

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I - Norme di carattere generale

Art. 1

Il presente Piano Regolatore del Consorzio ASI riguarda l'intera area di sviluppo industriale coincidente con la provincia di Benevento.

Esso è stato redatto ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998 n. 16 e, in quanto tale, sostituisce integralmente il Piano vigente variandolo.

Il Piano Regolatore ha la natura di uno strumento urbanistico assimilabile al piano territoriale di coordinamento di cui all'art. 5 della legge urbanistica 1150/42 e fa riferimento, per i contenuti, alla Circolare 9/3/61 n. 2356 del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno. Inoltre, esso è subordinato ai piani di bacino, ai piani dei parchi e ai piani paesistici, ai sensi dell'art. 10 c. 13 della l.r. n. 16/98.

Il Piano Regolatore è basato sulla costruzione di un sistema di agglomerati relazionato ad una articolazione in ambiti del territorio provinciale, definiti in ordine alle caratteristiche ambientali e socio-economiche della provincia e prevede la realizzazione di agglomerati industriali nei Comuni di:

- Airola
- Amorosi e Puglianello
- Apollosa
- Benevento e Paduli
- Fragneto l'Abate e Fragneto Manforte
- Morcone
- San Bartolomeo in Galdo
- San Marco dei Cavoti e San Giorgio del Sannio
- San Nicola Manfredi
- Vitulano.

La procedura di approvazione del Piano Regolatore è quella indicata all'art. 10 della l.r. n. 16/98.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante del Piano Regolatore che è costituito, altresì, dagli elaborati grafici e descrittivi allegati.

Art. 2

Nella redazione dei piani regolatori generali e dei suoi strumenti attuativi i Comuni di cui all'art. 1 si adeguano al presente Piano ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 1150/42.

Se un Comune è già dotato di strumenti urbanistici vigenti dovrà provvedere ad adottare le varianti necessarie a rendere gli strumenti stessi conformi al presente Piano.

I comuni singoli o associati possono individuare nel Consorzio la struttura esponenziale dello Sportello unico alle imprese, ai sensi del DPR 20/10/98 n. 447 modificato dal DPR 7/12/2000 n. 440.

Art. 3

Nelle aree disciplinate dal Piano, l'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di attività produttive e costruzioni annesse sono di competenza del Comitato Direttivo del Consorzio ASI o di organo da esso delegato. A detta preliminare approvazione è subordinata l'esame delle pratiche edilizie da parte delle competenti amministrazioni comunali.

I suddetti progetti devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accessi viario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto.

Il progetto si intende approvato nel caso che il Comitato Direttivo (o l'organo tecnico da esso delegato) non abbia, entro un mese dalla data di presentazione, deliberato al riguardo.

Gli oneri relativi al rilascio della concessione edilizia negli agglomerati disciplinati dal Piano sono fissati dal Consorzio ai sensi della Legge n. 10/77.

Art. 4

Con riferimento alle destinazioni urbanistiche rappresentate negli elaborati grafici relativi a ciascun agglomerato, costituiscono elementi

vincolanti del piano la viabilità principale e le destinazioni di zona. La viabilità secondaria, le specificazioni dell'attività produttiva e la ripartizione in lotti delle aree, hanno invece un valore esemplificativo e possono essere modificate dal Consorzio ASI in sede di assegnazione dei lotti.

La viabilità principale e le destinazioni di zona possono subire modifiche previa approvazione congiunta dei competenti organi del Consorzio e del Comune interessato purché rimangono rispettati i parametri fissati dal D.M. 2 aprile 1968. Per cui la tavola "Studio urbano-stico" non ha valore di dettaglio ma solo esemplificativo.

Art. 5

Gli oneri e le spese connesse agli insediamenti e dovute dalle imprese al Consorzio sono dallo stesso definite annualmente in sede di redazione del Piano economico e finanziario.

Il Consorzio ASI emana, altresì, apposite norme che le industrie dovranno rispettare, onde evitare danni e fastidi derivanti da immissioni, scarichi, esalazioni, discarica di rifiuti solidi, etc.; le attività produttive devono quindi essere supportate da tutti quegli accorgimenti tecnici che garantiranno la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Art. 6

Con apposite convenzioni con i Comuni interessati sarà disciplinata la partecipazione degli stessi Comuni ai costi per la manutenzione delle infrastrutture degli agglomerati in ragione del contributo che le aziende forniscono alla finanza locale per effetto dei regimi fiscali vigenti.

Art. 7

Per le modifiche interne agli impianti che non incidono sulla stabilità del manufatto edilizio o per gli ampliamenti degli impianti produttivi non superiori al 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'indice di copertura previsto dal successivo art. 10, è sufficiente la denuncia di inizio attività. La denuncia di inizio attività, sia per questo caso che per tutti quelli previsti per legge va presentata

contestualmente oltre al comune anche al Consorzio Asi.

Art. 8

La gestione delle infrastrutture consortili è regolata dall'art. 4 della l.r. n. 16/98, se e in quanto applicabile.

In ogni caso, il Consorzio ASI si riserva di stabilire le quote condominiali, che le industrie localizzate negli agglomerati industriali dovranno versare annualmente per la gestione e la manutenzione degli impianti e delle attrezzature consortili. Tali quote saranno determinate in base a parametri oggettivi quali, ad esempio, la superficie del lotto.

Art. 9

Per tutte le nuove costruzioni valgono le norme specifiche riportate nel successivo Titolo II.

Per le costruzioni esistenti valgono gli usi attuali del suolo.

Titolo II - Norme specifiche

Art. 10 (Zone per attività produttive)

Nell'agglomerato industriale sono previste zone per attività produttive, riguardanti cioè le attività industriali e terziarie, nonché le altre attività indicate al c. 1 bis dell'art. 1 del DPR 440 del 7/12/2000; sono in particolare comprese le strutture destinate a favorire lo sviluppo degli investimenti delle imprese in fattori innovativi, sia sul piano dell'adeguamento tecnologico dei sistemi di produzione, sia sotto il profilo delle localizzazioni integrate, come parchi scientifici e tecnologici.

Il Piano Regolatore del Consorzio ASI riguarda, per ciascun agglomerato, due possibili diverse tipologie di aree per la localizzazione delle attività produttive:

- aree con: lotti singoli per attività industriali e terziarie, la cui edificazione dovrà avvenire secondo le norme di cui all'art. 11 successivo;

- aree con: lotti a stecca per piccole imprese, la cui edificazione dovrà avvenire secondo le norme di cui al successivo art. 12.

Le aree con lotti singoli possono nel piano essere distinte secondo due tipologie:

- aree con lotti da definire in relazione alla domanda. In queste aree l'assegnazione dei lotti da parte del Consorzio ASI avverrà, di volta in volta, con l'obiettivo di ottimizzare le condizioni dell'insediamento e minimizzare la spesa pubblica per la rete tecnologica;

- aree con lotti in comparti di media dimensione. I comparti comprendono una pluralità di lotti sui due lati di una apposita strada di servizio, lotti che, in relazione alla domanda, possono essere attribuiti singolarmente o aggregati in misura variabile fino a coincidere al limite con l'intero comparto;

Le aree con lotti e stecca di piccola dimensione sono anch'esse costituite da comparti formati però da lotti di ridotta dimensione, all'interno dei quali l'edificazione avviene a schiera, o a stecca con pareti laterali comuni tra lotti contigui.

Art. 11 (Lotti per attività industriali e terziarie)

All'interno dei singoli lotti valgono le seguenti norme:

A - Sono ammesse soltanto costruzioni destinate ad attività produttive, industriali e terziarie. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.

B - L'indice di copertura dei lotti, espresso come rapporto tra superficie coperta dei fabbricati e superficie totale del lotto, non sarà superiore al 50%. La superficie del lotto non coperta da fabbricati e dagli impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne a parcheggio e a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte del Consorzio ASI, ed in ogni caso da assicurare che il 50% di detta superficie (ovvero il 25% dell'intero lotto) sia comunque realizzato con il ricorso a materiali permeabili, anche tramite pavimentazioni autobloccanti e simili. La copertura degli edifici può essere piana o a tetto, con inclinazione non superiore al 35%.

- C - I distacchi minimi delle recinzioni dei lotti dai fili dei fabbricati interni al lotto non saranno inferiori a ml 8 su tutti i lati del lotto, salvo per i lotti inferiori a 20.000 mq per i quali tale distacco minimo può essere ridotto a ml 5. Le cabine di trasformazione elettrica e decompressione a metano potranno essere realizzate a filo dalla recinzione. Per gli alberi da piantare il distacco è ridotto, ma in misura tale che in ogni caso la distanza tra l'asse dell'alberatura e la recinzione non sia inferiore a ml 3. Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a ml 0,60. In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento, le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno mt. 3,50 e per una lunghezza di almeno mt. 15,00 per la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare, in ogni caso, le manovre di veicoli in entrata e in uscita o la loro eventuale sosta. I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Consorzio ASI nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadono in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature dovranno essere arretrate di ml 10 dagli incroci.
- D - Non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria che potrà essere addossata alla recinzione esterna. Tale costruzione dovrà essere realizzata accanto all'ingresso e potrà coprire al massimo mq 30 ed essere alta non più di 3 ml.; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.
- E - All'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi al servizio degli addetti in misura di mq. 15 per addetto e al servizio dei visitatori in misura del 50% di quanto previsto per gli addetti.
- F - E' consentita la costruzione di un piano interrato per parcheggi, depositi e impianti al servizio delle attività produttive.
- G - E' altresì consentita la realizzazione all'interno del lotto di

costruzioni da adibire a punto di pubblicità e di vendita dei prodotti dell'impresa. Tali costruzioni potranno coprire al massimo mq. 120 ed essere alte non più di 4 mt. Tale superficie verrà computata nel calcolo dell'indice di copertura.

- H - Nei lotti per attività terziarie è consentita la costruzione di depositi, magazzini, mostre mercato, locali di commercializzazione diretta complementari alle funzioni espositive. Nelle stesse aree gli edifici saranno posti ad una distanza dai limiti del lotto pari almeno alla metà dell'altezza con un minimo di 5 mt.;
- I - Il Consorzio si riserva il diritto di impiantare nel sottosuolo e nello spazio aereo, ricadente nell'ambito degli stabilimenti, limitatamente alle aree non coperte da edifici, rispettivamente condutture per acque, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti, con esclusione di ogni indennità dovuta all'acquirente per la installazione; si riserva altresì il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguirvi ispezioni e manutenzioni.
- L - Le acque pluviali ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti non dovranno essere smaltite nelle proprietà confinanti, bensì raccolte ed immesse nella fognatura consortile in base ai dettagli che saranno forniti dal Consorzio ASI. Le acque di scarico sia fecali che industriali, dovranno essere immesse nella fognatura consortile; solo eccezionalmente, ossia nelle more della costruzione o messa a regime di questa, potranno essere sversate nel più prossimo corso d'acqua e comunque previa autorizzazione dell'Autorità competente.
- M - In deroga a quanto stabilito al capo A del presente articolo, quando le ipotesi di localizzazioni non interferiscono con la lottizzazione e siano rispettate le condizioni di cui all'art. 3, all'interno dei singoli lotti sono ammesse costruzioni per lo svolgimento di attività artigianali, di ricerca e di sperimentazioni. La superficie del lotto non deve superare i 4.000 mq. Per quanto riguarda le altre norme edilizie e, in particolare, l'indice di copertura, le caratteristiche delle recinzioni e la superficie da

destinare a parcheggi all'interno dei lotti valgono le stesse norme previste per gli opifici industriali.

N - Si applicano, in ogni caso, i rapporti di cui all'art. 5.2 del D.M. 2 aprile 1968.

Art. 12 (Lotti a stecca per piccole imprese)

Per piccole imprese di carattere artigianale, commerciale, o in generale terziario, è consentita nelle aree appositamente indicate dal Piano Regolatore dell'agglomerato la realizzazione di capannoni a stecca, cioè con pareti laterali comuni tra lotti contigui. La profondità del lotto è definita dal piano dell'agglomerato ed è di norma compresa tra 80 e 150 ml. Ogni lotto è servito da una duplice viabilità di servizio: una strada centrale al servizio di due stecche di lotti per l'accesso del personale e del pubblico, e una strada di servizio all'altro estremo del lotto per il movimento delle materie prime e delle merci. La distanza del fronte edificato dalla strada di accesso deve essere comunque almeno di 10 mt, mentre la distanza dell'edificio dalla strada di servizio deve essere di almeno 20 mt.

La larghezza del lotto può essere definita a priori da Consorzio ASI o stabilita di volta in volta in relazione alla dimensione dell'impresa.

Art. 13 (Rustici industriali o incubatori)

All'interno di un lotto destinato ad attività produttive, possono comunque essere realizzati dal Consorzio sia rustici industriali, per favorire l'avvio di nuove attività, sia veri e propri incubatori per ospitare nuove imprese orientate allo sviluppo delle nuove tecnologie, facilitarne la formazione e accompagnarne la crescita attraverso adeguato supporto manageriale.

In relazione alla tipologia del manufatto (isolato o a stecca) e alla sua dimensione valgono le norme di cui ai precedenti art. 10, 11 e 12.

Art. 14 (Centri di servizi)

Nei centri di servizi sono ammesse costruzioni a struttura unitaria

organizzata per funzioni quali: informazione e ricerca, servizi informatici, di sostegno e consulenza per lo sviluppo delle imprese, interscambio economico, contrattazione, servizi direzionali, uffici pubblici, finanziari, postali, assicurativi e bancari, attività commerciali, sale di esposizione e fiera, sale congressi, attrezzature ricettive e di ristoro, attività di servizio al trasporto stradale, quali stazioni di servizio, nonché insediamenti accessori alle destinazioni sopra individuate.

Sono consentite residenze per gli alloggi di servizio di custodi e personale tecnico la cui presenza in loco è indispensabile con dimensione massima per l'alloggio di 100 mq netti.

Gli edifici saranno posti ad una distanza dai limiti del lotto pari almeno alla metà della loro altezza e, comunque non inferiore a ml 5 - per quanto riguarda recinzione, cabina elettrica e decompressione metano vale quanto detto all'art. 10.

Art. 15 (Impianti tecnologici)

Sono consentiti solo impianti di carattere generale ad uso industriale e civile per l'esercizio delle reti infrastrutturali e di servizio (stazione di trasformazione elettrica, impianti di depurazione dei liquami, impianto di incenerimento dei rifiuti solidi, vasche di accumulo etc.);

I distacchi degli edifici e degli impianti dai fili stradali e dai confini di lotto non saranno inferiori a mt. 5,00.

Art. 16 (Zona ferroviaria)

Comprende le aree destinate alla stazione ferroviaria, al parco binari e alla linea ferroviaria. Sono consentiti soltanto impianti e servizi direttamente connessi alla rete ferroviaria e compatibili con gli insediamenti previsti nelle zone circostanti dell'agglomerato.

Art. 17 (Verde di rispetto)

In queste aree, che hanno la funzione prevalente di tutela ambientale, sono consentite solo opere di sistemazione terreni oppure attrezzature di servizio con superficie occupata comunque

non superiore al 2% della superficie totale dell'area a verde interessata e altezza non superiore a 3 m.

La sistemazione dei terreni e la loro gestione può essere affidata anche a privati aventi titolo, previa convenzione con il Consorzio.

Art. 18 (Verde attrezzato)

In queste aree sono consentite opere di sistemazione terreni, nonché impianti ed opere per le attività del tempo libero e sportive, con le attrezzature di servizio complementari, purché la superficie interessata non superi il 35% della superficie totale di ciascuna area verde.

Per gli impianti scoperti, le attrezzature di servizio non possono superare la cubatura di 0,2 mc.x mq. di impianto e le eventuali residenze di servizio, consentite solo per gli impianti di grandi dimensioni, non possono superare la cubatura di 0,04 mc. x mq..

Per gli impianti coperti, la cubatura deve essere limitata al minimo indispensabile e comunque non superare un indice di fabbricazione di 0,1 mc/mq dell'area a verde attrezzato; per quanto riguarda le attrezzature di servizio e le residenze vale quanto detto sopra.

Gli interventi in dette aree possono essere effettuati anche da privati aventi titolo, previa convenzione con il Consorzio.

Art. 19 (Fasce di rispetto)

Le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche da rispettare sono le seguenti:

- a) per le strade: si applica, senza alcuna deroga, quanto previsto dal vigente Codice della Strada;
- b) per i corsi d'acqua: fascia di inedificabilità assoluta di mt. 50 per i fiumi e di mt. 10 per i torrenti a scarsa portata (punto 1.7, titolo II delle direttive allegate alla L.r. n.14/82; per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua di cui alla lettera c) dell'art. 1 L. 431/85 dovrà osservarsi la disciplina dettata dal D. L.ivo n. 490/99;
- c) per i metanodotti: si applica la Circolare del Ministero degli Interni

n. 38/1952 e il DPR n. 208/71

- d) per gli elettrodotti: si applica il RD 1775/33 e del DPR 1062/68 e DPCM 23/4/92.

Art. 20 (Norme finali)

Ad integrazione, precisazione e deroga di quanto previsto nei precedenti articoli si stabilisce quanto segue:

- 1) Almeno il 15% dell'area del singolo lotto deve essere adibita a zona a verde;
- 2) In caso di contrasto tra le varie cartografie fa fede quella catastale;
- 3) Per i lotti marginali, nel caso che non possa essere assicurata una larghezza e/o lunghezza pari a 15 metri all'opificio, la distanza dai confini può essere ridotta a 3 metri;
- 4) La distanza dai confini e dalle strade si misura dai volumi di massima sporgenza in presenza di strutture a sbalzo di larghezza inferiore o uguale a 2 metri; in presenza di strutture a sbalzo superiori a 2 metri la distanza si misura dagli elementi aggettanti di massima sporgenza;
- 5) Le scale di sicurezza, anche coperte ma non tamponate, se necessarie per assicurare il rispetto della normativa antincendio, per gli opifici esistenti, possono non rispettare la distanza dai confini e la loro impronta a terra non concorre nella determinazione della massima superficie copribile;
- 6) Le superfici degli impianti tecnologici di cui all'art. 15 non sono soggette al calcolo dell'indice di copertura;
- 7) In ogni caso non sono derogabili le norme previste dal codice civile.