

## **TITOLO I° - NORME GENERALI**

### **ART. 1)**

Il Piano delle Aree Produttive produce gli stessi effetti giuridici di un Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

L'Amministrazione Comunale si avvarrà dei poteri di esproprio ad essa conferiti ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71 nel testo in vigore e D.P.R. 327/01 nel testo in vigore.

Le opere previste dal P.A.P. sono attuate mediante progetti esecutivi.

L'Amministrazione comunale, potrà proporre apposite varianti al Piano già approvato, quando sopravvengono ragioni che rendessero inattuabili in tutto o in parte il piano stesso o determinassero la convenienza ad aggiornarne le previsioni.

### **ART. 2) - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL P.A.P.**

Il presente P.A.P. è applicato alla "Zona D2" in località Sterpari del vigente P.R.G. chiamata agglomerato località Sterpari.

Il P.A.P. ha validità decennale e verrà attuato mediante programmi pluriennali.

### **ART. 3) - ELABORATI DEL PIANO**

Il P.A.P. ai sensi della vigente legislazione urbanistica, si compone dei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa
- Piano particellare di esproprio;
- Norme tecniche di attuazione.
- Tav. n. 1 - Catastale
- Tav. n. 2 - Zonizzazioni;
- Tav. n. 3 - Allineamenti;
- Tav. n. 4 - Stralcio P.R.G.;

Le tavole inerenti, le urbanizzazioni primarie, particolari costruttivi, il sistema stradale nonché il piano particellare di esproprio, si omettono in quanto le stesse sono quelle allegate alla delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 16.11.2006.

#### **ART. 4) - FINALITA'**

Finalità del P.A.P. è la predisposizione di aree da destinare alle attività produttive di carattere artigianale commerciale ed ad esso assimilabili. (art. 2 - D.M. 2/04/68 n. 1444)

Operanti prioritariamente nei settori della innovazione tecnologica e della ricerca scientifica di cui al Programma Triennale di Sviluppo, non escludendo altre iniziative di carattere artigianale-commerciale come previsto dal P.R.G.

#### **ART. 5) - STRUMENTI OPERATIVI DEL P.A.P.**

Sono strumenti operativi del presente P.A.P.:

- 1) il Regolamento della Commissione Comunale per le zone artigianali, commerciali, industriali;
- 2) le convenzioni-tipo per l'assegnazione dei lotti produttivi allegate alle presenti norme e di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865.

Il Regolamento di cui al precedente punto 1) verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale entro 6 mesi dall'approvazione del presente P.A.P.

In mancanza di esso valgono le norme di cui al R.E. Comunale ed alle norme tecniche di PRG.

#### **ART. 6)**

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi, di tutte le opere di impianto e sistemazione di insediamenti produttivi e costruzioni annesse, sono demandati ad Organo Tecnico appositamente

designato dall'Amministrazione comunale (Commissione comunale per le zone artigianali-commerciali ed industriali).

I progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accesso viario, di recinzione e sistemazione a verde del lotto.

#### **ART. 7)**

Il rilascio dei permessi di costruire per la costruzione di insediamenti produttivi all'interno della zona D2 è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale, all'atto della consegna del lotto, per la definizione dei rapporti tra il legale rappresentante della Ditta ed il Comune stesso.

In particolare detta convenzione dovrà richiamare quanto prescritto al Tit. II delle presenti norme.

In particolare detta convenzione dovrà richiamare quanto prescritto al Tit. II e tit. III delle presenti norme.

Tale convenzione dovrà rispettare i criteri generali di suddivisione dei carichi economici di impianto e gestione fissati dal Comune.

#### **ART. 8)**

Il Comune determina le precauzioni o le misure specifiche da adottare da parte delle imprese artigiane onde evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti e immissioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e simili, nonché quelle intese a regolare gli scarichi liquidi o gassosi in ottemperanza alle disposizioni emanate con legge 319/76 e successive modifiche ed integrazioni, nonché i rifiuti solidi tossici e nocivi di cui al D.P.R. n. 915/82.

#### **ART. 9)**

Il Piano si attua mediante stralci successivi con l'acquisizione dei terreni ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

Entro mesi tre, i proprietari delle aree ricadenti in zone destinate esclusivamente a lotti produttivi previsti da tali stralci possono esercitare il diritto di prelazione previsto dalla Legge. Pertanto, al fine di permettere al Comune di programmare gli interventi, gli stessi proprietari di terreni dovranno presentare entro i successivi mesi sei i progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione degli insediamenti produttivi da realizzare sui lotti di proprietà, in conformità alla zonizzazione del P.A.P. E' consentito comunque presentare i progetti di cui al precedente comma sin dal giorno successivo alla pubblicazione del Piano.

Decorsi inutilmente i termini di mesi sei, i terreni per i quali non sono state presentate proposte attuative verranno sottoposti ad esproprio dalla Amministrazione Comunale.

All'atto della concessione o della cessione, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere stipulata una convenzione per atto pubblico tra il concessionario o l'acquirente da un lato e l'Amministrazione Comunale dall'altro, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico degli assegnatari e le sanzioni per loro inosservanza.

## **TITOLO II° - NORME SPECIFICHE**

### **ART. 10)**

Ogni insediamento produttivo che intenda installarsi nell'ambito della zona D2 dovrà prima avanzare richiesta al Comune, precisando un programma schematico di massima sul dimensionamento, distribuzione e realizzazione dei singoli edifici precisandone i tempi di realizzazione, il numero di addetti corrispondente ai successivi tempi di insediamento, la quantità ed il tipo di energia richiesta, il tipo di servizi richiesti, quantità e tipo di acqua da utilizzare nelle lavorazioni, tipo e qualità di manufatti prodotti e di materie prime e semilavorati utilizzati possibili indicazioni sulle aree di mercato e di reperimento materie prime e semilavorati, mezzi di trasporto preferiti (tipo e

quantità) eventuali presenze di fasi di lavorazione moleste (rumori, odori), nocive o rischiose ed in generale ogni altra notizia utile ad individuare la opportunità e le modalità di collocazione dell'opificio.

#### **ART. 11)**

Sulla base della predetta richiesta e sulla base dei suoi programmi di attuazione delle opere infrastrutturali, il Comune valuterà se consentire l'installazione dell'opificio ed individuerà il lotto delle dimensioni opportune nell'ambito delle zone produttive, tenendo presente la loro ulteriore classificazione in zone ad impianti medi e piccoli.

Si potrà derogare al rispetto del limite minimo solo nel caso di un insediamento di dimensioni minori il cui ciclo di lavorazione sia talmente e così esclusivamente integrato al ciclo di lavorazione di un insediamento grande o medio da richiedere una contiguità dei lotti.

Successivamente la Ditta richiedente avanzerà un definitivo progetto edilizio sul lotto assegnato e tenendo conto di tale progetto stipulerà la convenzione.

#### **ART. 12)**

Il progetto di P.A.P: si distingue in :

- **Lotti produttivi**
- **Zone per servizi**
- **Verde pubblico attrezzato**
- **Parcheggi pubblici e sistema stradale**
- **Zone per impianti tecnologici**
- **Zone a normativa speciale**
- **Zona per attrezzature generale del P.A.P.**

**ART. 13)****LOTTE PRODUTTIVI-PARAMETRI**

Per i lotti artigianali abbiamo:

$S_m = \text{mq. } 1.500$  con una larghezza minima su strada di mt. 30

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 8,00$  (escluso volumi tecnici e la pannellatura di coronamento fino ad un limite di mt. 1,50)

$R_c = 50\%$  della  $S_m$ ;

La superficie del lotto non coperta da fabbricati e da impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne includendo le seguenti superfici minime:

$P$  (parcheggi) =  $15\% S_m$

$V$  (verde) =  $15\% S_m$  con un indice di piantumazione pari a  $1/30 \text{ mq.}$

$D$  = Distacchi minimi tra edifici interni = mt. 10,00 (Distacco minimi tra edifici non si applica nel caso di manufatti tecnologici)

$D$  = Distanza dai confini =  $\frac{1}{2} H$  con un minimo di mt. 5,00

$D$  = distanza dei fabbricati dalle strade = mt. 20,00 dalla SP ex SS 524 Ovest e mt. 10,00 dalle strade interne;

(ad eccezione della guardiola di portineria ubicabile presso i cancelli di ingresso purché non più alta di mt. 4,50 e per tettoie per auto, moto, bici purché non più alte di mt. 3).

Le altezze risponderanno a specifiche necessità funzionali.

Le recinzioni verso strade saranno con ringhiere metalliche alte dal suolo per una altezza massima di ml. 2,00. è fatto divieto assoluto di recinzioni occludenti il lotto alla vista all'esterno. L'altezza massima dei cordoli di base è fissata in m. 0,60.

Tra il limite della sede stradale e le recinzioni di ogni singolo lotto, va lasciata una fascia di rispetto di ml. 2,00 lungo la S.S. 524 la fascia di rispetto è di mq. 4,00.

Il terreno di queste fasce dovrà, dai singoli frontisti essere sistemato a verde, salvo spazi di ingresso, manovra e parcheggio esterno di autoveicoli.

Ferme restando le superfici dei lotti indicate nella zonizzazione di Piano, sarà possibile proporre da parte di più aziende una particolare lottizzazione (accorpamento di lotti) che tenga però conto dello schema stradale principale e dei vincoli e dei parametri contenuti nelle presenti norme.

L'altezza massima, in casi di comprovata necessità di produzione è derogabile senza variazione alla destinazione d'uso iniziale.

Le cabine di trasformazione elettrica e decompressione metano potranno essere realizzate a filo della recinzione così come tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli. Non sono ammesse altre costruzioni accessorie che risultino addossate alle recinzioni su strada o sui confini con altri lotti fatta eccezione per la portineria che dovrà essere addossata alla recinzione esterna e realizzata accanto all'ingresso.

Nei lotti produttivi non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il titolare e per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza la cui volumetria massima non potrà superare i mc.500.

Tali locali saranno asserviti all'impianto produttivo e non potranno essere venduti autonomamente.

Ciascun insediamento dovrà essere provvisto all'interno del lotto di apposito impianto di pre-trattamento degli scarichi adeguato alle diverse e specifiche esigenze.

Può essere predisposto entro il lotto, apposito spazio per l'eventuale costruzione di un locale mensa con cucina che, se previsto, deve avere superficie netta interna di pavimento non inferiore a 1,5 mq. per ogni persona prevista nell'impianto durante il turno diurno.

La ditta che non intenda predisporre detto servizio all'interno del lotto, può richiedere al comune Concessione di apposita area all'interno delle zone per servizi ed attrezzature generali per attuarvi, in proprio o in solido con altre ditte, mense ed altri servizi di interesse sociale.

**Art. 14)**

Per i lotti commerciali vengono confermati i parametri di cui al precedente art. 13 con un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 0.80 mq/mq; l'altezza massima è fissata in ml. 9.00. in ottemperanza al disposto del 2° comma dell'art. 5 del D.M. 2/04/1968, alle quantità di parcheggi predisposti in sede di P.A.P. quali necessari standards, si aggiungono quelli di cui alla legge n. 122/1989 ed all'art. 16 del vigente PRG comunale.

**ART. 14bis)**

Ferme restando le superfici dei lotti indicate nella zonizzazione sarà possibile proporre da parte di più imprese e da parte del Comune stesso una particolare lottizzazione (accorpamento) del comparto artigianale che tenga però conto dello schema stradale principale e dei vincoli di distanza e di rispetto contenuti nelle presenti norme.

**ART. 14ter) - modifica di destinazione delle aree artigianali**

Gli assegnatari dei lotti possono avanzare per comprovati motivi istanza all'Amministrazione Comunale, per modificare la destinazione d'uso delle aree e degli impianti esistenti in attività commerciale fino ad un massimo del 40% della superficie coperta.

L'Amministrazione Comunale sulla base della documentazione presentata valuta l'opportunità di concedere la richiesta modifica di destinazione che potrà autorizzata alle seguenti condizioni:

- a) Pagamento della differenza del prezzo di cessione dell'area da artigianale a commerciale;
- b) stipula della convenzione;

**ART. 15)**

Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate.



I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Comune nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadano in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni.

La fascia di rispetto fissata tra il limite della sede stradale e le recinzioni di ogni lotto dovrà essere sistemata a verde, salvo gli spazi di ingresso e manovra di autoveicoli, a cura dei singoli frontisti. Per gli alberi da piantare la distanza tra l'asse dell'alberatura e la recinzione non deve essere inferiore a ml. 3.00.

#### **ART. 16)**

##### **ZONA PER SERVIZI**

Nelle zone indicate a servizi, troveranno collocazione servizi sociali, ed impianti centrali di servizi tecnici-autoporti e centri internodali, di servizio al trasporto stradale, quali terminals autobus, distributori di carburante, stazioni di servizio e ristoro.

All'interno delle zone riservate a servizi l'Amministrazione comunale potrà localizzare un'area destinata a rustici-produttivi: questi dovranno ospitare locali utili a particolari fasi della lavorazione o smistamento merci delle ditte insediate nell'area o dell'organizzazione infrastrutture generale dell'area. Il Comune potrà realizzare direttamente i rustici e cederne l'utilizzazione con formula "leasing" o altre forme diverse.

I parametri da rispettare risultano:

Sm (superficie minima) = 2000 mq. (con fronte stradale minimo = mt. 30)

Rc = 35% superficie fondiaria

P (parcheggi) come fissato al D.M. 2/4/1968 n. 1444 art. 5 punto 2.

V (verde) 15% del lotto con indice di piantumazione pari a 1/100 mq. Di sup. del lotto.

Le altezze risponderanno alle necessità funzionali.

Il distacco stradale minimo è di ml. 10.00

Per le altre distanze si fa riferimento a quanto fissato al precedente art. 13.

Nelle zone a “servizi” non potranno essere costruiti edifici di abitazione se non per il personale adibito alla manutenzione degli impianti, alla sorveglianza ed ai servizi di vigilanza con le modalità di cui all’art. 13.

E’ facoltà del Comune prevedere, sulla base delle richieste, la distribuzione dei diversi servizi al fine di dare organica attuazione alle scelte programmatiche ad essi relative.

#### **ART. 17)**

##### **VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Tali aree sono destinate alla realizzazione di zone attrezzate per il gioco, il riposo e lo sport.

In esse saranno curate le alberature esistenti e la posa a dimora di nuovi piantamenti.

Potranno essere ubicate in esse, attrezzature per lo svago ed impianti sportivi: chioschi-bar, attrezzature minute di allenamento, campi giochi (bocce, tennis ecc).

If = 0.05 mc/mq

Rc = 2% della superficie dell’area

Verde pubblico = 85% dell’area

Hmax = ml. 4.50 (per i fabbricati accessori alle attrezzature)

Distanza dei fabbricati dai confini = ml. 10.00

Distanza dalle strade = ml. 10.00

Nelle aree destinate a verde pubblico attrezzato, per la realizzazione di edifici ed impianti, è consentito oltre l’intervento pubblico, quello privato, sulla base di un progetto planovolumetrico e convenzione da stipularsi con l’Amministrazione comunale. Nel caso di richieste di interventi privati concorrenti, sarà data preferenza ad eventuale consorzio di imprese insediate all’interno del P.A.P.

**ART. 18)****AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**

Tali aree sono destinate al complesso di impianti del settore della produzione e trasformazione di energia, quali centrali termiche, elettriche ecc. compresi gli impianti per le forniture per i bisogni idrici e per quelli di combustibile.

Tra i servizi ai quali destinare le aree considerate, sono da includere quelli per il trattamento dei rifiuti e per l'allontanamento o il trattamento di liquami in rapporto ai problemi del terreno e delle acque in genere.

Nella esecuzione di tali impianti, dovranno essere rispettate le norme generali vigenti e le esigenze di carattere sanitario.

**ART. 19)****ZONA A NORMATIVA SPECIALE**

All'interno del perimetro del P.A.P. risultano inglobate aree già edificate e non utilizzabili per insediamenti artigianali. In tali zone pertanto mentre è vietata ogni nuova costruzione sono ammessi interventi di ristrutturazione dei fabbricati esistenti ai sensi dell'art. 49 C) delle Norme Tecniche di attuazione della Variante al PRG.

**ART. 20)****ZONE PER ATTREZZATURE GENERALI DEL PAP**

Tali zone sono destinate ad attività terziarie e direzionali, commerciali, artigianali ed attrezzature connesse con la mobilità; la residenza è consentita in misura non superiore al 20% della volumetria ammessa.

Specificatamente le attività ammesse risultano:

- commercio all'ingrosso di prodotti che non arrecano molestia per ingombri ecc.;
- commercio al minuto;
- attività ausiliarie del commercio;
- alberghi, attività extralberghiere e pubblici esercizi;
- aziende esercenti il credito, assicurazioni ecc.;

- distributori di carburanti e stazioni di servizio;
- servizi sanitari ecc.;
- servizi per l'istruzione, culturali, ecc.;
- servizi per l'igiene e la pulizia;
- attività professionali;
- attività artigianali di servizio come: officine di riparazione veicoli, lavanderie, laboratori per la panificazione ecc..

In tali zone il PAP si attua sulla base di un progetto planovolumetrico a cura del proprietario dell'area unitario definito a livello architettonico ed espresso attraverso il disegno generale dell'impianto complessivo e dimostrante mediante planimetrie dei vari livelli, sezioni e prospetti dell'insieme, la linea di attacco a terra, la linea di colmo del complesso di edifici, il disegno delle aree libere da costruzioni e destinate a spazi di uso pubblico o privato, il progetto del verde definendo contemporaneamente la posizione, le essenze e gli arredi del verde stesso, la viabilità interna e quanto altro occorra per la perfetta individuazione delle varie destinazioni d'uso in progetto.

Successivamente sarà possibile intervenire con permessi di costruire previa stipula di convenzione con il Comune, per fissare i modi ed i tempi di realizzazione dell'opera.

I parametri da rispettare risultano:

$S_m$  = superficie di PAP

$I_f = 2 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = \text{ml. } 13,00 \text{ pari a } 4 \text{ piani f.t.}$

$R_c = 30\%$  Superficie del lotto.

Distanze: dalle strade = secondo gli allineamenti di tav. 4

Dai confini =  $\frac{1}{2} H_{\text{max}}$  con un minimo di m. 5

Fabbricati =  $H_{\text{max}}$  con un minimo di ml. 10

Parcheggi di  $S_{u2} = 20\%$  della superficie del lotto (che si aggiungano ai parcheggi di

pertinenza delle varie attrezzature previste e di cui all'art. 11  
delle

norme tecniche di PRG).

Verde di Su2 = 40% della Superficie del lotto salvo prescrizioni superiori  
espresse in ù

sede cartografia.

**ART. 21)**

**PARCHEGGI E SISTEMAZIONE STRADALE**

Per i parcheggi pubblici ed il sistema stradale a cura della Amministrazione  
Comunale valgono le modalità fissate nella cartografia di P.A.P. a cui si  
rimanda.