



## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Art. 1 FINALITA'**

Il **Piano di lottizzazione di iniziativa privata della zona D1 destinata ad Insedimenti Industriali** ubicato nel Comune di Viggiano in loc. Cembrina, ha come finalità l'attuazione del processo di pianificazione dell'area.

Attraverso tale strumento l'iniziativa privata affronta la tematica dello sviluppo economico di una zona non urbanizzata, che presenta una forte vocazione produttiva in costante crescita.

Dall'analisi dei luoghi si registrano diversi elementi di particolare interesse sotto il profilo della morfologia del territorio, prevalentemente pianeggiante, della natura geologica del suolo che non registra movimenti franosi o particolari fenomeni erosivi, della posizione favorevole e della presenza di un sistema di viabilità efficiente.

L'area di piano è facilmente raggiungibile attraverso la viabilità a servizio dell'Area Industriale dell'Alta Val d'Agri e mediante strade comunali che la collegano alla SS598 "Fondo Valle dell'Agri", che da Atena Lucana a Policoro unisce l'autostrada Salerno-Reggio Calabria con la SS106 "Jonica"; inoltre essa è posta nelle immediate vicinanze dell'Area Industriale A.S.I., posizione favorevole in quanto potrebbe generare una richiesta di lotti da parte di imprenditori dell'indotto ENI e non, interessati certamente a collocarsi in una zona ben collegata e in una posizione privilegiata rispetto al Centro Oli.

### **Art. 2 CONTENUTI DEL PIANO**

Il piano, oltre alle presenti norme contiene:

- La volumetria realizzabile per ogni singolo lotto;
- Le zone di interesse pubblico, verde, strade, parcheggi, ecc.;
- La rete dei servizi primari.

Il Piano di lottizzazione è redatto nel rispetto delle norme contenute nel vigente strumento urbanistico (Variante al Piano Regolatore Generale approvata con D.P.G.R. n. 480 del 05/11/1998), all'art. 17 del suddetto strumento, le aree D vengono così definite: *"Le aree comprese nelle zone omogenee di tipo D sono destinate ad attività produttive di tipo industriale, artigianale e di servizio che a parere dell'Amministrazione Comunale*

*non siano classificabili di tipo antiigienico, nocive o moleste, nonché alla residenza. Le concessioni edilizie sono subordinate alla preventiva redazione di un piano attuativo che definisce gli ingombri e gli spazi minimi a servizio di ciascuna attrezzatura. Per ogni azienda può essere prevista la costruzione di alloggi di servizio da destinare al personale di custodia e/o al proprietario. Nella zona commerciale e di servizio sono ammesse costruzioni di locali di ristoro, tipo bar, ristorante, e di servizio all'area industriale e artigianale."*

Ai fini della redazione del Piano di lottizzazione della Zona D1, vengono assunti i parametri delle norme contenute nel Piano per l'Area Industriale dell'Alta Val d'Agri del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza, approvato con D.C.R. n. 926 del 15/02/2005; all'art. 7 CAPO II delle suddette norme tecniche di attuazione A.S.I, si esplicita quanto segue:

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO	
Indice di Fabbricazione Territoriale:	3 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> solo per opere puntuali
Superficie minima del lotto:	5.000 m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura:	superficie coperta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) non superiore al 40% dell'estensione del lotto edificabile
Numero massimo dei piani:	2
Altezza massima:	10,50 m. Maggiori altezze per esigenze tecniche degli impianti a discrezione dell'Amministrazione.
Distacco minimo dai confini e/o dalle strade pubbliche:	8,00 m per edifici a destinazione industriale, 6,00 m per opere destinate a servizi, ½ H e comunque non inferiore a 5,00 m per locali ad uso abitazione
Distacco minimo tra pareti finestrate anche dello stesso edificio:	10,00 m
Destinazione d'uso di zona:	Laboratori, magazzini di deposito, officine, relativi uffici, sale vendite, mense
Destinazioni d'uso ammesse:	Alloggi di servizio

Destinazioni d'uso vietate:	Residenze
Percentuale edilizia non residenziale:	Max 100%
Superficie per spazi pubblici condominiali -attività collettive- verde:	art. 5 D.M. 02/04/68 n. 1444 e comunque per la superficie a parcheggio non inferiore a 15 m <sup>2</sup> /addetto
Piani Particolareggiati o piani convenzionati-utilizzazione ad iniziativa privata- lottizzazione:	si

### **Art. 3 DURATA DEL PIANO**

Il ***Piano di lottizzazione di iniziativa privata per gli Insediamenti Industriali***, ha efficacia per dieci anni dalla data della delibera di Giunta Comunale ed ha valenza di Piano Particolareggiato ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni. Durante il periodo di validità può essere sottoposto a revisione ogni qualvolta lo richiedano necessità particolari.

### **Art. 4 AREE DESTINATE A VIABILITA' E PARCHEGGI**

Sulle aree del Piano destinate alla viabilità, al parcheggio e sulle aree scoperte esterne ai lotti, non è ammessa alcuna costruzione a carattere fisso o precario, con eccezione dei manufatti e delle infrastrutture connesse all'utilizzo dell'intera area.

### **Art. 5 AREE DESTINATE A SPAZI PUBBLICI, VERDE PUBBLICO**

Nelle aree del Piano destinate alla creazione di spazi pubblici e a verde pubblico, è consentita la realizzazione di:

- Chioschi o strutture prefabbricate leggere a servizio dell'area stessa;
- Servizi igienici per il pubblico;
- Verde pubblico attrezzato;
- Attrezzature tecnologiche.

Gli edifici ed i manufatti fissi e precari non potranno superare l'altezza di 4,00 m, con la possibilità di deroga solo per le attrezzature tecnologiche che non possono essere correttamente contenute entro tali dimensioni.

## **Art. 6 LOTTI EDIFICABILI**

Il suddetto piano prevede la realizzazione di n. 19 lotti per una superficie fondiaria totale pari a 116.280 m<sup>2</sup> da edificare con strutture a destinazione produttiva.

Nei lotti è consentita la realizzazione di edifici destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale (*di produzione e di servizio*) e commerciale, tutte non classificabili come antigieniche, nocive o moleste.

### **6.1- DESTINAZIONE D'USO**

Sono ammesse costruzioni aventi destinazioni d'uso relative:

- 1) All'esercizio delle attività imprenditoriali facenti riferimento alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale che prevede contributi in erogazione alle diverse iniziative e che comunque le regolano, quali ad esempio la Legge n. 64/86, la Legge n. 488/92, i Patti Territoriali dell'Area Sud della Basilicata, Contratti d'Area, ecc.
- 2) All'esercizio delle attività per la fornitura di servizi di tipo commerciale e ad esse connesse, in misura massima del 20% dell'edificabile, purché approvate e munite delle autorizzazioni amministrative richieste dalle leggi vigenti.
- 3) Tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscano ad un incremento occupazionale.
- 4) Sono ammesse altresì le attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, ecc.) nonché quelle di interesse pubblico. Comprese le pertinenze necessarie, come depositi, magazzini, uffici per la gestione aziendale, alloggi per il personale di sorveglianza, foresterie, parcheggi coperti e/o autorimesse.

### **6.2-INDICE DI COPERTURA- INDICE DI FABBRICABILITA' E ALTEZZA DEI FABBRICATI**

**La superficie coperta** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) non potrà superare il 40% dell'estensione del lotto edificabile.

Le superfici non coperte, secondo le prescrizioni di cui sopra, dovranno essere sistemate a verde nella misura di almeno 1/4 del totale residuo, ovvero 1/8 della superficie complessiva del lotto. La sistemazione di tali aree, unitamente ai parcheggi ed alle piste di circolazione degli automezzi, dovrà essere chiaramente illustrata nel progetto.

**L'indice di fabbricabilità** relativo ai fabbricati fuori terra, espresso come rapporto fra il volume del/i fabbricato/i e la superficie del lotto edificabile, non potrà superare i 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; esso è comprensivo dei fabbricati per le attività produttive, le opere puntuali, l'alloggio del custode e del personale tecnico.

Per **altezza di una parete** si intende la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna di un edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, si considera la distanza dalla linea di gronda del tetto, o se questo ha una pendenza superiore al 35%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

**L'altezza dei fabbricati** non potrà superare i 10,50 m. Per le opere puntuali (alloggi per il custode e personale tecnico o altro) le altezze massime sono uguali a quelle di cui sopra. Tali altezze consentono una migliore e più razionale utilizzazione delle superfici a disposizione.

È possibile la deroga all'altezza massima consentita, relativamente alla destinazione di zona industriale e per i fabbricati destinati alle attività in cui sono previste eventuali lavorazioni speciali (carri ponte, torri, vani scala, ecc.).

### **6.3 – DISTACCHI DAI CONFINI E DALLE RECINZIONI**

I corpi di fabbrica fuori terra dovranno avere dai confini del lotto o dalle recinzioni una distanza non inferiore a 8,00 m per gli edifici a destinazione industriale e 6,00 m per le opere destinate a servizi.

Per gli edifici a destinazione industriale, qualora la recinzione non coincida con il confine del lotto, la distanza minima di cui sopra (8,00 m) si intende dal confine del lotto.

Per le opere puntuali attinenti alla specifica destinazione d'uso (alloggi di servizio per i custodi e per il personale tecnico), la distanza dal limite del lotto o dalle recinzioni non deve essere inferiore a 5,00 metri.

Tali limiti potranno essere derogati nei soli seguenti casi:

- a) Locali destinati a servizi tecnici (locali N.U., cabine elettriche, ecc.);
- b) Locali interrati per deposito, autorimesse e simili, comprese le rampe d'accesso;
- c) Tettoie per depositi materiali o parcheggi;
- d) Fabbricati esistenti.

## **6.4 RECINZIONI**

I lotti potranno essere recintati. Le recinzioni dovranno essere particolarmente curate, con esclusione di opere in muratura continua e chiusa, se non per piccoli tratti, e potranno essere realizzate con un cordolo pieno con altezza massima di 0,50 m, con la parte superiore costituita da elementi metallici o vetrati, che consentano comunque l'introspezione e non costituiscano barriera visiva.

## **6.5 EDIFICI ESISTENTI**

Gli edifici esistenti, le cui caratteristiche risultino difformi dalle prescrizioni precedenti, possono mantenere la loro conformazione planimetrica, secondo la volumetria approvata. Eventuali ampliamenti saranno consentiti nei limiti delle norme sopra citate.

Per le sole attività produttive, ove le necessità di spazio connesse all'ampliamento delle iniziative non possono essere soddisfatte per l'indisponibilità di area contigua, saranno consentiti ampliamenti in deroga ai limiti di distacco previsti, sempre fatti salvi i fronti stradali pubblici, per i quali resta fissato il limite minimo di 8,00 m, ovvero quello esistente.

I corpi di fabbrica interamente demoliti e ricostruiti dovranno rispettare le suddette prescrizioni tecniche.

## **6.6 PARCHEGGI ED ALTRI STANDARD URBANISTICI**

Per gli standards vale quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 1444/68, che disciplina gli insediamenti artigianali, industriali (l'area da destinare a verde pubblico, servizi e parcheggi, fatta eccezione per le sedi viarie, non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento).

Affinché la dotazione di parcheggi risulti adeguatamente dimensionata alle attività esercitate, il numero di posti macchina dovrà rispettare i seguenti standards:

a- *Attività produttive di tipo industriale o artigianale:*

n. 1 posto macchina per ogni addetto, secondo le previsioni di massima espansione aziendale, e comunque non inferiore a n. 1 posto macchina per ogni 400 m<sup>2</sup> della superficie del lotto assegnato;

b- *Attività di tipo terziario (uffici, istituti di ricerca, laboratori, ecc.):*

n. 1 posto macchina per ogni 40 m<sup>2</sup> di superficie lorda destinata a tale attività;

c- *Attività commerciali (magazzini di vendita, sportelli bancari o di agenzia, ecc.):*

n. 1 posto macchina per ogni 6 di superficie di esposizione e vendita accessibile al pubblico;

una dotazione minima di 40 m<sup>2</sup> per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda prevista di pavimento da destinare a parcheggi pubblici (D.M. n. 1444 del 02-04-1968) e da ubicare all'esterno del lotto previo arretramento della recinzione rispetto alla prospiciente strada pubblica.

*d- Attività diverse (sala convegni, attività ludiche, ecc.):*

I posti macchina devono essere commisurati al numero effettivo di utenti fruitori della struttura o dei servizi, così come risulta espressamente nella relazione di progetto, considerando che il rapporto tra numero utenti e numero di autovetture deve essere pari a 1,5.

Nel caso in cui vengono esercitate due o più attività di cui sopra, si dovranno cumulare le necessità di posti macchina, secondo uno specifico indice di contemporaneità espressamente e chiaramente indicato nella relazione di progetto.

I posti macchina dovranno avere le dimensioni minime di 2,20 x 4,50 m e dovranno essere adeguatamente disimpegnati per consentire il facile accesso degli automezzi.

I parcheggi potranno essere previsti:

-all'interno dei singoli lotti, utilizzando le aree non coperte dai fabbricati fuori terra, nei locali interrati, su lastrici solari e/o corpi multipiano, secondo un progetto ben preciso, nel rispetto delle normative di sicurezza e previo nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF.;

-all'esterno dei lotti, a servizio di più attività, sia produttive che commerciali o di servizio, purché opportunamente organizzati secondo un progetto organico ed unitario.

I parcheggi e marciapiedi dovranno essere realizzati utilizzando sistemi costruttivi permeabili al fine di ripristinare l'equilibrio della falda, ridurre le superfici impermeabili, il volume delle acque di dilavamento e l'inquinamento locale superficiali.

## **6.7 SCARICHI DI ACQUE INDUSTRIALI, DEPURAZIONE DEI FUMI, TRATTAMENTO ACQUA E RECUPERO ACQUA PIOVANA**

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole aziende, prima di essere immesse nel collettore dell'area, nel pieno e tassativo rispetto delle leggi vigenti in materia.



Tutte le aziende dovranno munirsi di campionatori automatici in prossimità dei pozzetti di immissione alle condotte consortili, onde consentire, in ogni momento, ogni necessario controllo.

Gli stabilimenti industriali, nel pieno rispetto delle leggi vigenti, dovranno installare impianti e dispositivi tali da eliminare negli scarichi nell'atmosfera ogni sostanza in grado di provocare fastidi e/o danni di sorta all'ambiente circostante.

Uno o più lotti potranno essere destinati ad attività di servizi utili alla depurazione e trattamento di fanghi e rifiuti liquidi di ogni genere.

### **Trattamento acqua e recupero acqua piovana**

Ogni lotto all'interno del Piano di Lottizzazione dovrà essere dotato di adeguate reti di raccolta delle acque meteoriche e industriali e di sistemi per il trattamento e il recupero delle acque piovane (norma UNI/TS 11445 "Impianti per la raccolta e utilizzo dell'acqua piovana per usi diversi dal consumo umano - progettazione, installazione e manutenzione"). Si dovranno prevedere serbatoi di accumulo delle acque meteoriche e sistemi di recupero delle acque piovane.

I serbatoi dovranno essere adeguatamente dimensionati (norma E DIN 1989-1: 2000-12) in relazione al valore medio annuo delle precipitazioni, all'area impermeabile scolante e al fabbisogno d'acqua di servizio; la volumetria di tali serbatoi dovrà essere dimensionata secondo le formule di seguito riportate:

$$R = A_{scolante} \times H_{P\text{ annua}} \times \varphi, \text{ con}$$

- R= resa della pioggia;
- $A_{scolante}$  = area impermeabile scolante afferente al serbatoio;
- $H_{P\text{ ANNUA}}$  = precipitazione media annua;
- $\varphi$  = coefficiente di afflusso

$$V_{SERBATOIO} (m^3) = F_C \times K, \text{ con}$$

- $F_C$  = valore minore tra la resa di pioggia e il fabbisogno idrico;
- K = costante pari a 0,0625.

Le aree impermeabili di ogni lotto dovranno essere corredate di cordoli perimetrali di separazione delle aree a verde e dovranno avere una pendenza adeguata a consentire il corretto deflusso delle acque piovane ed evitare ristagni, la pendenza dovrebbe essere di

almeno 15 millimetri al metro (norma UNI 11146, "Criteri per la progettazione, la costruzione e il collaudo di pavimenti in calcestruzzo").

## **6.8 INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E GESTIONE RIFIUTI**

Si rendono necessari interventi per il risparmio energetico al fine di ridurre i costi di produzione e ridurre le emissioni inquinanti.

Su ogni edificio dovrà essere previsto l'uso di fonti rinnovabili per la produzione di energia, pannelli solari fotovoltaici su ogni edificio in modo da coprire una potenza di picco non inferiore a 5 kW.

Si dovrà prevedere un'illuminazione esterna del tipo a led a basso consumo di energia, con la possibilità di integrazione con altri dispositivi elettronici permettendo la modulazione del flusso luminoso in base alla luce diurna e alla presenza di persone e, quindi, la riduzione dei consumi elettrici.

Ogni lotto dovrà avere al suo interno un'isola ecologica, un'area dedicata all'alloggiamento degli scarti della lavorazione e dei rifiuti con depositi temporanei.

## **6.9 VERDE PRIVATO**

La sistemazione a verde deve interessare una superficie pari al 20% di ogni singolo lotto, assicurando l'utilizzo di specie autoctone in numero non inferiore a 4 ogni 100 m<sup>2</sup> di specie arboree e 25 ogni 100 m<sup>2</sup> di specie arbustive, al fine di limitare l'impatto ambientale che deriva dall'asportazione di diversi esemplari vegetali attualmente presenti nell'area.

## **Art. 07. NORME E PROCEDURE EDILIZIE**

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'osservanza degli indici e dei parametri edilizi ed urbanistici.

Per esigenze particolari, sono ammesse altezze massime, rapporti di copertura e numeri di piani diversi da quanto sopra previsto, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

I lotti individuati nell'elaborato di progetto potranno essere oggetto di ulteriori modifiche (*suddivisione-accorpamento*), comunque con superfici nette minime di 5.000 m<sup>2</sup>, fermo restando l'obbligo, in fase di realizzazione dei corpi di fabbrica, dei parametri di cui al precedente comma.

La superficie coperta dei fabbricati commerciali o produttivi è intesa come massimo ingombro della macchia edificatoria, ovvero dei corpi di fabbrica, ma non è vincolante per la forma e le dimensioni della futura struttura, che potranno essere adeguate alle esigenze del momento progettuale. I volumi massimi realizzabili sono previsti nella tabella planivolumetrica allegata. L'altezza massima è di 10,50 m, i distacchi debbono essere di 8,00 m dal ciglio delle strade interne e dai confini dei lotti e dei terreni adiacenti, e comunque non inferiore a 5,00 m per locali ad uso abitazione e 10,00 m tra i fabbricati.

Sono ammesse le costruzioni sul confine e l'eventuale accorpamento di corpi di fabbrica. Non vengono indicate delle tipologie obbligatorie, affinché sia possibile edificare in base alle esigenze della committenza e della produzione considerando il lay-out di macchinari ed attrezzature.

Anche se non indicato nei grafici, ogni volume realizzato può essere frazionato, nel rispetto delle distanze, in porzioni corrispondenti al minimo della superficie prevista dal piano, per ogni tipo di attività da insediare.

Potranno essere realizzate tettoie o pensiline per carico e scarico merci, protezione impianti distribuzione carburanti, impianti tecnologici all'aperto quali lavaggio, serbatoi, vasche, depositi, come pure altri impianti connessi alle esigenze produttive o tecnologiche delle aziende, sempre nel rispetto della volumetria massima realizzabile e delle distanze da confini, ciglio stradale e fabbricati.

Inoltre, negli Insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere garantiti all'interno dei lotti 40 m<sup>2</sup> di spazi ad uso pubblico, escluse le sedi viarie (parco giochi, aree di sosta attrezzata, verde etc.).

In tutti gli insediamenti dovranno essere previste e realizzate adeguate recinzioni, sistemazioni esterne, illuminazione ed abbellimenti.

I fabbricati previsti potranno essere realizzati con strutture tradizionali o prefabbricate. Le finiture esterne, le coperture, l'arredo, e le tinte dovranno essere improntate al massimo decoro. Dovrà essere garantita la cura del verde in ogni insediamento.

## **Art. 08. ATTUAZIONE**

L'attuazione del Piano avviene previa iniziativa privata da parte della Società "ROVI" s.r.l. proprietaria richiedente.

È consentito il rilascio di permessi a costruire, prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione interne alla lottizzazione, solo se viene assicurata da parte del richiedente l'allaccio ai pubblici servizi, nonché l'accessibilità al lotto oggetto di trasformazione edilizia.

Nell'ipotesi il richiedente non eserciti l'attività commerciale o artigianale, la concessione può essere rilasciata previa sottoscrizione di una convenzione con il comune con la quale il richiedente dovrà impegnarsi a locare o vendere l'immobile da realizzare a persone che esercitano una di tali attività.

La richiesta di permesso a costruire, oltre agli elaborati di progetto dell'edificio da predisporre secondo il R.E., dovrà contenere indicazioni in ordine:

1. alla sistemazione delle aree libere con la differenziazione tra parti pavimentate e parti a verde;
2. alle recinzioni;
3. alle attrezzature primarie quali fognature, acquedotti impianti elettrici, gas, ecc., nonché, ove obbligatorio per legge, ai criteri per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti solidi e liquidi.

I soggetti interessati dovranno assumere tutte le precauzioni e le misure specifiche per l'esercizio delle attività di cui ai progetti, al fine di evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti ed immissioni, scarichi, esalazioni, rumori, movimenti di mezzi di trasporto e tutto quanto possa portare danno all'ambiente.

Le opere di urbanizzazione previste nel piano di lottizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali ed omogenei a servizio delle varie zone di cui è composto il piano, in base alle richieste da parte degli imprenditori e delle ditte, dei lotti previsti.

Le opere di urbanizzazione saranno programmate in maniera da essere eseguite contemporaneamente alla cessione dei lotti ed alla costruzione degli edifici, al fine di perseguire una più efficiente allocazione temporale delle risorse economiche.