

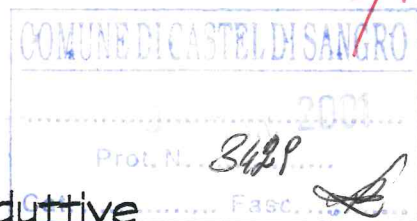
COMUNE DI CASTEL DI SANGRO

(Provincia di L'Aquila)

P.A.A.P.

piano delle aree per attività produttive

(art.27 Legge 22.10.1971 n°865 - art.25 Legge Reg. 12.04.1983 e succ. mod.)



oggetto : norme tecniche di attuazione

tavola n°

C

progettisti incaricati:

Arch. Marina Aquilio (coordinatore)

Ing. Diamante Leone

collaboratori:

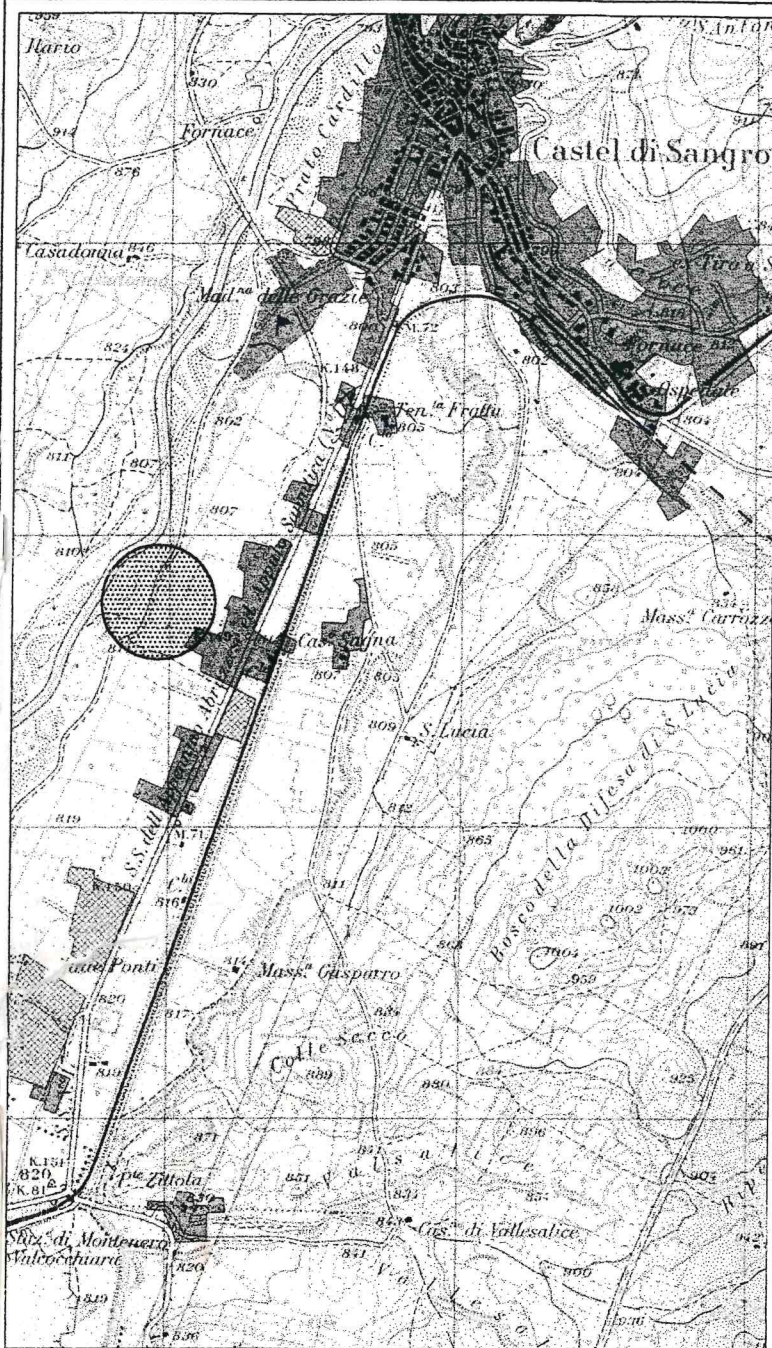
Dionino Santarelli

Federico D'Ascanio

amministrazione comunale:

Il Sindaco

Il Segretario Comunale



Parere Ufficio Tecnico Comunale

Deliberazione di Consiglio Comunale (art.20, 1° comma, L.R. 18/1983)

Deliberazione di Consiglio Comunale (art.20, 6° comma, L.R. 18/1983)

n°

n°

n°

del

del

del

no

in data 31-7-2007

11 delle Norme Tecniche di
alla previsione di generiche
o incompatibili a meno
i delle singole attività

ennale,
riale,
io

Approvazione: *Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 31/07/2001*

ennale,
riale,
io



Il Segretario Comunale

Deliberazione di Consiglio Comunale (art.20, 1° comma, L.R. 18/1983)

Deliberazione di Consiglio Comunale (art.20, 6° comma, L.R. 18/1983)

n°	del
n°	del
n°	del

PIANO DELLE AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Capo I - Norme Generali -

Art. 01) Campo di applicazione del Piano

Le presenti norme urbanistiche-edilizie, relative al Piano Particolareggiato della Zona H1 "Industria ed Artigianato", elaborato ai sensi degli Artt. 19 e segg. della L.R. 12.04.1983 n°18 e successive modifiche ed integrazioni, disciplinano l'attuazione degli interventi edilizi sulle aree del Territorio Comunale all'uopo individuate per tali finalità nel vigente Piano Regolatore Generale con deliberazione di Consiglio Comunale n° 85 in data 28 novembre 1996 giusto Art. 11 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al vigente P.R.G. che si intendono pertanto sostituite ed integrate, per le parti in contrasto, limitatamente alle aree ricomprese nel presente piano particolareggiato di esecuzione.

In tale zona le destinazioni d'uso sono quelle previste all'art.11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., con esclusione delle ammissibilità d'uso relative alla previsione di generiche attività commerciali che, per la presente sottozona, restano pertanto incompatibili a meno dell'esercizio limitato alla mera commercializzazione dei prodotti esclusivi delle singole attività produttive.

Art. 02) Validità ed efficacia del Piano

Il presente Piano Particolareggiato costituisce uno strumento attuativo, con validità decennale, del vigente P.R.G. e coordinato in logica contiguità urbanistica con il vigente comparto industriale, artigianale e commerciale di cui all'Art.11 delle N.T.A. di attuazione del P.R.G. così come meglio individuato nella Tavola n° 01), ed ubicato tra il fiume Sangro e la S.S. n°17 "dell'Appennino Abruzzese ed Appulo Sannitica", a Sud del nucleo abitativo di Castel di Sangro, in direzione di Scontrone.

Art. 03) Attuazione del Piano

In tale zona al Piano viene data attuazione attraverso interventi diretti previa esecutività di legge del prescritto piano particolareggiato di esecuzione.

Art. 04) Elaborati del Piano

Il presente Piano Particolareggiato, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio Comunale e dell'Art. 19 della L.R. 12.04.1983, n°18 si compone dei seguenti elaborati:

- A) Relazione Illustrativa e Piano Finanziario;
- B) Relazione Geologica;
- C) Norme Tecniche di Attuazione;
- D) Piano Particellare d'esproprio;
- E) Regolamento Assegnazione Lotti;
- F) Schema Convenzione Tipo "Diritto di Superficie - Proprietà"
- G) Computo Metrico Estimativo;
- Tav. 1) Corografia: Estratto: P.R.P. (1/25.000), P.R.G. (1/10.000), P.P. "Zona H" (1/2000)
- Tav. 2) Estratto Catastale - Delimitazione PAAP "Zona H1" / PP "Zona H" (1/2000)
- Tav. 3) Planimetrie: Catastale - Zonizzazione - Individuazione Lotti (1/1000)
- Tav. 4) Planimetrie: Reti Tecnologiche (idrica, fognante,
pubblica illuminazione, gas metano, telefonica) (1/1000)
- Tav. 5) Tipologie Edilizie (1/ 200)
- Tav. 6) Profili (1: 200)
- Tav. 7) Particolari Costruttivi ed Architettonici

Capo II — Norme relative all' agglomerato industriale artigianale

Art. 05) Caratteri generali

La destinazione urbanistica dell'intero ambito produttivo è definita dagli elaborati di cui al precedente Art.3).

Il presente Piano Particolareggiato è articolato nelle seguenti sottozone e destinazioni:

- Viabilità e parcheggi;
- Verde Pubblico;
- Superfici fondiari per attività industriali / artigianali;
- Superfici per servizi e attrezzature d'uso pubblico.

Art. 06) Criteri di attuazione

All'atto della concessione edilizia, e comunque prima del rilascio della stessa, dovrà essere stipulata specifica convenzione per atto pubblico, tra il concessionario da un lato e l'Amministrazione Comunale dall'altro, con la quale verranno disciplinati gli oneri posti a carico dei singoli interventi, gli oneri corrispondenti alla incidenza delle spese per l'acquisizione delle aree, per le urbanizzazioni primarie, secondarie e generali, nonché per la relativa manutenzione in correlazione al tipo ed entità dell'intervento per il quale si richiede l'autorizzazione.

Nella convenzione dovrà altresì essere prestata particolare attenzione al richiamo delle norme di carattere generali di cui al presente articolato normativo, per quanto afferente ogni forma di tutela del pubblico interesse e della buona conduzione dell'azienda.

Art. 07) Caratteristiche delle attività industriali

Le imprese industriali che verranno insediate negli specifici ed individuati ambiti, all'uopo previsti nel presente Piano Particolareggiato, sono tenute a presentare al Comune, unitamente agli elaborati progettuali, un programma dettagliato della loro attività, del livello occupazionale previsto e garantito, dei livelli salariali previsti in funzione delle qualifiche lavorative, dei programmi di reinvestimento aziendali.

A tale ultimo riguardo l'impresa assegnataria delle aree resta impegnata a fornire annualmente all'Amministrazione Comunale notizie riguardo l'andamento dell'attività che sarà sottoposta a verifiche periodiche a cura del Funzionario responsabile all'uopo designato dall'Amministrazione.

E' consentito l'insediamento di imprese industriali operanti in tutti i settori manifatturieri e della trasformazione dei prodotti agricoli, ad eccezione di quelle imprese che, per la loro attività, risultassero inquinanti, nocive o moleste.

Le imprese industriali che si insediassero negli agglomerati dovranno garantire concretamente che i loro scarichi di immissione nella rete fognante delle acque nere abbiano le seguenti caratteristiche:

- Ag	min / =	1 mg/l
- Zu	"	2 mg/l
- Cianuri	"	0,5 mg/l
- Fluoruri	"	10 mg/l
- Solfuri	"	1 mg/l
- Fenoli	"	5 mg/l
- Idrocarburi	"	20 mg/l
- Temperatura	"	30°C
- P H	"	6,5-9
- As, Pb, Cd	"	1 mg/l
- Cr3	"	2 mg/l
- Cr6	"	0,1 mg/l

- Cu " 1 mg/l
- Ni " 2 mg/l
- Hg " 0,1 mg/l

Dovrà inoltre essere prodotta specifica dichiarazione relativa al valore del COD degli scarichi medesimi.

La zona industriale è destinata all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali, con esclusione delle industrie estrattive, di quelle inquinanti e comunque di quelle attività che risultano nocive o moleste a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale.

A completamento dell'industria, in tali zone, è consentito l'insediamento di laboratori, magazzini, silos, depositi, rimesse e servizi per le aziende e per gli addetti, nonché l'abitazione –pertinenziale dell'attività produttiva (industriale e/o artigianale) – ad uso del titolare dell'azienda o del personale addetto alla custodia ed alla manutenzione degli impianti.

La convenzione, di cui al precedente art. 06), dovrà recare apposito impegno da parte del concessionario a realizzare e rendere agibile l'intera struttura, sia quella produttiva che quella residenziale, ed a mantenere indissolubili le predette parti.

Ammissibilità: Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 03/08/2007

Ammissibilità: Delibera di Consiglio Comunale n. 87 dell'11/06/2013

Art. 08). Caratteristiche e requisiti delle attività artigianali

Le imprese artigianali che si insedieranno nei rispettivi lotti dovranno garantire concretamente che i loro scarichi di immissione nella rete fognante delle acque non abbiano, nel caso più sfavorevole, le seguenti concentrazioni e caratteristiche chimico-fisiche:

- pH 6/10
- Temperatura min/= 40°C
- Materiali grossolani con Ø magg. di 1 cm assenti
- Solidi sedimentabili in 2 h. purché il
sedimento essiccato a 105°C non sia
magg. di 1 gr/l 15 ml/l
- Solidi sospesi 600 mg/l
- BOD5 500 mg/l
- COD (bicromato in 2 h.) 1000 mg/l
- Azoto ammoniacale NH (4) (+) 100 mg/l
- Fosfati PO (-3) (4) 50 mg/l
- Fluoruri F (-) 10 mg/l
- Cloruri Cl (-) 3000 mg/l
- Solfuri H (2) S 2 mg/l
- Solfiti SO (-2) (3) 10 mg/l
- Solfati SO (-2) (4) 1000 mg/l
- Cianuri CN (-) 5 mg/l

- Arsenico As	1	mg/l
- Bario Ba	40	mg/l
- Boro B	5	mg/l
- Cadmio Cd	0,5	mg/l
- Cromo trivalente Cr (III)	4	mg/l
- Cromo esavalente Cr (VI)	0,5	mg/l
- Ferro Fe	5	mg/l
- Manganese Mn	2	mg/l
- Mercurio Hg	0,01	mg/l
- Nichel Ni	4	mg/l
- Piombo Pb	0,5	mg/l
- Rame Cu	0,5	mg/l
- Selenio Se	0,2	mg/l
- Zinco Zn	2	mg/l
- Grassi ed oli animali e vegetali	50	mg/l
- Oli minerali	40	mg/l
- Fenoli	2	mg/l
- Aldeidi	5	mg/l
- Tensioattivi anionici come M.B.A.S.	10	mg/l
- Pesticidi organici fosforati e carbarmati	0,5	mg/l



Capo III — Norme relative alle singole Zone

Art. 09) Parametri urbanistici

-Sf- (Superficie fondiaria) Per superficie fondiaria, sulla quale applicare l'indice di Utilizzazione fondiaria o l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende la superficie del lotto, al netto delle strade esistenti e di progetto esterne al lotto stesso e delle fasce di rispetto previste nel presente Piano Particolareggiato.

-Su- (Superficie utile) Per superficie utile si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani, comunque destinati, fuori ed entro terra, ad esclusione di autorimesse totalmente interrato (a meno del solo accesso dall'esterno e delle eventuali prescrizioni dei VV.FF.), servizi tecnici pertinenziale del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, etc. nei limiti minimi regolamentari) porticati, logge e tettoie, come da tipologie edilizie e, comunque, nei limiti del 20% della superficie coperta del fabbricato fuoriterza.

-V- (Volume) Esprime la somma dei prodotti delle superfici utili (Su) di ogni piano, per le relative altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

-Uf- (Indice di Utilizzazione fondiaria) Rappresenta il rapporto percentuale tra superficie utile (Su) del/i fabbricato/i e la relativa superficie fondiaria (Sf).

-If- (Indice di fabbricabilità fondiaria) Rappresenta il rapporto tra il volume del fabbricato/i e la relativa superficie fondiaria.

-D- (Distacco) Esprime la distanza tra il confine del lotto o ciglio stradale e il piede del muro esterno del/i fabbricato/i.

-Vl- (Visuale libera) Esprime il rapporto minimo ammissibile tra le varie fronti del/i fabbricato/i e l'altezza delle varie fronti dell'edificio/i stesso/i.

-H- (Altezza) Esprime in metri l'altezza massima costruibile ed è costituita dalla differenza tra la quota di calpestio del terrazzo di copertura o linea di gronda del tetto, misurata tra l'intersezione esterna della falda inclinata del tetto con la parete verticale e la sistemazione esterna del lotto di intervento ante operam o di quella post operam, se posta a quota inferiore.

-Rc- (Rapporto di copertura) Esprime in percentuale il rapporto massimo ammissibile tra Superficie coperta e Superficie fondiaria.

-Sm- (Superficie minima di intervento) E' rappresentata dalla minima Superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse Zone del Piano Particolareggiato, ed è specificatamente prevista dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione e, comunque, determinata graficamente nella Tav. n° 5 del Piano Particolareggiato come lotto minimo di esecuzione.

Art.10) Parametri edilizi (indici)

Il Piano Particolareggiato si attua nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

$$If = 3 \text{ mc/mq}$$

$$Uf = 0,75 \text{ mq/mq di Sf, di cui max il 40\% per Uffici, Servizi igienico-sanitari, residenza titolare-custode (< 95mq/azienda)}$$

$$H \text{ max} = 8,50 \text{ mt (esclusi volumi tecnici connessi alla tipologia produttiva)}$$

$$H \text{ media} = 7,50 \text{ mt (esclusi volumi tecnici connessi alla tipologia produttiva)}$$

$$D = \text{come da indicazioni e prescrizioni riportate nella Tav. n° 3 "individuazione lotti - fili fissi"}$$

$$Vl = 0,5$$

$$P \text{ (parcheggi di uso pubblico)} = 20\text{mq}/100\text{mq di SU}$$

$$Smin = \text{Lotti "A" (01/14):} \quad 800 \text{ mq. (è consentito accorpare due o più lotti in batteria, fino ad un max. di mq. 4.000 ca. previa riconsiderazione della tipologia edilizia da avvenire in coerenza ai tipi di cui alla Tavola n°5 "Tipologie Edilizie")}$$

Lotti "B" (01/02 - 13/14) 1600 mq. ca. (è consentito accorpate due o più lotti in batteria, fino ad un max. di mq. 8.000 ca. previa riconsiderazione della tipologia edilizia da avvenire in coerenza ai tipi di cui alla Tav. n°5 "Tipologie Edilizie")

Lotti "B" (03/12) variabili da 1350 mq. ca. (Lotto "B" 5) a 1800 mq. ca. (è consentito accorpate due o più lotti in batteria, fino ad un max di mq. 9.500 ca. previa riconsiderazione della tipoi

Rc= < 35% di Sf,

Opere di urbanizzazione primaria

Art. 11) Attività produttive: ammissibilità - (Zone D ai sensi del D.M. 02.04.1968, n°1444)

Le aree del presente Piano Particolareggiato sono destinate all'insediamento di edifici, impianti ed attrezzature industriali e/o artigianali;

Da tali aree sono escluse le attività estrattive, inquinanti e quelle che risultano nocive o moleste a giudizio discrezionale dell'Amministrazione Comunale.

A complemento delle attività produttive è consentito l'insediamento di laboratori, magazzini, silos, depositi, rimesse e servizi per le aziende e per gli addetti, nonché l'abitazione per il titolare dell'azienda o per il personale addetto alla custodia e alla manutenzione degli impianti.

In caso di dismissione della attività produttiva, a qualsiasi titolo o ragione, da parte del titolare dell'azienda o suoi aventi diritto, è consentito il riuso degli immobili del complesso produttivo per altri fini, previa riacquisizione delle aree da parte dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto dell'art. 35 della Legge 22.10.1971, n°865.

Art. 12) Zona a verde pubblico e attrezzato

La Zona a verde pubblico e attrezzato è destinata alla conservazione ed alla creazione di parchi pubblici attrezzati ove devono essere curate le alberature esistenti e garantite le necessarie opere di rimboschimento e sistemazione del verde.

Nelle Zone a verde pubblico attrezzato è ammessa la costruzione di attrezzature ricettive, sportive e culturali di uso pubblico ed a completamento del parco solo se ed in quanto previste in sede di progettazione esecutiva dell'intero ambito da parte dell'Amministrazione Comunale.

In tale Zona si applicano i seguenti indici e parametri :

- Parcheggio pubblici = 5 mq/ 100 mq. di Sf
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Indice di utilizzazione fondiaria = $U_f \leq 0,10$ mq/mq.;
- Rapporto di copertura = Q: min. $\leq 10\%$ di Sf;

- Altezza massima = $H = 10,50$ mt.;
- Indice di visuale libera = $VI \geq 1$.

In tale Zona il Sindaco può autorizzare, in base a motivate esigenze, la costruzione di opere puntuali (serbatoi, centraline, sottostazioni, ecc.) di interesse locale al servizio delle reti tecnologiche; tali opere si potranno essere realizzate nell'osservanza di tutti i precedenti parametri urbanistici, ad eccezione dell'altezza massima per la quale non è prescritta alcuna limitazione.

Art. 13) Zona per servizi pubblici

La Zona per servizi ed attrezzature pubbliche è destinata ai servizi complementari alle attività produttive per la realizzazione delle seguenti attività:

- *C = Attrezzature civiche.*

Per attrezzature civiche, si intendono le attrezzature pubbliche destinate alla vita collettiva, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili.

In tale Zona il P.P.E. si attua applicando i seguenti parametri:

- Parcheggi pubblici: 25 mq/ 100 mq. di Su;
- Opere di urbanizzazione primaria, come da elaborati grafici di Piano;
- Superficie minima di intervento: $S_m = 4.000$ mq. (salvo diversa indicazione grafica);
- Indice di utilizzazione fondiaria: $U_f = 0,60$ mq/mq.;
- Rapporto di copertura: $Q = 30\%$ di S_f ;
- Altezza massima: $H = 8,50$ mt.;
- Indice di visuale libera : $VI = 0,50$.

Art. 14) Derghe ed eccezioni

Previa deliberazione del Consiglio Comunale il Sindaco può autorizzare una variazione tra le destinazioni d'uso previste al precedente Art.12 (fatta eccezione per quanto indicato all'ultimo comma dell'Articolo stesso), purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui all'Art.3 del D.M. 02.04.1968 nonché la natura pubblica dell'intervento medesimo.

In fase di attuazione del presente Piano Particolareggiato potranno essere modificate le entità dei singoli lotti, previa deliberazione di Giunta Comunale, in ordine alla relativa superficie derivante da eventuali accorpamenti correlati ad esigenze produttive, nonché ai previsti insediamenti, nel rispetto comunque degli indici e dei parametri di cui alle presenti norme tecniche e dei principi ordinatori del piano particolareggiato.

