



# COMUNE DI PONTECAGNANO FAIANO

(Provincia di Salerno)

SETTORE 8° - URBANISTICA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER  
LA INDIVIDUAZIONE DI NUOVE AREE A  
DESTINAZIONE PRODUTTIVA

D25 - D26

*[Handwritten signatures]*

**NORME DI ATTUAZIONE**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Tav. N

## COLLABORATORI

ing. Maurizio Pisaturo  
ing. Ersilio D'Alessandro  
geom. Antonio Savino  
geom. Enrico Grimaldi  
geom. Ersilio Staglioli

## STRUTTURA DI SERVICE

arch. Giovanni Fattorusso

PROGETTISTA e P.d.P.

il Responsabile del Settore  
arch. Giovanni Landi



Estremi provvedimento di Adozione e Approvazione \_\_\_\_\_

## **Normativa tecnica di attuazione della variante al PRG per la individuazione delle nuove aree a destinazione produttiva**

Alle NTA del vigente PRG, approvato il 07/01/1988 con DPGR n°18, dopo l'art. 24 sono aggiunti i seguenti articoli 25 e 26 relativi alle nuove zone a destinazione produttive D25 e D26.

### **ART. 25 - ZONA OMOGENEA ARTIGIANALE E FIERISTICA - D25**

#### **1. Disposizioni generali e classi di destinazioni d'uso ammesse.**

**1.1** La zona omogenea artigianale e fieristica D25 (di espansione), viene destinata ad insediamenti nei settori della produzione artigianale e fieristico.

#### **1.2 Le classi di destinazioni d'uso ammesse sono:**

- a) attività artigianali specializzate compatibili, non comprese nella 1<sup>a</sup> classe del D.M. del 19.11.1981 e s.m.i., che diano sufficienti garanzie di sicurezza e salubrità;
- b) magazzini e depositi;
- c) attività di servizio, uffici di attività produttive;
- d) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- e) parcheggi;
- f) attrezzature fieristiche comprensive di sportelli bancari e pubblici esercizi.

**1.2.1** E' consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali delle attività esclusivamente come disciplinate nel seguito.

**1.2.2** Gli uffici potranno essere realizzati esclusivamente se pertinenziali alla attività produttiva. La loro superficie utile sarà comunque  $\leq 10\%$  della superficie utile produttiva con un massimo di mq 300 (decurtata di eventuali depositi e/o parcheggi interrati) e non potranno essere dotati di balconi.

**1.2.3** I piani interrati potranno essere destinati esclusivamente a parcheggio o deposito.

**1.3** Gli interventi si attuano mediante piani urbanistici attuativi e secondo le previsioni degli atti di programmazione degli interventi (art.25 – L.R. n°16/04) ove adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative

di cui alla presente variante. Detti piani attuativi dovranno essere comprensivi di opportuni elaborati planovolumetrici, nonché dei comparti edificatori di cui all'art. 33 della L.R. n°16/04 e disciplinati secondo quanto disposto dallo stesso art. 33 oltre che dall'art. 32 della citata L.R. n° 16/04.

**1.3.1** Detti piani attuativi potranno essere di iniziativa pubblica e/o privata. E' possibile la redazione di piani attuativi relativamente all'intero comprensorio od a porzioni di esso (comparti) con una superficie territoriale di almeno 5 (cinque) ettari, nei quali sia ricompresa una quota di aree a standards già presente negli allegati grafici allegati alla presente variante per almeno una superficie pari al 10% dell'area oggetto di piano attuativo. Il piano dovrà espressamente prevedere la distribuzione equa, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione attuativa, dei diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune, ripartire le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari. Le trasformazioni previste dal Pua saranno realizzate mediante i suddetti comparti edificatori e saranno indicate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di infrastrutture, strade, attrezzature e aree verdi. Le quote edificatorie saranno espresse in metri quadrati e saranno ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature pubbliche non sarà computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili i Pua definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nel comparto edificatorio, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano attuativo dovrà, inoltre, espressamente prevedere tutta la viabilità interna al comparto e di accesso ai lotti, ad integrazione di quella già prevista negli elaborati grafici allegati alla presente variante che dovrà essere integrata nella proposta di piano attuativo e diventarne parte integrante e sostanziale con obbligo di realizzare tale viabilità per intero contestualmente alla realizzazione dei comparti edificatori.

**1.3.2** In caso di piano attuativo relativo a porzioni del comprensorio, la proposta dovrà essere tale da garantire l'autosufficienza relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alla viabilità, parcheggi e standards minimi previsti per legge. Il tutto dovrà comunque rispettare le previsioni normative e grafiche di cui alle presenti norme. In tal senso gli standards già individuati negli allegati grafici alle

presenti norme non potranno essere modificati come superficie minima e localizzazione all'interno del comparto.

**1.4** Sono fatte salve le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti all'entrata in vigore della presente norma.

**1.5** Nel caso si intenda adeguare, con interventi di ristrutturazione edilizia, immobili (fabbricato e relativo terreno di pertinenza) esistenti alla data di adozione delle presenti norme alla nuova destinazione di zona, l'intervento complessivo dovrà rispettare tutte le norme di attuazione della zona D25, a meno della superficie fondiaria minima di intervento.

**1.6** Sono fatte salve tutte le disposizioni normative, sia statali che regionali, vigenti all'epoca dell'entrata in vigore del presente articolo.

## **2. Disposizioni di dettaglio e Normativa specifica.**

### **2.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi – prescrizioni generali**

**2.1.1** Per la zona D25 viene fissata la seguente normativa; gli edifici da realizzare dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Superficie fondiaria minima di intervento
  - a.* per nuovi insediamenti :  $SF \geq 2000$  mq.;
  - b.* per insediamenti di delocalizzazione di attività preesistenti dai centri abitati del territorio comunale :  $SF \geq 1000$  mq.;
- Rapporto di Copertura massimo:  $RC = 50\%$ ;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria:  $IUF = 1,00$  mq/mq.;
- Altezza massima:  $H = 10,50$  m.;
- Numero massimo di piani fuori terra  $N = 2$ ;
- Distanza dai confini del lotto:  $D \geq 6$  m.;
- Distanza dai fabbricati:  $D \geq H$  del fabbricato più alto con un minimo assoluto pari a m.10;
- Distacco dai cigli della strada nella fronte del Comprensorio;  $D = 10$ m.

- Distacco dalle altre strade  $D \geq 6m.$ ;
- Altezza interna locali piano primo  $H \geq 3,00m.$ ;
- Altezza interna locali piano terra o rialzato  $H \geq 3,50m.$ ;

**2.1.2** Gli eventuali piani seminterrati non vengono considerati piani fuori terra purché la quota di estradosso al finito del solaio di copertura del piano seminterrato stesso sia posta ad un'altezza massima dal piano di campagna di m.1,00, compreso il marciapiede.

**2.1.3** Il progetto dovrà essere corredato da adeguata relazione tecnico economica in cui viene illustrato il ciclo produttivo previsto con relativo lay-out indicante la disposizione dei macchinari, il numero e tipo delle unità lavorative impegnate, le previsioni di investimento, il tutto in perfetta sintonia con i grafici di progetto.

**2.1.4** Qualora negli anni vi sia una modifica delle caratteristiche dell'attività, è fatto obbligo comunicarle tempestivamente al Comune per consentire tutte le verifiche di conformità necessarie.

## **2.2 Viabilità e parcheggi**

**2.2.1** Le strade di accesso ai lotti e/o di connessione dovranno avere larghezza minima pari a m.12,00 comprensiva di due marciapiedi di larghezza m. 2,00 ognuno.

**2.2.2** Per i lotti che risultano prospicienti le strade pubbliche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, con il rilascio del titolo abilitante si richiede la realizzazione della nuova recinzione ad una distanza di almeno 3 m dall'attuale confine stradale<sup>1</sup>; la fascia risultante, computabile ai fini urbanistici, è destinata ad allargamento stradale da cedere gratuitamente al Comune con atto unilaterale d'obbligo registrato alla competente Agenzia del Territorio – Servizi immobiliari a spese del richiedente compreso il frazionamento e la relativa voltura.

**2.2.3** Dovranno inoltre essere reperiti-parcheggi dimensionati nella misura prevista dall'art.18 della L.765/1967 così come modificato dall'art.2 della L.122/1989. Tali parcheggi sono pertinenziali e debbono essere ubicati all'interno del lotto.

---

<sup>1</sup> Tale distanza va calcolata dal ciglio stradale.

### **3) Normativa per il rilascio dei titoli abilitanti ad avvenuta approvazione dei piani attuativi**

#### **3.1 Interventi che prevedono la realizzazione di alloggio pertinenziale**

**3.1.1** Eventualmente, in caso di necessità della presenza continua di personale presso l'impianto produttivo a farsi, è data facoltà di realizzare uno ed un solo alloggio destinato al custode o per la residenza del titolare-custode quale alloggio connesso con l'attività.

**3.1.2** Nel caso il progetto comprenda la realizzazione di volumi per un alloggio connesso con l'attività, il titolo abilitante non potrà essere rilasciato se non previa presentazione di idonea documentazione attestante :

A) che il richiedente il titolo abilitante svolge attività artigianale ed è iscritto al registro Imprese della Camera di Commercio.

#### **3.1.3 Per gli alloggi di cui ai commi precedenti valgono le seguenti limitazioni:**

- 1) la superficie utile destinabile ad alloggio deve essere  $\leq$  mq. 95 lordi;
- 2) il volume residenziale consentito sull'intero lotto deve essere  $\leq$  mc. 350 lordi;
- 3) il citato alloggio non può essere oggetto di successivi frazionamenti.
- 4) la superficie destinata a balconi deve essere  $\leq$  15% della superficie coperta dell'alloggio.

**3.1.4** Il calcolo della volumetria abitativa, pari a 350 mc lordi, va effettuato come prodotto della superficie lorda abitabile, compresi tutti i muri perimetrali, per l'altezza di interpiano non computando la superficie destinata a vano scala e ascensore.

**3.1.5** Nel caso il titolo abilitante preveda la realizzazione di alloggi, si richiede atto di impegno a non vendere o locare l'immobile per almeno dieci anni dal rilascio dell'agibilità. L'alloggio sarà soggetto a vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva. Tali impegni andranno trascritti, prima della richiesta del certificato di agibilità a cura e spese del concessionario, alla competente Agenzia del Territorio – Servizi Immobiliari e nei successivi titoli di compravendita.

**3.1.6** L'alloggio non può essere realizzato al piano terra o al piano rialzato.

**3.2 Interventi che non prevedono la realizzazione di alloggi.** Il titolo abilitante potrà essere rilasciato ai proprietari che non hanno i requisiti di cui alla lettera A) del comma 3.1.2 solo nel caso in cui il progetto non comprenda la realizzazione di volumi abitativi.

### **3.3 Vincolo pertinenziale, aree per standards e requisiti per l'accertamento dell'agibilità**

**3.3.1** Prima del rilascio del titolo abilitante il proprietario dovrà trascrivere alla competente Agenzia del Territorio – Servizi Immobiliari un vincolo di pertinenzialità della parte abitativa e della parte destinata ad uffici alla parte dell'immobile destinata ad attività produttiva.

**3.3.2** In ogni caso il certificato di agibilità della parte destinata a alloggio non potrà essere rilasciato in assenza del collaudo rilasciato ai sensi dell'art.9 del dpr 447/98 e ss.mm.ii della parte destinata alle attività produttive e del Certificato di iscrizione all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane e del registro Imprese.

**3.3.3** Nel richiedere il Titolo abilitante gli aventi titolo dovranno fornire prova di avere la disponibilità di una quota parte delle aree destinate a standards, così come indicate, per il comprensorio nelle allegate tavole grafiche. La quota parte sarà proporzionale alla superficie del lotto rispetto a quella dell'intera area oggetto di PUA, in accordo con quanto previsto dall'art.5 del D.M. 1444/1968.

**3.3.4** L'agibilità non potrà essere rilasciata in assenza del completamento di tutti gli atti necessari per il trasferimento della quota standards al Comune con tutti gli oneri a carico del concessionario comprensivo della redazione dei frazionamenti e delle relative volture.

**3.3.5** In ogni caso il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato in assenza del collaudo rilasciato ai sensi dell'art.9 del dpr 447/98 e ss.mm.ii dell'immobile e del certificato di iscrizione all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane o del Registro Imprese.

## **4) Norme su tipologie, materiali ed impianti**

**4.1** Gli immobili dovranno essere dotati di impianti idrici separati tra impianto destinato alla produzione, impianto destinato ai servizi sanitari ed impianto per l'eventuale alloggio.

**4.2** Dovranno essere previste vasche di raccolta per il riciclo delle acque relativamente agli impianti destinati alle attività produttive.

**4.2.1** Dovranno essere previsti impianti separati per acque bianche ed acque nere.

**4.3** All'interno del piano attuativo dovranno essere previsti opportuni spazi per la raccolta differenziata dei RR.SS.UU. Al fine del rilascio del titolo abilitante dovranno essere inoltre previsti eventuali impianti autonomi per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali in accordo con le vigenti normative.

**4.4** In caso di presenza di alloggio la scala di accesso dovrà essere separata da quella dell'attività produttiva e dagli uffici.

**4.5** Per i locali destinati ad attività produttive e uffici non potranno essere realizzati balconi.

**4.6** È fatto obbligo di effettuare opportuna piantumazione di alberatura almeno di medio fusto, e/o di salvaguardare quella esistente, sul perimetro del lotto e sul fronte delle strade esistenti e/o di nuova realizzazione.

**4.7** Almeno il 10% della energia utilizzata deve essere di provenienza eco-compatibile possibilmente autoprodotta in sito.

## **ART. 26 - ZONA OMOGENEA ARTIGIANALE COMMERCIALE ED INDUSTRIALE - D26**

### **1. Disposizioni generali e classi di destinazioni d'uso ammesse.**

**1.1** La zona omogenea artigianale commerciale ed industriale D26 (di espansione), viene destinata a insediamenti nei settori della produzione.

#### **1.2 Le classi di destinazioni d'uso ammesse sono:**

- a) attività impianti o attrezzature artigianali, commerciali e industriali, non comprese nella 1<sup>a</sup> classe del D.M. del 19.11.1981 e s.m.i., che diano sufficienti garanzie di sicurezza e salubrità;
- b) commercio all'ingrosso o al dettaglio;
- c) magazzini e depositi;
- d) magazzinaggio, trasporti e magazzini spedizionieri;
- e) attività commerciali di vicinato media e grande distribuzione;
- f) uffici privati o pubblici e direzionali;
- g) attività import-export e rappresentanza;
- h) sportelli bancari, sedi di assicurazioni o agenzie assicurative;
- i) attività di servizio, attività del terziario, uffici di attività produttive;
- j) servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- k) ristoranti, mense o pubblici esercizi;
- l) attrezzature sportive;
- m) attrezzature o servizi tecnologici di quartiere;
- n) parcheggi.

**1.2.1** E consentita la realizzazione di alloggi pertinenziali delle attività come disciplinate nel seguito.

**1.2.2** Gli uffici, dovranno essere pertinenziali alla attività produttiva e avranno superficie utile massima  $\leq 15\%$  superficie utile produttiva e comunque nel limite massimo di mq. 500 (decurtata di eventuali depositi e/o parcheggi interrati) e non potranno essere dotati di balconi. In caso di intervento con più edifici per singolo lotto gli uffici potranno essere allocati in uno solo di questi.

**1.2.2.1** Fanno deroga al comma 1.2.2 gli edifici destinati esclusivamente a servizi e/o direzionali. In caso di edifici destinati esclusivamente ad uffici gli stessi non saranno frazionabili e costituiranno una unica unità immobiliare di cui sarà titolare una sola società. In questo caso gli immobili destinati ad uffici avranno le seguenti caratteristiche:

- assenza assoluta di balconi, terrazzi e aggetti;

- assenza di tetto (obbligo di copertura piana);
- indivisibilità delle aree scoperte;
- assenza di abitazioni;
- scale di emergenza esterne in acciaio;
- impianti tecnologici e di sicurezza esterni all'immobile o in cavedi ispezionabili (salvo diverse disposizioni di legge);
- strutture da realizzare in prefabbricato, preferibilmente con l'utilizzo di acciaio, e tamponature in pannelli sandwich di vetro.

**1.2.3** I piani interrati potranno essere destinati esclusivamente a parcheggio o deposito.

**1.3** Gli interventi si attuano mediante piani urbanistici attuativi e secondo le previsioni degli atti di programmazione degli interventi (art.25 – L.R. n°16/04) ove adottati dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative di cui alla presente variante. Detti piani attuativi dovranno essere comprensivi di opportuni elaborati planovolumetrici, nonché dei comparti edificatori di cui all'art. 33 della L.R. n°16/04 e disciplinati secondo quanto disposto dallo stesso art. 33 oltre che dall'art. 32 della citata L.R. n° 16/04.

**1.3.1** Detti piani attuativi potranno essere di iniziativa pubblica e/o privata. E' possibile la redazione di piani attuativi relativamente all'intero comprensorio od a porzioni di esso (comparti) con una superficie territoriale di almeno 7 (sette) ettari, nei quali sia ricompresa una quota di aree a standards già presente negli allegati grafici allegati alla presente variante per almeno una superficie pari al 10% dell'area oggetto di piano attuativo. Il piano dovrà espressamente prevedere la distribuzione equa, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione attuativa, dei diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune, ripartire le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate, le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari. Le trasformazioni previste dal Pua saranno realizzate mediante i suddetti comparti edificatori e saranno indicate le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di infrastrutture, strade, attrezzature e aree verdi. Le quote edificatorie saranno espresse in metri quadrati e saranno ripartite tra i proprietari in proporzione alla frazione percentuale da ciascuno di essi detenuta del complessivo valore imponibile, accertato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per l'insieme di tutti gli immobili ricadenti nel comparto. La superficie necessaria per la realizzazione di attrezzature

pubbliche non sarà computata ai fini della determinazione delle quote edificatorie. Ferme restando le quote edificatorie attribuite ai proprietari di immobili i Pua definiscono le caratteristiche e il dimensionamento degli interventi edilizi funzionali alla realizzazione, nel comparto edificatorio, di attrezzature e di altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il piano attuativo dovrà, inoltre, espressamente prevedere tutta la viabilità interna al comparto e di accesso ai lotti, ad integrazione di quella già prevista negli elaborati grafici allegati alla presente variante che dovrà essere integrata nella proposta di piano attuativo e diventarne parte integrante e sostanziale con obbligo di realizzare tale viabilità per intero contestualmente alla realizzazione dei comparti edificatori.

**1.3.2** In caso di piano attuativo relativo a porzioni del comprensorio, la proposta dovrà essere tale da garantire l'autosufficienza relativamente alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alla viabilità, parcheggi e standards minimi previsti per legge. Il tutto dovrà comunque rispettare le previsioni normative e grafiche di cui alle presenti norme. In tal senso gli standards già individuati negli allegati grafici alle presenti norme non potranno essere modificati come superficie minima e localizzazione all'interno del comparto.

**1.3.3** In caso di presenza di insediamenti di carattere commerciali e direzionale nella redazione dei piani attuativi dovranno necessariamente essere previsti ed individuati gli ulteriori standards pari all'80% della superficie lorda di pavimento come previsti dal DM 1444/1968. L'individuazione di tali aree deve essere effettuata nell'ambito del lotto sul fronte dello stesso a confine o in stretta connessione con la strada pubblica o di uso pubblico.

**1.4** Sono fatte salve le destinazioni d'uso di costruzioni esistenti all'entrata in vigore della presente norma.

**1.5** Nel caso si intenda adeguare, con interventi di ristrutturazione edilizia, immobili (fabbricato e relativo terreno di pertinenza) esistenti alla data di adozione delle presenti norme alla nuova destinazione di zona, l'intervento complessivo dovrà rispettare tutte le norme di attuazione della zona D26, a meno della superficie fondiaria minima di intervento

**1.6** Sono fatte salve tutte le disposizioni normative, sia statali che regionali, vigenti all'epoca dell'entrata in vigore del presente articolo.

## 2) Disposizioni di dettaglio e Normativa specifica.

### 2.2 Indici e parametri urbanistici ed edilizi – prescrizioni generali

**2.1.1** Per la zona D26 viene fissata la seguente normativa; gli edifici da realizzare dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

- Superficie fondiaria minima di intervento  $SF \geq 2000$  mq.;
- Rapporto di Copertura massimo:  $RC = 50\%$ ;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria:  $IUF = 1,00$  mq/mq.;
- Altezza massima:
  - per edifici pluri piano  $H = 12.00$  m
  - per edifici mono piano (terra o rialzato);  $H = 16.00$  m con obbligo di layout specifico per le altezze
- Distanza dai confini del lotto:  $D \geq 6$  m.;
- Distanza dai fabbricati:  $D \geq H$  del fabbricato più alto con un minimo assoluto pari a m.10;
- Distacco dai cigli della strada nella fronte del Comprensorio;  $D = 10$ m.
- Distacco dalle altre strade  $D \geq 6,00$  m.;
- Altezza minima locali piano terra o rialzati  $H \geq 4,00$  m

**2.1.2** Gli eventuali piani seminterrati non vengono considerati piani fuori terra purché la quota di estradosso al finito del solaio di copertura del piano seminterrato stesso sia posta ad un'altezza massima dal piano di campagna di m.1,00, compreso il marciapiede.

**2.1.3** Il progetto dovrà essere corredato da adeguata relazione tecnico economica in cui viene illustrato il ciclo produttivo previsto con relativo lay-out indicante la disposizione dei macchinari, il numero e tipo delle unità lavorative impegnate, le previsioni di investimento, il tutto in perfetta sintonia con i grafici di progetto.

**2.1.4** Qualora negli anni vi sia una modifica delle caratteristiche dell'attività, è fatto obbligo comunicarle tempestivamente al Comune per consentire tutte le verifiche di conformità necessarie.

## **2.2 Viabilità e parcheggi**

**2.2.1** Le strade di accesso ai lotti e/o di connessione dovranno avere larghezza minima pari a m.12,00 comprensiva di due marciapiedi di larghezza m. 2,00 ognuno.

**2.2.2** Per i lotti che risultano prospicienti le strade pubbliche esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, con il rilascio del titolo abilitante si richiede la realizzazione della nuova recinzione ad una distanza di almeno 3 m dall'attuale confine stradale<sup>2</sup>; la fascia risultante, computabile ai fini urbanistici, è destinata ad allargamento stradale da cedere gratuitamente al Comune con atto unilaterale d'obbligo registrato alla competente Conservatoria a spese del richiedente compreso il frazionamento e la relativa voltura.

**2.2.3** Dovranno inoltre essere reperiti-parcheggi dimensionati nella misura prevista dall'art.18 della L.765/1967 così come modificato dall'art.2 della L.122/1989. Tali parcheggi sono pertinenziali e debbono essere ubicati all'interno del lotto.

**2.2.4** Per gli insediamenti commerciali, identificabili come media e grande distribuzione, oltre al rispetto degli standards indicati ai precedenti commi 1.3.2, 1.3.3 ed 2.2.3, i richiedenti dovranno ottemperare in materia tutto quanto previsto, dalla L.R. n° 1/2000.

## **3) Normativa per il rilascio dei titoli abilitanti ad avvenuta approvazione dei piani attuativi**

### **3.1 Interventi che prevedono la realizzazione di alloggio pertinenziale**

**3.1.1** Eventualmente, in caso di necessità della presenza continua di personale presso l'impianto produttivo a farsi, è data facoltà di realizzare uno ed un solo alloggio destinato al custode o per la residenza del titolare-custode quale alloggio connesso con l'attività.

**3.1.2** Nel caso il progetto comprenda la realizzazione di volumi per un alloggio connesso con l'attività, il titolo abilitante non potrà essere rilasciato se non previa presentazione di idonea documentazione attestante :

A) che il richiedente il titolo abilitante svolge attività di cui al comma 1.2 ed è iscritto al registro Imprese della Camera di Commercio.

**3.1.3** Per gli alloggi di cui ai commi precedenti valgono le seguenti limitazioni:

1) la superficie utile destinabile ad alloggio deve essere  $\leq$  mq. 115 lordi;

---

<sup>2</sup> Tale distanza va calcolata dal ciglio stradale.

2) il volume residenziale consentito sull'intero lotto deve essere  $\leq$  mc. 450 lordi;

3) il citato alloggio non può essere oggetto di successivi frazionamenti.

4) la superficie destinata a balconi deve essere  $\leq$  15% della superficie coperta dell'alloggio.

**3.1.4** Il calcolo della volumetria abitativa, pari a 450 mc lordi, va effettuato come prodotto della superficie lorda abitabile, compresi tutti i muri perimetrali, per l'altezza di interpiano non computando la superficie destinata a vano scala e ascensore.

**3.1.5** Nei casi di titolo abilitante che prevedono la realizzazione di alloggi, si richiede atto di impegno a non vendere o locare l'immobile per almeno dieci anni dal rilascio dell'agibilità. L'alloggio sarà soggetto a vincolo di pertinenzialità con l'attività produttiva. Tali impegni andranno trascritti, prima della richiesta del certificato di agibilità a cura e spese del concessionario, alla competente Agenzia del Territorio – Servizi Immobiliari e nei successivi titoli di compravendita.

**3.1.6** Gli alloggi non possono essere realizzati al piano terra o al piano rialzato.

**3.2 Interventi che non prevedono la realizzazione di alloggi.** Il titolo abilitante potrà essere rilasciato ai proprietari che non hanno i requisiti di cui alla lettera A) del comma 3.1.2 solo nel caso in cui il progetto non comprenda la realizzazione di volumi per residenze.

### **3.3 Vincolo pertinenziale, aree per standards e requisiti per l'accertamento dell'agibilità**

**3.3.1** Prima del rilascio del titolo abilitante il proprietario dovrà trascrivere alla competente Agenzia del Territorio – Servizi Immobiliari un vincolo di pertinenzialità della parte abitativa e della parte destinata ad uffici alla parte dell'immobile destinata ad attività produttiva.

**3.3.2** In ogni caso il certificato di agibilità della parte destinata a alloggio non potrà essere rilasciato in assenza del collaudo rilasciato ai sensi dell'art.9 del dpr 447/98 e ss.mm.ii della parte destinata alle attività produttive e del Certificato di iscrizione all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane e del registro Imprese.

**3.3.3** Nel richiedere il Titolo abilitante gli aventi titolo dovranno fornire prova di avere la disponibilità di una quota parte delle aree destinate a standards, così come indicate, per il comprensorio nelle allegate tavole grafiche. La quota parte sarà proporzionale alla superficie del lotto rispetto a quella dell'intera area oggetto di PUA, in accordo con quanto previsto dall'art.5 del D.M. 1444/1968.

**3.3.4** L'agibilità non potrà essere rilasciata in assenza del completamento di tutti gli atti necessari per il trasferimento della quota standards al Comune con tutti gli oneri a carico del concessionario comprensivo della redazione dei frazionamenti e delle relative volture.

**3.3.5** In ogni caso il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato in assenza del collaudo rilasciato ai sensi dell'art.9 del dpr 447/98 e ss.mm.ii dell'immobile e del certificato di iscrizione all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane o del Registro Imprese.

#### **4) Norme su tipologie materiali ed impianti**

**4.1** Gli immobili dovranno essere dotati di impianti idrici separati tra impianto destinato alla produzione, impianto destinato ai servizi sanitari ed impianto per l'eventuale alloggio.

**4.2** Dovranno essere previste vasche di raccolta per il riciclo delle acque relativamente agli impianti destinati alle attività produttive.

**4.2.1** Dovranno essere previsti impianti separati per acque bianche e d acque nere.

**4.3** All'interno del piano attuativo dovranno essere previsti opportuni spazi per la raccolta differenziata dei RR.SS.UU. Al fine del rilascio del titolo abilitante dovranno essere inoltre previsti eventuali impianti autonomi per lo stoccaggio provvisorio dei rifiuti speciali in accordo con le vigenti normative.

**4.4** In caso di presenza dell'alloggio la scala di accesso dovrà essere separata da quella dell'attività produttiva e dagli uffici.

**4.5** Per i locali destinati ad attività produttive e uffici non potranno essere realizzati balconi.

**4.6** E fatto obbligo di effettuare opportuna piantumazione di alberatura almeno di medio fusto, e/o di salvaguardare quella esistente, sul perimetro del lotto e sul fronte delle strade esistenti o di nuova realizzazione.

**4.7** Almeno il 10% della energia utilizzata deve essere di provenienza eco-compatibile possibilmente autoprodotta in sito.