

ALLEGATO 8

Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.R.T.C.



Allegato alla deliberazione del Consiglio Generale

n. 20 del 21-5-2014

Consorzio Area Sviluppo Industriale

SALERNO

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

*(testo emendato e definitivamente adottato dal Consiglio Generale nella seduta del
21 maggio 2014)*



➤ **ZONE PRODUTTIVE:**

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

➤ **ZONE DI USO PUBBLICO:**

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

➤ **ZONE DI RISPETTO:**

- STRADALE
- FERROVIARIO
- ACQUE PUBBLICHE

➤ **ZONA FERROVIARIA**

Art. 12 - ZONA "D": Industriale

Tra le zone produttive la Zona Industriale "D" è destinata ad insediamenti industriali, artigianali produttivi, nonché di logistica di supporto alle attività industriali ed artigianali. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti, non sono consentiti locali di abitazione, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.

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

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



Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari. In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento, le opere di recinzione dovranno essere arretrate dal limite del lotto disponibile di almeno m 8,00, salvo minore lunghezza disposta su autorizzazione del competente Ufficio Tecnico del Comune nel cui Territorio ha sede l'insediamento, e per una lunghezza di almeno m 10,00 per la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare, in ogni caso, le manovre di veicoli in entrata e in uscita o la loro eventuale sosta, e comunque nel rispetto del vigente codice della strada.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 12.1 - Parametri di utilizzazione

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

Art. 12.2 - Interventi di nuova edificazione

Sono da considerarsi interventi di nuova edificazione:

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

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

d) distacco dai confini e tra edifici:

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

E' consentita la deroga a tali parametri per le cabine di trasformazione e alimentazione di energia elettrica e gas metano, che possono essere ubicate anche lungo i confini con la viabilità consortile, sempre che l'altezza massima del manufatto non superi i metri 5.

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 edificio industriale.

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

E' consentita la realizzazione e utilizzazione di 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 di servizi sociali (mensa operai, spogliatoi, sala visita medica ecc.) o comunque di qualsiasi destinazione per la quale è quindi prevedibile la permanenza anche temporanea di addetti.

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

Art. 12.3 - Interventi consentiti sugli edifici esistenti.

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

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

Art. 12.3.1.1 - Frazionamento dei soli corpi di fabbrica

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

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



| | |
|------------------------------------|---------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiaria | If \leq 3,5 mc/mq |
| Indice di copertura | Ic \geq 0,2 mq/mq |
| | Ic \leq 0,5 mq/mq |
| Indice di utilizzazione fondiaria | Uf \leq 2 mq/mq |
| Distanza minima dai confini | m 10,00 |

B) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare

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

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

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

A) Parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare

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

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

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

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

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