.00$

3.2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

- a) sono 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, (I_f), non sarà superiore a 3,5 mc/mq

(tre virgola cinque metri cubi per metro quadrato).

E' facoltà del Comitato Direttivo deliberare deroghe, con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n. 1357, agli indici prefissati (Rc e If), per casi di particolari insediamenti industriali aventi esigenze di elevata volumetria, in rapporto a specifiche attività lavorative;

d) distacco dai confini e tra gli 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) soppresso.

d3) Il distacco minimo tra edifici diversi, insistenti o meno sullo stesso lotto, e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto non dovranno essere inferiore a metri 10.

E' consentita la deroga a tali parametri per le cabine di trasformazione ed 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.

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 metri cubi 500 per iniziativa industriale.

I volumi attinenti le costruzioni accessorie saranno computati nel complessivo indice massimo di fabbricabi-

lità fondiaria e nel rapporto di copertura.

E' consentita la realizzazione ed 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.

Nei piani seminterrati è consentita la destinazione industriale o direzionale o di servizi solo se il perimetro esterno libero è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aereazione degli ambienti.

3.3. INTERVENTI CONSENTITI SUGLI EDIFICI ESISTENTI.

(VIGENTE
MODIFICATO)

Per gli edifici industriali esistenti nella zona in oggetto gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti all'art 31 della legge 457 del 5/8/1978, ed in particolare:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) ristrutturazione edilizia
- b1) senza riconversione di uso delle sup. interne

b2) con riconversione di uso " " "
c) ristrutturazione edilizia con sostituzione volumetrica:

c1) senza riconversione

c2) con riconversione

In ogni caso l'eventuale intervento di conversione d'uso proposto dovrà garantire il rispetto di tutti i parametri e gli indici fissati per le nuove realizzazioni nonché la destinazione d'uso prevista dal piano vigente all'atto della richiesta.

Nel caso di comprovata necessità scaturita da impreviste modificazioni del settore industriale di appartenenza sono consentiti gli interventi di cui ai punti b2 e c2 precedenti per gli impianti produttivi esistenti di piccola e media dimensione (fino a 150 addetti) che dovessero riconvertire le loro strutture produttive per destinarle al settore artigianale, commerciale o terziario. Le riconversioni proposte dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei parametri ed indici fissati per le nuove realizzazioni della zona a destinazione specifica, salvo facoltà di deroga con l'osservanza della procedura di cui all'art.3 L.21/12/55 n.1357 con particolare riguardo alle superfici minime da destinare nel lotto a parcheggio privato:

- per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici commerciali e/o destinati ad attività terziarie si dovrà avere una superficie di parcheggio pari almeno

~~a 40 mq mentre una analoga superficie andrà garantita
per verde attrezzato.~~



3.3 Interventi sugli edifici esistenti

Per gli edifici esistenti nella zona D sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 457 del 5.08.78.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto della destinazione d'uso industriale della zona, comportano aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma e delle superfici, dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D.

Il frazionamento di un opificio esistente in più unità dovrà avvenire nel rispetto delle destinazioni e dei parametri fissati per la zona D, fatta eccezione per il solo parametro "altezza massima" in quanto sarà assunto quello dell'opificio esistente laddove maggiore di ml. 14,00 e con la precisazione che il parametro "distanza dai confini" potrà essere verificato solo per l'intero edificio rispetto ai confini del lotto, mentre nessuna distanza può essere richiesta tra le porzioni di un unico corpo di fabbrica oggetto di frazionamento.

Laddove, per comprovati condizionamenti derivanti dalla forma del lotto, dall'impossibilità di aprire nuovi accessi, dall'assicurare la viabilità interna al lotto in entrata ed uscita, dalla ubicazione delle aree di parcheggio, etc., risulti impossibile frazionare le aree esterne all'opificio, il frazionamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

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

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Indice fabbricabilità fondiaria | $I_f \leq 3,5 \text{ mc/mq}$ |
| • Indice di copertura | $I_c \geq 0,2 \text{ mq/mq}$ |
| | $I_c \leq 0,5 \text{ mq/mq}$ |
| • Indice di utilizzazione fondiaria | $U_f \geq 0,2 \text{ mq/mq}$ |
| | $U_f \leq 2 \text{ mq/mq}$ |
| • Distanza minima dai confini | ml. 10,00 |
| • Altezza massima | $H = 14 \text{ ml}$ oppure non superiore a quella dell'opificio esistente |

B) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare

- Superficie coperta minima $\geq 500 \text{ mq}$

Le aree esterne all'opificio Industriale in quest'ultimo caso sono pertinenti allo stesso e possono essere destinate a viabilità, parcheggi, verde e servizi comuni all'intero opificio; pertanto è consentito il frazionamento in più unità immobiliari del solo opificio esistente.

Handwritten signatures and initials.



L'insediamento di più imprese in un opificio esistente oggetto di frazionamento, affinché possano essere verificati i parametri di cui al presente punto, deve essere contestuale alla richiesta stessa di frazionamento.

3.4 Insediamento in opifici da frazionare

I frazionamenti di opifici esistenti sono preordinati all'insediamento contestuale di imprese in numero corrispondente alle nuove unità immobiliari ricavabili dall'intervento.

A tal fine, contestualmente alla proposte di frazionamento, sono indicate le imprese insediande nelle rispettive unità immobiliari a ricavarci.

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 singole imprese.

Handwritten signature

