



CITTÀ DI BATTIPAGLIA

(Provincia di Salerno)

Medaglia d'argento al merito civile

SETTORE URBANISTICA – “Area Urbanistica ed Edilizia”

SERVIZIO URBANISTICA

P.zo di Città – P.za A. Moro – 84091 Battipaglia (Sa) 0828/677111

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - N. 104/2017

IL DIRIGENTE

Visto l'art. 107 lett. h) del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Vista l'istanza prot. n. 53934 del 28/07/2017, a firma della sig.ra Di Nome Giovanna, in qualità di Legale Rappresentante della ditta M.G.M. s.p.a.,

VISTI GLI ATTI

CERTIFICA

Che nel Piano Regolatore Territoriale Consortile, Agglomerato Industriale di Battipaglia, del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Salerno approvato con Decreto Presidente Giunta Regione Campania n. 7416 del 09.05.1992, e successiva Variante di Riequilibrio, approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Salerno n. 359 del 06.05.2005, l'appezzamento di terreno di cui alla mappa allegata all'istanza ed appresso indicato ha la seguente destinazione urbanistica:

= FOGLIO 7 =	
PART.LE	DESTINAZIONE URBANISTICA
=2348=	Zona “D – Industriale. =====

Si attesta inoltre che l'area in oggetto non è sottoposta a vincoli di natura ambientale, paesaggistica od idrogeologica. =====

La normativa relativa alla destinazione urbanistica sopra citata è quella di cui agli allegati, facendo salve eventuali utilizzazioni o asservimenti delle superfici in parola ad atti concessori già rilasciati. In fede si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01. =====

Il presente documento si compone di n. -4- facciate.
Battipaglia, lì 01/08/2017

Il Tecnico Istruttore
- arch. Modesto Lembo -



Il Dirigente Settore Urbanistica
- ing. Pasquale Angione -

**NORME DI ATTUAZIONE DEL P.R.T.C. A.S.I.
AGGLOMERATO DI BATTIPAGLIA**

B - NORME DI ATTUAZIONE SPECIFICHE

ART.1 - AGGLOMERATI INDUSTRIALI

Il piano territoriale di Coordinamento dell'Area per lo Sviluppo Industriale di Salerno individua, nell'ambito dei territori dei Comuni Consorziati, comprensori di aree omogenee da destinare ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali e ad attività di servizio e terziarie. Ai sensi e per gli effetti della legge 17.8.42 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni i territori di tali comprensori, qualificati come agglomerati di insediamenti industriali, vengono classificati, con la presente normativa, in analogia alle zone territoriali omogenee previste dall'art.2 del Decreto Ministeriale 2.4.68 n.1444.

ART.2 - DISPOSIZIONI GENERALI SULLA DESTINAZIONE DI USO DELLE AREE INCLUSE NELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE

Il territorio dei singoli agglomerati Industriali è suddiviso in zone omogenee in conformità delle tavole del P.R.T.C. n.D2 in scala 1:5000. Tali zone definiscono la disciplina urbanistica ed individuano, alla stregua delle norme vigenti, la destinazione d'uso delle aree facenti parte del territorio dell'agglomerato. La divisione in zone del territorio di ciascun agglomerato industriale contenuta nelle tavole n.D2 (in scala 1:5000) del Piano Regolatore Territoriale Consortile espressa mediante differenti simbologie esplicative è riferita alle seguenti specifiche destinazioni d'uso:

ZONE PRODUTTIVE:

- INDUSTRIALE
- ARTIGIANALE - COMMERCIALE ED ATTIVITA' TERZIARIE
- AGRICOLA SPECIALE DI TUTELA

ZONE RESIDENZIALI:

- RURALE ESISTENTE
- DI COMPLETAMENTO URBANO
- DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA P.E.E.P.

ZONE DI USO PUBBLICO:

- ATTREZZATURE SCOLASTICHE (asilo nido scuola dell'obbligo)
- ATTREZZATURE COMUNI (poliambulatorio, stazione bus, sede consortile, posto VV.FF. ecc.)
- SERVIZI GENERALI (depuratore, serbatoi idrici, impianti di potabilizzazione ecc.)

ATTREZZATURE A VERDE:

- ATTREZZATURE SPORTIVE INTEGRATE
- PARCO TERRITORIALE

ZONE DI RISPETTO:

- STRADALE - FERROVIARIO
- ACQUE PUBBLICHE

ZONA FERROVIARIA:

ZONA PORTUALE ED AEREOPORTUALE

ZONE PRODUTTIVE

ART.3 - ZONA INDUSTRIALE: D - D1 - D2 - D3

Destinata ad insediamenti di unità industriali di piccola, media e grande dimensione. In essa sono consentiti interventi di nuova edificazione e di recupero o ristrutturazione di edifici esistenti. Le recinzioni non avranno mai altezza superiore ai ml.3,00 complessivi e saranno eseguite senza impiego di murature continue. Particolare attenzione va posta per le recinzioni in corrispondenza di incroci viari. La superficie da destinare specificamente a parcheggio privato, all'interno del lotto, dovrà essere proporzionale al numero di addetti occupati nell'azienda; non potrà in essa computarsi l'area destinata a piazzali di sosta per automezzi pesanti, carico - scarico merci e viabilità interna che in ogni caso dovrà garantire una agevole circolazione degli automezzi pesanti. Le aree asfaltate saranno intervallate da aiuole a verde. Dalla precedente quantizzazione potrà essere esclusa la superficie destinata ad autorimessa ricavata a piano interrato. La viabilità interna del lotto sarà dimensionata avendo cura di garantire il razionale flusso dei veicoli pesanti, il loro parcheggio ecc.. Non potranno aversi pertanto larghezze inferiori a ml.6,00 per ciascuna asse carrabile e pendenze superiori al 2%, particolarmente in prossimità dei confini per facilitare le manovre di ingresso - uscita sulla viabilità esterna. Gli accessori carrabili dello stabilimento produttivo saranno arretrati dal limite del lotto disponibile di almeno ml.8,00 al fine di agevolare le manovre di entrata ed uscita degli automezzi. La superficie del lotto industriale non occupata da fabbricati, da manufatti accessori e dalla viabilità interna e parcheggi, sarà sistemata a verde con alberature di medio ed alto fusto nel rapporto minimo di n.100 piante per ettaro.

N.B.: Si precisa che la presente certificazione si basa sulla sovrapposizione cartacea del P.R.G. alla mappa catastale e che pertanto nei singoli casi sono possibili errori e tolleranze grafiche la cui esistenza sarebbe constatabile solo a seguito di precise misurazioni in loco.



Per tali piantumazioni si dovrà prevedere una distanza minima di rispetto ai confini non inferiore a ml.2,50 e per i lati prospicienti incroci viari di almeno ml.15,00. Il Consorzio si riserva di stabilire, nel sottosuolo e nello spazio aereo di ciascun lotto, lungo i confini del lotto medesimo, condutture per acquedotti, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti e reti telefoniche qualora ciò sia compatibile con l'insediamento industriale. L'installazione delle condutture sopra citate non darà diritto al proprietario di percepire indennità di sorta.

3.1. PARAMETRI DI UTILIZZAZIONE

- Indice di fabbricabilità fondiaria: If < 3,50 mc/mq
- Superficie minima del lotto: mq 2500
- Indice di copertura: Ic > 0,20 mq/mq - Ic < 0,50 mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf > 0,20 mq/mq - Uf < 2,00 mq/mq
- Altezza massima: H = ml 14,00
- Distanza minima dagli edifici: (su lotti adiacenti ml. 10,00)
- Distanza minima dai confini: ml. 10,00

3.2. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

a) sono quelli relativi a costruzioni o ampliamenti di edifici industriali conformi alla destinazione d'uso ed alla tipologia della zona, ivi comprese le costruzioni accessorie relative a: casa custode e guardiano, servizi sociali, servizi tecnologici ecc., con esplicita esclusione di destinazione residenziale;

b) il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie fondiaria disponibile non dovrà essere superiore a 0,50; il rapporto minimo non dovrà essere inferiore a 0,20;

c) per i nuovi insediamenti e/o ampliamenti di industrie esistenti, (If), non sarà superiore a 3,5 mc/mq (tre virgola cinque metri cubi per metro quadrato). E' facoltà del Comitato Direttivo deliberare deroghe, con l'osservanza della procedure di cui all'art. 3 della legge 21.12.1955 n.1357, agli indici prefissati (Rc e If), per casi di particolari insediamenti industriali aventi esigenze di elevata volumetria, in rapporto a specifiche attività lavorative;

d) distacco dai confini e tra gli edifici.

d1) Il distacco minimo degli edifici industriali e delle costruzioni accessorie dai confini del lotto e dal ciglio stradale non dovrà essere inferiore a metri 10.

d2) soppresso

d3) Il distacco minimo tra edifici diversi, insistenti o meno sullo stesso lotto, e tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio nel lotto non dovranno essere inferiore a metri 10.

E' consentita la deroga a tali parametri per le cabine di trasformazione ed alimentazione di energia elettrica e gas metano, che possono essere ubicate anche lungo i confini con la viabilità consortile, sempre che l'altezza massima del manufatto non superi i metri 5. E' consentita solo la realizzazione di un alloggio per il custode o per il personale tecnico di cui necessita la continua permanenza nello stabilimento, nella misura massima di metri cubi 500 per iniziativa industriale. I volumi attinenti le costruzioni accessorie saranno computati nel complessivo indice massimo di fabbricabilità fondiaria e nel rapporto di copertura. E' consentita la realizzazione ed utilizzazione di un solo piano interrato la cui destinazione d'uso sarà necessariamente di impianti tecnologici, autorimesse, depositi e simili, con esclusione di ogni destinazione di carattere produttivo, direzionale e servizi sociali (mensa operai, spogliatoi, sala visita medica ecc.) o comunque di qualsiasi destinazione per la quale è quindi prevedibile la permanenza anche temporanea di addetti. Nei piani seminterrati è consentita la destinazione industriale o direzionale o di servizi solo se il perimetro esterno libero è almeno pari al 50% del perimetro totale del piano e se la superficie delle aperture esterne garantisce la corretta illuminazione ed areazione degli ambienti.

3.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

Per gli edifici esistenti nella zona D sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 457 del 5.08.78.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che, nel rispetto della destinazione d'uso industriale della zona, comportano aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma e delle superfici, dovranno garantire il rispetto di tutti i parametri ed indici fissati per le nuove edificazioni previste per la zona D.

Il frazionamento di un opificio esistente in più unità dovrà avvenire nel rispetto delle destinazioni e dei parametri fissati per la zona D, fatta eccezione per il solo parametro "altezza massima" in quanto sarà assunto quello dell'opificio esistente laddove maggiore di ml 14,00 e con la precisazione che il parametro "distanza dai confini" potrà essere verificato solo per l'intero edificio rispetto ai confini del lotto, mentre nessuna distanza può essere richiesta tra le porzioni di un unico corpo di fabbrica oggetto di frazionamento.

Laddove, per comprovati condizionamenti derivanti dalla forma del lotto, dall'impossibilità di aprire nuovi accessi, dall'assicurare la viabilità interna al lotto in entrata ed uscita, dalla ubicazione delle aree di parcheggio, etc., risulti impossibile frazionare le aree esterne all'opificio, il frazionamento dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

N.B.: Si precisa che la presente certificazione si basa sulla sovrapposizione cartacea del P.R.G. alla mappa catastale e che pertanto nei singoli casi sono possibili errori e tolleranze grafiche la cui esistenza sarebbe constatata solo a seguito di precise misurazioni in loco.



A) parametri da verificare per l'intero opificio oggetto di frazionamento rispetto all'intero lotto originario:

- Indice di fabbricabilità fondiaria $I_f \leq 3,5$ mc/mq
- Indice di copertura $I_c \geq 0,2$ mq/mq - $I_c \leq 0,5$ mq/mq
- Indice di utilizzazione fondiaria $U_f \geq 0,2$ mq/mq - $U_f \leq 2,0$ mq/mq
- Distanza minima dai confini ml. 10,00
- Altezza massima $H = 14$ ml oppure non superiore a quella dell'opificio esistente

B) parametri da verificare per ogni singola unità immobiliare:

- Superficie coperta minima ≥ 500 mq

Le aree esterne all'opificio industriale in questo ultimo caso sono pertinenti allo stesso e possono essere destinate a viabilità, parcheggi, verde e servizi comuni all'intero opificio; pertanto è consentito il frazionamento in più unità immobiliari del solo opificio esistente.

L'insediamento di più imprese in un opificio esistente oggetto di frazionamento, affinché possano essere verificati i parametri di cui al presente punto, deve essere contestuale alla richiesta stessa di frazionamento.

3.4 INSEDIAMENTO IN OPIFICI DA FRAZIONARE

I frazionamenti di opifici esistenti sono preordinati all'insediamento contestuale di imprese in numero corrispondente alle nuove unità immobiliari ricavabili dall'intervento.

A tal fine, contestualmente alle proposte di frazionamento, sono indicate le imprese insediande nelle rispettive unità immobiliari a ricavarci.

I rapporti dell'Ente Consortile con le imprese insediande sono regolati con apposite convenzioni che disciplinano gli obblighi previsti dall'art. 5 del PRTC e dalla normativa vigente, in riferimento sia agli eventuali aspetti condominiali che agli adempimenti che cedono a carico delle singole imprese.

Norme di Attuazione P.R.T.C. – A.S.I. Agglomerato di Battipaglia

ART.8 - ZONA VERDE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto graficamente individuate all'interno dei vari agglomerati industriali non sono consentite realizzazioni edilizie di alcun genere. Sono consentite nelle fasce di rispetto previste nelle tavole di P.R.T. solo percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde. Solo a titolo precario potranno essere consentite realizzazioni a titolo precario di impianti per la distribuzione carburante. La dimensione di tali zone, previste a tutela di viabilità e corsi d'acqua, è quella rilevabile graficamente nelle tavole di progetto.=====

