

MUNICIPIO DI PAGANI

(Provincia di Salerno)

VARIANTE

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art.1

Il Piano per gli insediamenti produttivi ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione dello strumento urbanistico generale ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il P.I.P. concerne un unico comparto localizzato in contrada Mangioni – Coralli così come riportato nella tavola n. 4 di delimitazione dell'Area oggetto del presente piano.

Art.2

Il P.I.P. è costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE
2. NORME DI ATTUAZIONE
3. STRALCIO P.R.G.
4. TAVOLA DI INQUADRAMENTO GENERALE 1:5000
5. ZONIZZAZIONE 1:2000
6. ELENCO DITTE CATASTALI
7. TAVOLA CATASTALE CON INDICAZIONE DEI LOTTI 1:2000
8. RETE STRADALE ED IMPIANTI 1:2000
9. PARTICOLARI COSTRUTTIVI
10. STUDIO DI FATTIBILITA' GEOMORFOLOGICA E GEOTECNICA

Art.3

DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE

Nel presente P.I.P. dovranno essere localizzati tutti gli impianti e le attività di seguito elencate :

1. Attività di piccole e medie industrie
2. Attività artigianali

3. Attività Commerciali
4. Residenze di norma limitata al servizio delle attività di cui ai punti precedenti.
5. Impianti di interesse comune

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di escludere dall'area P.I.P. quelle attività (Artigianali o Industriali) che per le loro speciali caratteristiche, costituiscono un pericolo o un danno per la salute pubblica.

Art.4
CATEGORIE DI INTERVENTO CONSENTITE
PER GLI IMMOBILI ESISTENTI

Relativamente agli edifici esistenti, all'interno della perimetrazione del P.I.P., sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia
- Ampliamento abitazioni
- Ampliamento opifici

A) Manutenzione Ordinaria

L'insieme dei lavori riguardanti opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli immobili e gli impianti tecnologici esistenti.

B) Lavori di manutenzione straordinaria

L'insieme dei lavori rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

C) Ristrutturazione

L'insieme dei lavori rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

D) Ampliamento abitazioni

Per gli immobili a destinazione abitativa, realizzati antecedentemente la data di adozione del P.I.P., ovvero il 19.12.1989, con esclusione degli immobili condonati ai sensi delle LL. 47/85 e 724/94, potranno essere eseguiti lavori di adeguamento igienico funzionale, nei limiti del 10% della superficie utile abitabile.

Per poter accedere a tale agevolazione dovrà essere opportunamente documentata la mancanza e/o la inadeguatezza dei servizi igienici esistenti e, il verificarsi contemporaneamente delle seguenti due condizioni: la superficie utile abitabile della unità immobiliare dovrà essere inferiore a mq. 95 e l'indice minimo di affollamento dovrà essere inferiore a mq.18/abitante.

E) Ampliamento opifici esistenti

Per gli immobili esistenti e legittimati, destinati ad attività produttiva, non ricadenti nelle aree lottizzate, potranno essere eseguiti interventi di miglioramento igienico funzionale per l'adeguamento a normative europee, statali o regionali. Inoltre, nel caso in cui l'operatore economico coincida con il proprietario originario dell'immobile, o comunque proprietario da data antecedente l'adozione del P.I.P. originario, potranno essere consentiti ampliamenti nel rispetto della presente normativa, relativa ad immobili aventi la stessa destinazione d'uso.

Nei casi di edificazione di cui ai punti "D" ed "E" dovranno essere rispettate le distanze previste dalle presenti norme per i lotti confinanti, ovvero nel caso di confine con zona esterna al P.I.P. di m. 5,00 dal confine libero e m. 10 in assoluto dai fabbricati.

Art.5

Le aree incluse nella perimetrazione del P.I.P. riportate nella tavola della zonizzazione sono espropriate dal Comune secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 nonché dal titolo 4° della legge 14.5.1981 n.219, salvo eventuale delega all'esproprio, deliberata dalla Giunta Municipale, in favore di eventuali Consorzi o di singoli imprenditori.

Art.6

Il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale o commerciale mediante la cessione in diritto di proprietà ai sensi dell'art. 27 della legge 865 del 1971, come modificato ed integrato dall'art. 49 comma 17 della legge 449/97.

Art.7

Tra il Comune e l'acquirente, all'atto della cessione di proprietà dell'area, ai sensi dell'8° comma dell'art. 27 della legge 865/71 viene stipulata una convenzione per

atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art.8

NORME SPECIFICHE PER L'EDIFICAZIONE DEGLI OPIFICI

A) Zona destinata a piccole e medie industrie

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti il carattere della zona, compreso l'alloggio per il custode, uffici e spogliatoi per gli addetti.

Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata alle piccole e medie industrie sono i seguenti :

Sup. Lotto minimo (non valida nei casi di ampliamento di cui al precedente art. 4) (salvo diversa indicazione dell'elaborato grafico di lottizzazione)	mq.4000
Accorpamento massimo	n. 4 lotti
Rapporto di copertura massimo (compreso le costruzioni accessorie max 0,05 mq/mq, con il limite max di mq. 95 per l'alloggio del custode)	mq/mq 0,50
Altezza massima opificio (derogabile se viene dimostrata la necessità di installare particolari linee di produzione)	ml. 7,00
Numero dei piani dell'opificio	n.1 + interrato
Altezza massima corpi accessori (piano seminterrato max m. 1,00 fuori terra ed altezza utile interna m. 2,70)	ml. 7,00
Numero dei piani delle costruzioni accessorie	n.2 + seminterrato
Parcheggio del lotto in superficie	mq/mq 20/100
Distacco minimo dagli edifici assoluto	m. 12
Distacco minimo dai confini inedificati	m. 6,00
Distacco minimo dal ciglio stradale	ml. 20
Indice di sistemazione a verde	mq/mq 20/100

In presenza di accorpamento di più lotti il corpo destinato ad accessori non potrà superare i 350 mq (compreso l'abitazione del Custode max 95,00 mq).

Nel caso in cui la superficie accessoria sia distribuita su due piani il rapporto di copertura max (0,05 mq/mq) deve essere riferito alle superfici utili dei due livelli.

E' esclusa la edificazione in aderenza tranne che per gli ampliamenti delle industrie già esistenti.

B) Zona destinata ad attività artigianali e commerciali

Sono consentite solo quelle costruzioni attinenti il carattere della zona, compreso residenza del custode, uffici e spogliatoi e servizi per gli addetti.

Gli indici ed i parametri che regolano la edificazione nella zona destinata all'attività artigiana sono i seguenti:

Sup. lotto minimo (non valida nei casi di ampliamento di cui al precedente art. 4) (salvo diversa indicazione dell'elaborato grafico di lottizzazione)	mq.1500
Accorpamento massimo	n. 2 lotti
Rapporto di copertura massimo (compreso le costruzioni accessorie max 0,05 mq/mq, con il limite max di mq. 95 per l'alloggio del custode ed H.max 2,70 m.)	mq/mq 0,50
Numero dei piani dell'opificio (l'eventuale 2° p. ad esclusivo alloggio custode)	n. 2+ interrato
Altezza massima dell'opificio (di cui per l'attività produttiva m. 5,00, derogabile se viene dimostrata la necessità di installare particolari linee di produzione, e max m. 2,70 interno per l'alloggio del custode)	ml. 8,00
Parcheggio nel lotto	mq/mq 20/100
Distacco dagli edifici assoluto	m. 10
Distacco dai confini assoluto	m.. 5
Distacco dal ciglio stradale	m. 15
Indice di sistemazione a verde	mq/mq 20/100

E' consentita la edificazione in aderenza a seguito di preventiva accettazione dei due confinanti interessati o di espressa indicazione dell'Ente.

RACCOMANDAZIONI COMUNI A TUTTE LE ZONE

E' consentita ed auspicata la realizzazione di piani interrati da destinare a parcheggio per i visitatori ed i dipendenti, nel limite dell'area di sedime dell'immobile eventualmente allargati per una fascia di m. 1,00 per la creazione di prese d'aria e di luce, fermo restando la individuazione dell'area a raso, da destinare a parcheggio, non inferiore al 20% della superficie fondiaria del lotto.

E' consentito, nel rispetto delle altezze massime, realizzare al di sotto dell'edificio un piano seminterrato al posto dell'interrato: in tal caso il fuori terra del piano seminterrato è di m. 1,00 max. ed il piano deve essere contenuto nell'area di sedime del fabbricato, ovvero senza la fascia di m. 1,00 di cui sopra.

Art.9

ZONA DESTINATA AD ATTREZZATURE PUBBLICHE

In detta zona è ammessa l'attività edilizia relativa alla sola destinazione d'uso pubblico specificamente indicata nel P.I.P., con i seguenti indici di utilizzazione:

Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq 3,00
Rapporto di copertura	mc/mq 0,30
Altezza massima	ml. 8,50
Numero dei piani	n. 3
Parcheggio del lotto	mq/mq 20/100
Distacco minimo dagli edifici in assoluto	m. 10
Distacco dai confini inedificati	m. 5
Distacco dal ciglio della strada	ml. 20
Indice di piantumazione	mq/mq 30/100

Art.10

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate.

Più precisamente per la parte prospettante i suoli pubblici e le strade la recinzione sarà costituita da un muretto di altezza massima m. 1,50 dal piano stradale con sovrastante ringhiera o pannellatura trasparente fino all'altezza complessiva di m. 3,00. Per i restanti lati il muro potrà essere realizzato pieno fino all'altezza massima di m. 3,00.

Inoltre in corrispondenza dell'accesso agli opifici industriali ed artigianali le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno m. 6,00 e per una lunghezza di mt. 10,00 consentendo così la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare in ogni caso, le manovre dei veicoli in entrata e in uscita, tali dimensioni si riducono rispettivamente a m. 5,00 e m.7,00 per gli edifici commerciali.

Art.11

All'atto della convenzione di cui all'art.7, fra il Comune e lo acquirente, sarà definita anche la sistemazione dei marciapiedi e del verde sul fronte dei singoli lotti da parte dell'acquirente.

Art.12

Il Comune si riserva il diritto di impiantare nel sottosuolo e nello spazio aereo, ricadente nell'ambito degli stabilimenti, limitatamente alle aree non coperte da edifici, preferibilmente lungo i confini, condutture per acquedotto, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti, con esclusione di qualsiasi indennità. Si riserva altresì il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguire ispezioni e manutenzioni.

Art.13

Le acque piovane ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti, non dovranno essere smaltite nelle proprietà confinanti, bensì raccolte ed immesse nella fognatura comunale in base ai dettagli che saranno forniti dal Comune.

Le acque di scarico, sia fecali che industriali, dovranno essere immesse nella fognatura principale, previo trattamento e depurazione delle stesse, qualora prescritta dalla vigente normativa.

In quest'ultimo caso il richiedente la Concessione Edilizia dovrà allegare in uno al progetto dell'opificio anche quello dell'impianto di depurazione. Il rilascio dell'agibilità della struttura è subordinato alla verifica della corretta esecuzione dell'impianto di depurazione.

Le singole ditte dovranno inoltre, curare la perfetta esecuzione e il regolare funzionamento continuativo di detti impianti.

Qualora si prevedono azioni corrosive delle acque di rifiuto dello stabilimento, pregiudizievoli alla integrità della condotta fognante, le ditte dovranno provvedere, a loro carico e spese, alla costruzione di appositi canali di scarico delle suddette acque, sulla base di indicazioni stabilite dal Comune.

Art.14

Nel caso di richiesta di delocalizzazione per insediamenti aventi necessità superiori a quelle previste dalla presente normativa il Consiglio Comunale potrà derogare dall'accorpamento minimo di lotti.

Art.15

Qualora il richiedente l'assegnazione di un lotto per uso artigianale/commerciale, sia in possesso di tutti i requisiti per l'assegnazione e dimostri di essere proprietario dell'intera area, da data anteriore le presenti normative, sarà possibile derogare alla destinazione d'uso del lotto, limitatamente alle aree definite artigianali e commerciali.

Art. 16

La variazione di destinazione d'uso degli immobili costruiti a seguito di assegnazione di aree nel P.I.P. comporta la decadenza della concessione e la acquisizione dell'immobile al Patrimonio Comunale.