

INDICE – NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI “ARTIGIANALE - COMMERCIALE”

Art. 1

Finalità delle norme ed elaborati del Piano

Art. 2

Trasformazione urbanistica ed edilizia

Art. 3

Rimando al regolamento edilizio

CAPITOLO II – DESTINAZIONE D’USO E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 4

Destinazioni d’uso consentite

Art. 5

Categorie di intervento consentite per gli immobili esistenti

TITOLO II – DISCIPLINA

CAPITOLO I – DESTINAZIONE DI ZONA

Art. 6

Zona omogenea destinata ad attività artigianale - commerciale

Art. 7

Attrezzature pubbliche

Art. 8

Verde attrezzato

Art. 9

Parcheggi pubblici

CAPITOLO II – NORME PARTICOLARI

Art. 10

Opere di recinzioni e marciapiedi

Art. 11

Infrastrutturazione del territorio

Art. 12

Deroghe

Art. 13

Cambio di destinazione d’uso

Art. 14

Costruzioni precarie e temporanee

CAPITOLO III – MISURA DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 15

Smaltimento delle acque

Art. 16

Protezione acustica

Art. 17

Permeabilità dei suoli

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER GLI INSEMPIAMENTI PRODUTTIVI “ARTIGIANALE - COMMERCIALE”

Art. 1

Finalità delle norme ed elaborati del P.u.a

1. Il Piano urbanistico attuativo per gli Insempiamenti Produttivi “Artigianale - Commerciale”, di seguito indicato con la sigla abbreviata di P.u.a, ha valore di Piano Particolareggiato di esecuzione dello strumento urbanistico generale ai sensi della Legge 17/8/1942 n. 1150 e successive modificazioni.
2. Il P.u.a riguarda l’ambito di via Mangioni così come riportato nell’elaborato grafico n. 7 di delimitazione dell’area oggetto del presente piano.
3. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l’attuazione del P.u.a “Artigianale - Commerciale”.
4. Il P.u.a “ Artigianale - Commerciale ” è costituito dai seguenti elaborati :
 1. Relazione tecnica/quadro di spesa
 2. Regolamento per l’assegnazione dei lotti
 3. Norme tecniche di attuazione
 4. Schema di convenzione
 5. Stralcio PRG rapp. 1 : 2000
 6. Rilievo topografico rapp. 1 : 2000
 7. Zonizzazione su base aerofotogrammetria rapp. 1 : 2000
 8. Lottizzazione su base catastale rapp. 1 : 1000
 9. Infrastrutture rapp. 1 : 1000
 10. Elenco ditte catastali
 - Allegato n. 1 – Determinazione indennità di esproprio
 - Allegato n. 1 – Relazione geologica/geotecnica
5. Gli elaborati di cui al precedente comma regolano le attività edilizie nel Artigianale - “Artigianale – Commerciale” del P.u.a.
6. Per quanto non previsto e non in contrasto con le presenti norme, si applicano le vigenti disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti vigenti nel comune di Pagani, oltre che nelle leggi statali e regionali.

Art. 2

Trasformazione urbanistica ed edilizia

1. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri da essa derivanti e l’esecuzione delle relative opere è subordinata al rilascio, da parte del Dirigente preposto, del permesso a costruire o all’espletamento delle procedure previste dalla legislazione vigente.
2. Le sole previsioni del P.u.a “ Artigianale - Commerciale ” non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primarie manchino o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune o non siano comunque idonee.
3. Per quanto non espressamente normato, il Comune di Pagani, in sede di rilascio dei permessi a costruire o in applicazione delle procedure previste dalla legislazione vigente, avvalendosi degli

organi consultivi preposti, interpreta ed applica le presenti norme e quelle contenute nel Regolamento Edilizio.

4. Le disposizioni contenute nelle presenti norme non costituiscono né concorrono alla sanatoria di opere abusivamente realizzate e i relativi interventi non si applicano a singoli edifici che non abbiano conseguito la concessione o autorizzazione in sanatoria di cui alle leggi 47/85, 724/94, 323/04 e la legge regionale n. 10/04 e loro modifiche ed integrazioni.
5. Le aree incluse nella perimetrazione del P.u.a “ Artigianale - Commerciale ” riportate nella tavola della zonizzazione sono espropriate dal Comune secondo quanto previsto dall’art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 nonché dalle nuove norme di cui al “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità” – DPR 327 del 8 giugno 2001.
6. Il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere 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.
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. 3

Rimando al regolamento edilizio

1. Per la definizione degli indici e dei parametri urbanistici, per quanto non in contrasto con le presenti norme, si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale.

CAPITOLO II – DESTINAZIONE D'USO E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Art. 4

Destinazioni d'uso consentite

1. Le destinazioni d'uso consentite nell'ambito del P.u.a " Artigianale - Commerciale " sono:
 1. Attività artigianale
 2. Attività commerciale;
 3. Residenze limitate al servizio delle attività di cui ai punti precedenti;
 4. Impianti di interesse comune.
 5. Uffici e superfici accessorie
2. È facoltà dell'Amministrazione Comunale di escludere dall'area del P.u.a " Artigianale - Commerciale " quelle attività che per le loro speciali caratteristiche, costituiscono un pericolo o un danno per la salute pubblica.

Art. 5

Categorie di intervento consentite per gli immobili esistenti

1. Relativamente agli edifici esistenti, all'interno della perimetrazione del P.u.a " Artigianale - Commerciale ", sono consentite le seguenti categorie di intervento:
 - a. Manutenzione ordinaria;
 - b. Manutenzione straordinaria;
 - c. Ristrutturazione edilizia;
2. **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.
3. **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.
4. **Ristrutturazione edilizia:** 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 ed infine la demolizione con fedele ricostruzione ai sensi del DPR 380/01 e della L.R. n. 19/01.
5. Per gli edifici non ricadenti nelle aree lottizzate, oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge 47/85, 724/94, 326/04 e L. R. n. 10/04 sono consentiti, nelle more del suo rilascio, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria finalizzati al mantenimento in efficienza delle parti costruttive degli stessi.

TITOLO II – DISCIPLINA

CAPITOLO I – DESTINAZIONE DI ZONA

Art. 6

Zona omogenea destinata ad attività artigianale - commerciale

1. Nella Zona omogenea destinata ad attività artigianale - commerciale, sono consentite solo quelle costruzioni attinenti il carattere della zona, compreso l'alloggio per il custode, uffici, spogliatoi e servizi per gli addetti.
2. Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata ad attività commerciale sono i seguenti :

| | |
|--|---|
| Superficie Lotto Minimo | 1500,00 mq |
| Accorpamento massimo di lotti | n° 2 lotti |
| Rapporto di copertura massimo | 0,50 mq/mq |
| Altezza massima dell'opificio | 8,00m |
| Numero massimo di piani dell'opificio fuori terra | n° 2 |
| Rapporto copertura massimo dei corpi accessori | 0,05 mq/mq |
| Altezza massima dei corpi accessori | 8,00 m |
| Numero massimo di piani dei corpi accessori | n° 2 |
| Superficie scoperta da destinare a parcheggio | Per opifici commerciali = 40% della superficie lorda di pavimento Per opifici artigianali = 20% della superficie del lotto |
| Superficie scoperta da destinare a verde | 20% della superficie scoperta |
| Distacco minimo dagli edifici in assoluto | 10,00 m |
| Distacco minimo dai confini inedificati | 5,00 m |
| Distacco minimo dal ciglio stradale | 10,00m |

3. La prescrizione del lotto minimo di cui al precedente comma è derogabile soltanto in presenza di lotti, così come individuati nella tavola di lottizzazione, che presentano una superficie inferiore a quella minima di mq 1500,00.
4. Il rapporto di copertura massimo dei corpi accessori di cui al precedente comma 2 deve essere compreso nel 50% del rapporto di copertura massimo.

5. L'eventuale alloggio per il custode, da intendersi come corpo accessorio, dovrà avere una superficie massima, calcolata al netto delle mura, non superiore a mq 95,00.
6. 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).
7. I corpi accessori dovranno avere altezza utile non inferiore a 2,70 m.
8. E' consentita 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 di una fascia di m. 1,00 per la creazione di prese d'aria e di luce, fermo restando l'obbligo di individuare l'area a raso, da destinare a parcheggio, come specificato al precedente comma 2.
9. E' consentito altresì, nel rispetto delle altezze massime, realizzare al di sotto dell'edificio un piano seminterrato la cui altezza fuori terra non superi l'altezza max di m. 1,00. In tal caso il piano dovrà essere contenuto nell'area di sedime del fabbricato, ovvero senza la fascia di m 1,00 di cui sopra.
10. E' consentita la edificazione in aderenza a seguito di preventiva accettazione dei due confinanti interessati o di espressa indicazione dell'Ente.

Art. 7

Attrezzature pubbliche

1. Nella Zona omogenea destinata ad attrezzature pubbliche, è ammessa l'attività edilizia relativa alla sola destinazione d'uso pubblico specificamente indicata nel P.u.a.
2. Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata ad attrezzature pubbliche sono i seguenti :

| | |
|--|--------------------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiario | 1,50 mc/mq |
| Rapporto di copertura massimo | 0,30 mq/mq |
| Altezza massima | 8,00 m |
| Numero massimo di piani | n° 2 + seminterrato |
| Superficie scoperta da destinare a parcheggio | 20% della superficie del lotto |
| Superficie scoperta da destinare a verde | 20% della superficie scoperta |
| Distacco minimo dagli edifici in assoluto | 10,00 m |
| Distacco minimo dai confini inedificati | 5,00 m |
| Distacco minimo dal ciglio stradale | 10,00 m |

3. E' esclusa la edificazione in aderenza.

Art. 8

Verde attrezzato

1. Le destinazioni d'uso consentite nella zona omogenea destinata a verde attrezzato sono :
 - a) Servizi sportivi pubblici o privati di uso pubblico;
 - b) Spazi scoperti pubblici o privati di uso pubblico, verdi o pavimentati.
2. Gli indici e i parametri che regolano l'edificazione nella zona destinata a verde attrezzato sono i seguenti :

| | |
|--|--------------------------------|
| Indice di fabbricabilità fondiario | 0,3 mc/mq |
| Rapporto di copertura massimo | 0,10 mq/mq |
| Altezza massima | 5,00 m |
| Numero di piani | n° 1 + interrato |
| Superficie scoperta da destinare a parcheggio | 20% della superficie del lotto |
| Distacco minimo dagli edifici in assoluto | 10,00 m |
| Distacco minimo dai confini inedificati | 5,00 m |
| Distacco minimo dal ciglio stradale | 10,00 m |

3. E' esclusa la edificazione in aderenza.

Art. 9

Parcheggi pubblici

1. Nella zona omogenea destinata a parcheggio pubblico, le destinazioni d'uso consentite sono:
 - a) parcheggi scoperti;
 - b) parcheggi interrati.
2. Nei casi di cui al punto a) è consentito l'installazione di gabbioni per il custode di superficie max pari a 6 mq e altezza utile 2,70 m.
3. Nei casi di cui al punto b) è fatto obbligo di realizzare al di sopra di essi spazi scoperti pubblici quali giardini, verde per il gioco all'aperto, parchi o piazze.

CAPITOLO II – NORME PARTICOLARI

Art. 10

Opere di recinzioni e marciapiedi

1. Le opere di recinzione lungo le strade e spazi pubblici saranno costituite da un muretto di altezza massima m 1,50 dal piano di calpestio, strada o marciapiede, con sovrastante ringhiera o pannellatura trasparente fino all'altezza complessiva di m 3,00. Per i restanti lati l'altezza potrà raggiungere il limite max di m 3,00 soltanto con il muro pieno.
2. In corrispondenza dell'accesso agli opifici le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno m 3,00 al fine di consentire la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare le manovre dei veicoli in entrata e in uscita.

Art. 11

Infrastrutturazione del territorio

1. Gli interventi di infrastrutturazione del territorio sono volti alla costruzione di reti di impianti, attrezzature ed altre opere, pubbliche o di interesse generale, di carattere infrastrutturale.
2. 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. 12

Deroghe

1. Nel caso di richiesta di delocalizzazione di impianti produttivi esistenti o per insediamenti aventi necessità superiori a quelle previste dalla presente normativa, la Giunta Municipale, su richiesta motivata, potrà derogare all'accorpamento minimo dei lotti.

Art. 13

Cambio di destinazione d'uso

1. La variazione di destinazione d'uso degli immobili costruiti a seguito di assegnazione di aree nel P.u.a "Artigianale - Commerciale" è vietata e comporta la decadenza del permesso di costruire e la acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale.

Art. 14

Costruzioni precarie e temporanee

1. È ammessa esclusivamente la realizzazione di costruzioni precarie e temporanee per cantieri finalizzati alla realizzazione di opere regolarmente assentite.

CAPITOLO III – MISURA DI TUTELA E SALVAGUARDIA

Art. 15

Smaltimento delle acque

1. 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.
2. Le acque di scarico fecali dovranno essere immesse nella fognatura principale, previo trattamento delle stesse nel rispetto delle norme vigenti in materia.
3. In sede di richiesta del permesso a costruire, il richiedente dovrà allegare in uno al progetto dell'opificio anche quello dell'impianto di trattamento.

Art. 16

Protezione acustica

1. Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 01.03.1991 e della legge 447/95, indicato nella zonizzazione acustica del territorio e fatte salve le prescrizioni del conseguente *Piano di risanamento acustico*, le pareti dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte e assumendo ogni necessaria iniziativa per l'abbattimento dell'inquinamento acustico.

Art. 17

Permeabilità dei suoli

1. Per le pavimentazioni delle aree scoperte interne ai lotti, da destinare a parcheggio, si dovranno utilizzare pavimentazioni forate o di altro materiale che consenta un adeguato drenaggio.