



COMUNE DI BUCCINO

(Provincia di Salerno)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(ai sensi dell'art. 18 – legge 47/85)

Prot. N. 7109 18/10/2016

li, 18/10/2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

- Vista la domanda presentata dal signor Buonaiuto Gaetano nato a Sarno il 28/01/1978;
- Vista la legge 28/02/1985 n. 47 e legge 380/2001;

CERTIFICA

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 28/2/1985, n. 47, che l'area catastata in questo Comune al foglio 52, particella 582, è destinata nel Piano Urbanistico Comunale vigente come segue:

- Foglio 52, particella 582, con superficie pari a mq. 28513, ricade in AREA INDUSTRIALE ESISTENTE nel PUC per mq. 28513

Le prescrizioni relative sono le seguenti:

Art. 9 - Zone omogenee D

Il Puc individua zone omogenee D destinate alle attività artigianali ed industriali, identifica con la sigla D.t quelle destinate alle attività turistiche e commerciali e con la sigla D.i16 la esistente area industriale.

La zona omogenea D.i 16 corrisponde all' area di sviluppo industriale realizzata ai sensi dell' art. 32 della legge 219/81 e s.m.i. ed in gestione del Consorzio di Sviluppo delle Aree Industriali di Salerno. Il Puc conferma la organizzazione urbanistica e la delimitazione dei lotti edificabili prevista dal piano di attuazione dell' area industriale ai sensi del citato art. 32 della legge 219/8. Eventuali modifiche al suddetto piano urbanistico ed eventuali deroghe alle destinazioni d' uso ed ai parametri edilizi ed urbanistici di seguito fissati, derivanti da comprovate esigenze produttive, dovranno essere preventivamente valutate ed approvate dal Consorzio ASI di Salerno.

I rapporti dell' Ente consortile con le imprese insediate, inerenti sia gli eventuali aspetti condominiali che gli

adempimenti che cadono a carico delle singole imprese, sono regolati con apposite convenzioni. Esse disciplinano gli obblighi assunti dalle stesse imprese circa le quote condominiali da versare annualmente per la gestione e la manutenzione degli impianti e delle attrezzature generali consortili. Tali quote saranno determinate per congrui periodi di tempo in base alla superficie lorda occupata ed in base alla intensita' d' uso delle infrastrutture.

L' Ente consortile si riserva di stabilire nel sottosuolo e dello spazio aereo di ciascun lotto condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche ed in genere cavidotti, compatibilmente con l' insediamento produttivo. L' installazione delle condutture sopra citate non dara' diritto al proprietario di percepire indennita' di sorta.

Nelle zone D, D.t e D.i sono ammessi tutti gli interventi edilizi e di urbanizzazione attuati dal Comune quali: edificazione di strutture pubbliche, opere a rete nel sottosuolo, ristrutturazione di strade e di spazi pubblici, apertura di nuove strade e formazione di nuovi spazi aperti, destinate a piazze, a verde attrezzato ed a verde per lo sport ed il tempo libero.

La verifica e la precisazione dei tracciati viari, conseguenti alla diversa e piu' dettagliata scala di rappresentazione, determinata dal passaggio dal piano al progetto, non costituiscono variante al Piano.

Le zone D e Dt sono attuate attraverso Piani per gli insediamenti produttivi (P.i.p.) ai senso dell' art.27 della legge 22.10.71, n.865. Sino alla delibera di adozione dei P.i.p. sono ammessi interventi edilizi diretti.


Nelle zone D, D.t, D.i sono ammessi tutti gli interventi di cui all' art.3 delle presenti Nta, attuate da privati o da Enti pubblici diversi dal Comune, previa denuncia di inizio attivita' o di permesso a costruire in conformita' a quanto prescritto ai capi secondo e terzo del nuovo Testo unico dell'edilizia e delle disposizioni del Regolamento edilizio.

9.a Le zone omogenee D non destinate alle attivita' produttive nel settore del turismo, sono ammessi gli insediamenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, logistico e per la fornitura di servizi. In particolare nelle zone D sono ammesse le destinazioni d' uso indicate all' art.4 delle presenti Norme alle lettere a.3), b.1), b.2), c.1), c.2), c.3), c.4), c.5), d.1), d.2), d.3), e.2), f.1), f.2), i.1), i.2), i.3), i.5), i.6), i.7), n.1), o.1), o.2), q.1), q.2), r.1), r.2), r.3).




Negli edifici preesistenti nelle zone D alla data di adozione del P.r.g., aventi di fatto una destinazione d'uso diversa da quelle ammesse nelle zone omogenee D, sono consentiti i soli interventi edilizi di cui alle lettere a), b), c), d) dell' art. 3 delle presenti Nta.

Gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata nelle zone omogenee D devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

- 
- a) rapporto di copertura globale : 0,5 mq/mq
 - b) rapporto di copertura per le costruzioni accessorie : 0,05 mq/mq
 - c) edificabilita' fondiaria : 0,6 mq/mq
 - d) altezza massima costruzioni accessorie : 7 ml
 - e) distacco minimo tra gli edifici : 10 ml
 - f) distacco dai confini : 12 ml
 - g) distacco minimo dal ciglio stradale : 10 ml
 - h) indice di piantumazione : 0,10
 - i) indice di permeabilita' : 0,20

Il distacco tra gli edifici deve essere pari all' altezza dell' edificio piu' alto. E' ammessa una altezza delle costruzioni accessorie maggiore di 7 ml. solo per comprovate esigenze produttive. Gli interventi di nuova edificazione devono riservare a parcheggio aree nel lotto di pertinenza in misura non inferiore a 0,80 mq. per ogni mq. di superficie lorda edificata.

La superficie lorda edificabile (S.l.e.) puo' essere destinata a funzioni accessorie alla attivita' principale, nei limiti appresso indicati:

- 
- a) superficie massima destinabile alla residenza : 120 mq
 - b) superfici massima destinabile agli uffici, agli spogliatoi ed ai servizi : 10% S.l.e.
 - c) superfici destinate alla esposizione ed alla vendita dei beni prodotti : 10% S.l.e.

Nelle zone D una aliquota pari al 10 per cento della superficie complessiva e' destinata a spazi pubblici, a verde pubblico ed a parcheggio, nonche' alle attrezzature pubbliche.

9.b Le zone omogenee Dt sono destinate al commercio ed alle attivita' ed ai servizi per il turismo.

Nelle zone omogenee Dt sono ammesse tutti i tipi di intervento elencati all' art. 3 delle presenti Nta.

Nelle zone omogenee Dt sono ammesse le destinazioni d' uso indicate all' art. 4 delle presenti Norme alle lettere c.1), c.2), c.3), c.5), c.6), h.1), h.2), h.3), h.4), i.1), i.2), i.3), i.5), i.6), i.7), m.1), o.2), o.3). Sono ammesse destinazioni di cui alla lettera a.4) in misura non eccedente i mq 120 di s.l.p. per ciascun insediamento produttivo.

Le zone identificate con le sigle D.t.1, D.t.4, D.t.5, D.t.10., comprendono insediamenti turistici promossi dal Patto territoriale Sele-Tanagro. In tali zone al fine di assicurare il consolidamento e lo sviluppo delle attività turistiche esistenti sono consentiti gli interventi edilizi di cui al punto e dell' art. 3 delle presenti Nta nei limiti della realizzazione di nuove superfici lorde edificabili non superiori al 25% delle superfici lorde esistenti alla data di adozione del Puc e, comunque, fino ad un massimo di 400 mq.

Nelle altre zone omogenee D.t gli interventi di nuova costruzione di iniziativa privata devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

- a) indice di edificabilità fondiaria: 0,50 mq/mq
- b) indice di copertura: 0,25 mq/mq
- c) altezza massima: 11,00 ml
- d) distanza minima tra i fabbricati: 20,00 ml
- e) distanza dai confini: 10,00 ml
- f) aree di parcheggio: 0,80 mq/S.l.e.
- g) aree a verde attrezzato: 0,70 mq/S.l.e.

Per ogni mq. di superficie lorda edificata nelle zone omogenee D.t devono essere destinate a spazi pubblici aree in misura di 0.80 mq., di cui la metà destinate a parcheggi pubblici.

9.c Zona omogenea D.i.16. Nella zona D.i 16 sono ammessi esclusivamente insediamenti artigianali ed industriali di piccola, media e grande dimensione.

Nella zona omogenea D.i 16 sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia nei limiti fissati dai parametri urbanistici ed edilizi di seguito fissati. Negli stessi limiti sono ammessi interventi di completamento e di frazionamento dei complessi edilizi esistenti.

Il frazionamento di opifici esistenti e' preordinato all' insediamento di un numero di imprese, individuate nel progetto edilizio, pari alle unita' immobiliari conseguente all' intervento edilizio. In caso di frazionamento di insediamenti esistenti, tutte le unita' immobiliari non potranno avere una superficie utile inferiore a mq. 400, dovranno essere destinate ad usi artigianali ed industriali; i parametri urbanistici ed edilizi di seguito fissati sono riferiti all'intero complesso edilizio da suddividere in più unita' immobiliari.

Nelle aree della zona omogenea D.i 16, ricadenti in zona S.I.C., e' esclusa ogni nuova edificazione; nelle aree non ricadenti in zona S.I.C. tutti i progetti pubblici e privati dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

Gli interventi di nuova costruzione ovvero di completamento dei complessi edilizi esistenti devono essere contenuti nei limiti appresso fissati:

indice di copertura: $0,2 = I_c = 0,5 \text{ mq/mq.}$

indice di utilizzabilita' fondiaria(rapporto tra superfici utili interne e superficie lotto): $0,2 = U_f = 2,0 \text{ mq/mq.}$

altezza massima: 14 ml.

altezza massima delle recinzioni: 3 ml.

distanza minima dai confini: 8 ml.

distanza minima tra gli edifici: 8 ml.

Non e' consentito l' uso di opere in muratura per la realizzazione delle recinzioni dei lotti e di manufatti che ostacolino la visibilita' in prossimita' degli incroci viari.

Solo per i lotti di superficie inferiore a 5.000 mq. i distacchi minimi dei manufatti potranno ridursi a ml. 7,00 dal confine sul fronte principale e a ml. 5,00 dai restanti confini del lotto.

Le cabine di trasformazione dell' energia elettrica e di consegna dell' energia e taluni particolari volumi tecnici, non direttamente utilizzati nel processo produttivo, la cui altezza non superi ml. 5,00 potranno essere ubicati sul confine del lotto. Le cabine di trasformazione dell' energia elettrica e di consegna dell' energia, dovranno essere dotate di accesso indipendente dalla viabilita' consortile.

Per ogni iniziativa imprenditoriale e' consentito destinare una parte dei volumi edificabili, nella misura massima di mc. 500, ad alloggio per il custode o per il personale tecnico di cui necessita la continua permanenza nello



stabilimento. Le superfici massime destinabili ad uffici, spogliatoi e servizi non possono essere superiori al 10% delle e superfici utili complessive; le superfici massime destinabili ad esposizione e vendita dei beni prodotti non possono essere superiori al 10% delle e superfici utili complessive.

E' consentita la realizzazione di un solo piano interrato destinato esclusivamente ad impianti tecnologici, autorimessa e depositi, con esclusione, pertanto, di ogni destinazione di carattere produttivo, direzionale e di servizi sociali, quali mensa, spogliatoi, sala visita medica. Nei piani seminterrati e' consentita la destinazione produttiva o direzionale o di servizio solo se il perimetro esterno libero e' almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed aereazione degli ambienti.

In corrispondenza degli accessi carrabili devono essere previste idonee piazzole arretrate di almeno ml. 3,50 dal stradale per una lunghezza pari ad almeno ml. 10 atte a facilitare le manovre di entrata e di uscita degli autoveicoli.

Le aree destinate a parcheggio all'interno dei lotti dovranno assicurare una superficie non inferiore a 15 mq. per addetto e comunque dovranno avere una superficie complessiva non inferiore a 40% della superficie coperta. Dalla superficie da destinare a parcheggio nel lotto potra' essere detratta quella eventualmente destinata ad autorimessa ricavata nel piano interrato.

La superficie del lotto non occupata da fabbricati, da manufatti accessori, dalla viabilita' interna e da parcheggi sara' sistemata a verde con alberature di medio ed alto fusto nel rapporto minimo di cento piante per ettaro. Per tali piantumazioni si dovra' prevedere una distanza minima di rispetto dai confini non inferiore a ml. 2,50 e per i lati prospicienti gli incroci viari di almeno ml. 15.

Per il contenimento dei consumi energetici e per l'eliminazione delle barriere architettoniche tutti gli edifici e le aree a servizio dei nuovi insediamenti produttivi dovranno uniformarsi alle prescrizioni particolari delle vigenti normative in materia. Il progetto edilizio dovra' contenere un calcolo del fabbisogno energetico e dimostrare la disponibilita' delle fonti di approvvigionamento; dovra' altresì definire la quantita' e la qualita' dei rifiuti prodotti

precisando le modalita' ed i siti di smaltimento. Tutte le industrie dovranno provvedere all' abbattimento dei fumi, gas, polveri e qualsiasi altra esalazione inquinanti o nocive, nonche' dei rumori, nel rispetto dei limiti fissati dagli Enti preposti al controllo, da norme generali o di tipo amministrativo. Per i nuovi insediamenti lo scarico delle acque pluviali e nere, nonche', di quelle reflue delle lavorazioni industriali dovra' avvenire mediante condotti separati. Le acque nere e quelle reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate prima della immissione nel sistema fognario consortile; le relative reti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di ispezione per il prelievo periodico dei campioni da sottoporre ad esame di compatibilita' con i parametri fissati dalle norme vigenti. Il Comune si riserva di regolamentare in maniera piu' dettagliata quanto attiene ai rifiuti solidi e liquidi, i fumi e polveri, i consumi energetici e qualsiasi altro fattore di inquinamento ambientale e di rischio per la salute.

Si precisa che la particella n. 582 del foglio 52 risulta fuori dall'area SIC.

Inoltre, con riferimento al D.Lgs. n°42/2004 e ss.mm.ii (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) l'area catastata in questo Comune al Foglio 52 particella 582 ai sensi dell'art.142, comma 2, lettera b) non rientra in nessuna area di interesse paesaggistico tutelata per legge, con particolare riguardo alla distanza da fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con Regio Decreto n°1775 del 11.12.1933, in quanto alla data del 06 settembre 1985 la sopra distinta particella già ricadeva, ai sensi del Decreto Ministeriale n°1444 del 02.04.1968, in aree delimitate nello strumento urbanistico all'epoca vigente come destinatarie, ai sensi dell'art. 32 della Legge n°219/81, di piani pluriennali di attuazione (convenzione per la realizzazione del programma di infrastrutture delle aree industriali concessa dal Segretario di Stato al Consorzio Buccino – San Gregorio Magno registrata a Napoli con il N° 2058 – Serie D il 22.09.1982) le cui previsioni sono state poi concretamente realizzate



IL RESPONSABILE

Geom. Michele LUORDO