

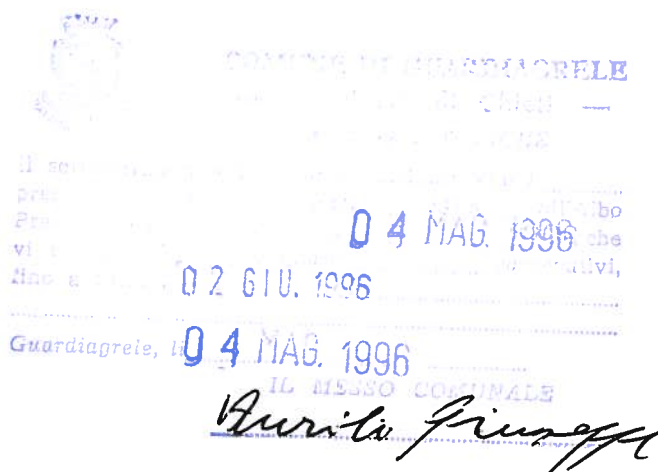
COMUNE DI GUARDIAGRELE

Prov. di Chieti

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

(art. 25, L.R. 12.04.1983, n. 18)

Localita' Melone



STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA

Arch. Sandro Lombardi

Via Paradiso, 70

ARCH. S. LOMBARDI - E. MARASCO

CHIETI

ALLEGATO B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dicembre 1994

## INDICE

### TITOLO I

#### Norme generali

art. 1 - richiami alla legislazione vigente	pag. 1
art. 2 - elaborati del Piano	pag. 1
art. 3 - validità	pag. 1

### TITOLO II

#### Norme urbanistiche ed edilizie

art. 4 - destinazione delle aree	pag. 2
art. 5 - lotti edificabili ai fini industriali ed artigianali	pag. 2
art. 6 - aree private di uso pubblico	pag. 3
art. 7 - superficie fondiaria	pag. 3
art. 8 - aree produttive esistenti	pag. 3
art. 9 - viabilità	pag. 3
art.10 - verde pubblico attrezzato	pag. 3
art.11 - servizi tecnici e tecnologici	pag. 3
art.12 - lotti edificabili ai fini commerciali	pag. 4
art.13 - rapporto di copertura	pag. 4
art.14 - costruzione a confine	pag. 4

### TITOLO III

#### Criteri di attuazione ed assegnazione

art.15 - assegnazione dei lotti	pag. 5
art.16 - opere di urbanizzazione	pag. 5
art.17 - commissione comunale	pag. 5
art.18 - compiti della commissione	pag. 6
art.19 - determinazioni discrezionali	pag. 6
art.20 - convocazione della commissione	pag. 6
art.21 - richiesta di assegnazione	pag. 6
art.22 - graduatorie di assegnazione	pag. 7
art.23 - proposta di assegnazione	pag. 7
art.24 - accorpamento dei lotti industriali ed artigianali	pag. 7

### TITOLO IV

#### Norme particolari

art.25 - depurazione dei fumi	pag. 8
art.26 - scarichi acque industriali	pag. 8

## TITOLO I

### NORME GENERALI

art. 1 - richiami alla legislazione vigente -

Le presenti norme costituiscono a tutti gli effetti parte integrante del Piano per gli Insediamenti Produttivi ( P.I.P.) in località Melone; esse rispondono alle disposizioni della legge n. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, della L.R. n. 18 del 12.04.1983 nel testo in vigore e dell'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

art.2 - elaborati del Piano -

Il P.I.P. si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 01	- Stralcio di P.R.G. e di N.T.A.
Tav. 02	- Planimetria generale: destinazioni d'uso 1:2000
Tav. 3.1	- Dimensionamento delle superfici fondiarie 1:1000
Tav. 3.2	- Planimetria di progetto 1:1000
Tav. 4.1	- Urbanizzazioni: viabilità e parcheggi 1:1000
Tav. 4.2	- Urbanizzazioni: rete idrica 1:1000
Tav. 4.3	- Urbanizzazioni: rete acque pluviali 1:1000
Tav. 4.4	- Urbanizzazioni: rete acque nere 1:1000
Tav. 4.5	- Urbanizzazioni: illuminazione pubblica e rete elettrica 1:1000
Tav. 4.6	- Urbanizzazioni: rete metano 1:1000
Tav. 05	- Particolari costruttivi 1:100/1:50
Tav. 6.1	- Piano particellare di esproprio: planimetria catastale 1:2000
Tav. 6.2	- Piano particellare di esproprio: elenco ditte
All. A	- Relazione
All. B	- Norme Tecniche di Attuazione
All. C1	- Schema di convenzione: concessione in diritto di superficie
All. C2	- Schema di convenzione: cessione in diritto di proprietà
All. D	- Previsione di massima delle spese
All. E	- Opere antinquinamento: L. 319/76

art. 3 - validità -

Il P.I.P. approvato ai sensi degli ex-artt. 20 e 21 della L.R. 18/83 ha efficacia per dieci anni.

## TITOLO II

### NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

#### art. 4 - destinazione delle aree -

Il P.I.P. in località Melone individua le aree destinate a:

- a) lotti edificabili per insediamenti artigianali e industriali
- b) aree private di uso pubblico
- c) attività produttive esistenti
- d) lotti edificabili ai fini commerciali
- e) viabilità e parcheggi
- f) verde pubblico attrezzato
- g) servizi tecnici e tecnologici

#### art. 5 - lotti edificabili ai fini industriali ed artigianali -

Si definiscono tali le aree edificabili per l'installazione di attività produttive, individuate nella Tav. 02 da numerazione progressiva, e soggette alle seguenti prescrizioni:

Sl - ( lotto minimo ) -	1.400 mq.
Rc - ( rapporto di copertura )	40 % Sf
Uf - ( indice di utilizzazione fondiaria )	0,80 mq/mq
H max - ( altezza massima )	10,00 mt.
Dc - ( distanza dai confini )	5,00 ml.
Df - ( distanza tra fabbricati )	10,00 ml.
Su - ( superficie utile a destinazione residenziale per ogni unità aziendale per l'abitazione del titolare dell'azienda, custode, personale addetto alla sorveglianza ) :	120 mq
P - ( parcheggi interni al lotto )	15% Sl
V - ( verde )	15% Sl con un indice di piantumazione pari a 1/15 mq.

- La superficie residenziale per l'alloggio di servizio non è computata ai fini dell'applicazione dei parametri di utilizzazione del suolo.

- Non sono ammesse costruzioni accessorie che risultino addossate alle recinzioni dei lotti fatta eccezione per la portineria che potrà avere una superficie coperta massima di mq. 20 ed un'altezza non superiore a mt. 3,20, per le cabine elettriche, per le tettoie adibite a parcheggio di motocicli ed autoveicoli.

- Le recinzioni verso strada non possono occludere il lotto alla vista dall'esterno e dovranno essere realizzate con ringhiere metalliche e cordolatura di base non superiore a mt. 0,60; l'altezza massima delle stesse è stabilita in mt. 2,00.

- La distanza tra l'asse dell'alberatura da piantare e la recinzione non deve essere inferiore a ml. 2,00.

- I limiti di altezza massima non si applicano per quei fabbricati che per il processo di lavorazione previsto ( da documentare adeguatamente in sede di presentazione del progetto edilizio) richiedono la presenza di carri ponte, mezzi particolari di sollevamento e di movimentazione delle merci, distanze di sicurezza tra i macchinari e le strutture portanti ecc., nonché per i volumi tecnici quali silos, serbatoi,ascensori, scale, antenne ecc.

#### art. 6 - aree private di uso pubblico -

Tali aree, individuate nella Tav. 02, sono da ritenersi superfici fondiari e quindi computabili ai fini dei parametri edificatori; sono tuttavia inedificabili e non possono essere recintate; le stesse sono destinate a sistemazione a verde e percorsi pedonali a carico dei singoli frontisti. La loro profondità è pari a ml. 6.00 e di cui alla Tav.3.1.

Il progetto di sistemazione di tali aree deve rispettare le destinazioni di cui alla Tav. 05, nonché prevedere l'uniformità delle pavimentazioni dei marciapiedi.

#### art. 7 - superficie fondiaria -

La superficie fondiaria ( Sf ) su cui dimensionare l'edificazione dei lotti è data dalla somma della superficie del lotto edificabile ( SI ) e dell'area ad esso attribuita e di cui al precedente articolo. Essa è individuata nella Tav. 3.1.

#### art. 8 - aree produttive esistenti ( LE ) -

Per le attività esistenti si applicano i parametri di utilizzazione di cui all'art. 5 della presente normativa. La Sf su cui dimensionare l'edificabilità è pari alla maggiore delle superfici fondiari dei lotti, così come individuate nella Tav. 3.1. Il rapporto di copertura e la superficie edificata esistenti sono computati ai fini dell'edificabilità del lotto.

#### art. 9 - viabilità

La viabilità del Piano è costituita dalla seguente:

##### 1) strada di spina:

distribuisce gli accessi ai lotti su ambo i lati ed è composta da carreggiata unica a due sensi di ml. 7,50 e due banchine laterali di ml. 2,00;

#### art. 10 - verde pubblico attrezzato -

In tali aree è prevista la sistemazione di spazi pubblici per il tempo libero, la piantumazione di alberi ed arbusti, sistemazione ad arredo del verde.

#### art. 11 - servizi tecnici e tecnologici -

E' un' area destinata ad accogliere impianti per il settore della produzione e trasformazione di energia, compresi gli impianti per le forniture di fabbisogni idrici, e combustibili liquidi e gassosi, cabine ENEL, decompressione metano, ecc.

## art. 12 - Lotti edificabili ai fini commerciali ( LC ) -

Gli insediamenti consentiti sono quelli relativi a:

- 1) spazi per l'esposizione e la vendita dei prodotti delle aziende installate;
- 2) magazzini, depositi e quant'altro attiene alle attività di distribuzione e commerciali.

Si applicano i seguenti parametri:

Sl = lotto minimo = Sf ( superficie fondiaria )	mq. 1.200
Rc - 30%	
If - ( indice di fabbricabilità fondiaria )	2 mc/mq
H max - 10,00 mt	
Dc - ( distanza dai confini )	5,00 ml.
Ds - ( distanza dalla strada )	6,00 ml.
P - 20 % Sl	
V ( verde ) - 15 % Sl con un indice di piantumazione pari a 1/15 mq	

In queste aree sono consentiti anche insediamenti di attività non propriamente produttrici di beni ma tendenti a produrre servizi di supporto alle aziende installate all'interno della zona P.I.P.

Sono ammessi:

- a) attrezzature per la ristorazione: bar, ristorante, self-service;
- b) stazioni di servizio per la distribuzione del carburante;
- c) centri di servizio, di supporto e di assistenza tecnica e amministrativa alle aziende, ivi compresi gli sportelli bancari.

E' consentito l'accorpamento dei lotti esclusivamente per gli insediamenti di cui ai punti 1) e 2) del presente articolo.

## art.13 - rapporto di copertura -

Per comprovate esigenze di produzione il rapporto di copertura ( Rc ) dei lotti edificabili ai fini artigianali ed industriali, potrà essere aumentato fino al 50% dopo un periodo di insediamento la cui durata sarà definita nella convenzione con il Comune.

La superficie del lotto non coperta dai fabbricati e da impianti sarà oggetto di sistemazione esterna a verde, piazzali di sosta, di manovra, di deposito secondo progetto da approvare.

## art. 14 - costruzione a confine -

E' consentita la costruzione sulla linea di confine solo dietro autorizzazione del confinante resa nelle forme di legge; in tal caso lo stesso confinante acquisisce il diritto di costruire in aderenza.

### **TITOLO III**

#### **CRITERI DI ATTUAZIONE ED ASSEGNAZIONE**

##### **art. 15 - assegnazione dei lotti -**

L'assegnazione dei lotti avverrà nella misura massima del 50% attraverso la cessione in proprietà e nella misura minima del 50% attraverso la concessione in diritto di superficie; in ogni caso dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

La concessione in diritto di superficie ad Enti Pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi la durata non può essere inferiore a 60 anni e non superiore a 99 anni così come verrà stabilito dal Consiglio Comunale all'atto dell'assegnazione.

A seguito dell'assegnazione, e comunque prima dell'ultimazione dei lavori edilizi, dovrà essere stipulata una convenzione con atto pubblico tra il concessionario o acquirente da un lato e l'Amm.ne Comunale dall'altro, disciplinando con ciò gli oneri posti a carico degli assegnatari e le sanzioni per la loro inosservanza, previo atto d'obbligo a sottoscrivere la convenzione.

I lotti sono assegnati con deliberazione del Consiglio Comunale.

All'atto dell'assegnazione, su richiesta e sulla base di comprovate esigenze, i lotti previsti possono essere tra loro accorpati.

In merito all'attuazione del presente Piano ed all'assegnazione dei lotti, il Consiglio Comunale delibera, sentita la Commissione per le aree industriali, artigianali e commerciali di cui all'art. 17 della presente normativa.

##### **art.16 - opere di urbanizzazione -**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata sia dall'Amm.ne Com.le che direttamente dagli assegnatari anche riuniti in consorzio, in relazione alla migliore fattibilità dell'opera ed ai problemi posti dalle diverse assegnazioni.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dovranno essere redatti in conformità alle previsioni del Piano, e sulla base delle domande pervenute e delle esigenze effettive per quanto attiene ai fabbisogni idrici, energetici ecc. ed ai problemi relativi allo smaltimento di residui inquinanti.

##### **art. 17 - commissione comunale -**

Con deliberazione del consiglio comunale è istituita la Commissione comunale per le aree industriali ed artigianali

Detta commissione è composta dai membri della commissione edilizia comunale integrati dall'assessore competente in materia di industria, artigianato e commercio, e da due rappresentanti scelti nell'ambito delle organizzazioni artigianali, industriali e commerciali eletti dal Consiglio Comunale.

#### art. 18 - compiti della commissione -

La Commissione opera ai fini di perseguire un equo soddisfacimento della domanda di aree per gli insediamenti.

E' compito della Commissione istituire la regolamentazione dell'assegnazione delle aree conformemente a quanto previsto dall'art. 27 della L. n. 865 del 22.10.1971.

La Commissione opera con funzioni di organo consultivo del Consiglio comunale, predisponendo in via istruttoria le graduatorie. La stessa svolge inoltre funzione consultiva in merito alla determinazione delle aree da assegnare in proprietà o in concessione con diritto di superficie.

#### art. 19 - determinazioni discrezionali -

E' discrezionalità della Commissione suggerire l'assegnazione o meno di un'area qualora nella richiesta avanzata dagli aventi titolo non vengano adeguatamente indicati i termini di utilizzazione del lotto (superfici destinate alla produzione, superfici residenziali, utilizzo delle aree scoperte ecc.), non esista rispondenza tra le superfici coperte dall'insediamento e l'utilizzo ottimale del lotto stesso, nonché di programmare l'assegnazione sulla base di eventuali altri programmi avanzati dalle aziende, siano essi a breve o medio termine, circa la possibilità di espansione dell'attività dell'azienda, o quando esistano canali di accesso a finanziamenti pubblici e privati riservati agli operatori del settore in base ai quali predeterminare anche la migliore ubicazione dell'attività produttiva.

#### art. 20 - convocazione della commissione -

La Commissione si riunisce su convocazione del Sindaco o dell'Assessore delegato in materia.

Le convocazioni devono avvenire entro due mesi dalla data di presentazione della domanda di assegnazione.

#### art. 21 - richiesta di assegnazione -

Le domande degli assegnatari, indirizzate al Sindaco, dovranno contenere i seguenti elementi conoscitivi occorrenti per la formulazione delle eventuali graduatorie delle assegnazioni:

- qualifica dei richiedenti l'assegnazione di aree comprese all'interno del Piano;
- descrizione completa dell'attività esercitata, della situazione occupazionale, delle condizioni di mercato, delle capacità produttive;
- eventuali casi di trasferimento o ampliamento dell'attività esistente (dovranno essere allegate, qualora esistano, ingiunzioni, ordinanze od altro relative alla necessità di trasferire l'azienda a causa di problemi legati alla nocività ed alla molestia dei processi di lavorazione );
- descrizione completa dei requisiti necessari richiesti ai fini dell'insediamento nel lotto

in ordine a:

- 1) dimensione del lotto e della superficie utile del fabbricato industriale
- 2) presenza o meno di abitazione
- 3) consumi idrici ed energetici presunti sulla base delle attività previste
- 4) numero degli addetti occupati
- 5) numero di automezzi fissi e saltuari a servizio dell'azienda
- 6) tipo di rifiuti liquidi, solidi e gassosi prodotti dal ciclo di lavorazione
- 7) descrizione di eventuale presenza di fasi di lavorazione rischiose
- 8) preferenza rispetto alla cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie.



E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere ulteriore documentazione.

art. 22 - graduatorie di assegnazione -

La Commissione provvede ad elaborare le graduatorie di assegnazione secondo il seguente ordine:

- 1) cooperative
- 2) consorzi di imprese
- 3) imprese
- 4) singoli

All'interno di ognuna delle quattro categorie la Commissione forma le graduatorie sulla base delle obiettive ragioni di urgenza che emergono dalla documentazione prodotta attribuendo in ogni caso la precedenza agli ex proprietari delle aree espropriate, alle aziende con maggior numero di addetti, ed ai titolari di ditte artigiane, operanti nel centro urbano, aventi carattere nocivo o molesto.

art. 23 - proposta di assegnazione -

Stabilite le graduatorie secondo i criteri di cui al precedente articolo, la Commissione elabora una proposta di assegnazione; in particolare dovrà provvedere in modo tale da:

- assicurare un'organica e non dispendiosa attività di urbanizzazione della zona;
- evitare un'utilizzazione frammentaria della zona;
- garantire un'organica distribuzione ed un accorpamento dei lotti sulla base delle richieste di assegnazione in diritto di proprietà e di quelle in diritto di superficie;
- provvedere ad aggregare all'interno della zona i lotti di aziende interessate ad attività analoghe e similari, per quanto attiene alle esigenze idriche ed energetiche, alla produzione di rifiuti liquidi, solidi o gassosi, nonché attività nocive o moleste.

art. 24 - accorpamento dei lotti industriali ed artigianali -

E' facoltà del Consiglio Comunale di adeguare il P.I.P. alle esigenze di attuazione, con ciò provvedendo in modo più rispondente alle richieste pervenute, e in modo particolare per quanto attiene al numero dei lotti da accorpare.

I lotti vengono assegnati con deliberazione del Consiglio Comunale sulla base degli articoli precedenti.

All'atto dell'assegnazione, su richiesta e comprovate esigenze dei richiedenti stessi, è possibile procedere all'accorpamento dei lotti previsti nel P.I.P.

Ai lotti accorpati deve essere necessariamente attribuita la parte corrispondente di aree private di uso pubblico costituenti superficie fondiaria (Sf) ai sensi ed agli effetti dell'art. 7 della presente normativa.

## TITOLO IV

### NORME PARTICOLARI

#### art.25 - depurazione dei fumi -

Gli stabilimenti industriali che a causa dei prodotti usati o fabbricati siano da includere negli elenchi delle industrie insalubri secondo il D.M. del 12.02.71, oltre al rispetto, qualora ne ricorrano gli estremi, delle disposizioni di cui all'art. 216 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, dovranno installare impianti e dispositivi tali da ridurre al minimo consentito l'emissione di fumi, di gas, di polveri o esalazioni pericolose o nocive, ai sensi dell'art. 20 della L. 13.07.1966 n. 615.

In qualsiasi momento, a discrezionale parere dell'Amm.ne Comunale, potranno essere accertate le caratteristiche dei fumi emessi ed ordinata la messa in opera di dispositivi a ridurre l'emissione dei fumi.

#### art. 26 - scarichi acque industriali -

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere trattate in modo da assicurare le condizioni limiti insuperabili riportate nella Tabella C della L. 319/76 e di cui all'All. E del P.I.P., nonchè per quanto attiene al testo del DPR n. 915 del 10/09/1982 nel merito dei rifiuti tossici e nocivi.

---