COMUNE DI AGROPOLI
(Provincia di Salerno)
Piazza della Repubblica, 3, 84043 Agropoli (SA)
GOVERNO DEL TERRITORIO, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PATRIMONIO E DATORE DI LAVORO

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI P.I.P.

NTA

Legge 22 ottobre 1971, n. 865, articolo 27



AREA 5 Governo del Territorio, Pianificazione Territoriale Patrimonio e Datore di Lavoro
RESPONSABILE
ING. AGOSTINO SICA

Art. 1 - Individuazione dell'area

Il Piano Particolareggiato per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) riguarda un comprensorio individuato dal vigente PUC, denominato AP_01 "Piano degli insediamenti Produttivi della Zona Complementare Industriale artigianale - P.I.P.", sito in località Mattine del Comune di Agropoli.

L'art. 78 delle NTA del PUC prevede per il suddetto comprensorio la conferma del "Piano degli insediamenti Produttivi della Zona Complementare Industriale artigianale - P.I.P." approvato con delibera di Giunta Comunale n. 137 del 08/07/2008 e rimanda integralmente per la disciplina di tale zona alle norme di attuazione del suddetto P.I.P..

In esecuzione dell'accordo transattivo sottoscritto in data 11 settembre 2025 e approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 442 del 26 settembre 2025, finalizzato alla definizione bonaria del contenzioso innanzi al T.A.R. Campania – Sezione di Salerno, il perimetro del Comparto AP_01 viene rimodulato e ampliato per accogliere la delocalizzazione del parcheggio pubblico "P6" all'interno della particella n. 458 del Foglio catastale n. 3 (Area "X").

Per effetto di tale riperimetrazione, la ***Superficie Territoriale complessiva del P.I.P. è rideterminata in 178.362,00 mq*** *(rispetto agli originari 170.752,00 mq). I parametri generali e i computi delle superfici pubbliche e fondiarie applicabili al comparto sono unicamente quelli risultanti dalle tabelle aggiornate in Variante (Tav. 04 e Tav. 06).*

Art. 2 - Natura, contenuto ed efficacia del P.I.P.

Il piano ha natura, contenuto ed efficacia di Piano Particolareggiato ai sensi della legge n. 1150/42 e della L.R. n. 16/2004, nonché di Piano per insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della legge 865 del 22.10.1971; pertanto la sua attuazione avverrà in osservanza delle suddette disposizioni legislative e nel rispetto delle presenti norme di attuazione.

Esso specifica, compatibilmente con lo stato di fatto, con i vincoli di legge e con le condizioni geomorfologiche del suolo, l'assetto del territorio interessato definendone le potenzialità di utilizzazione del suolo, gli impianti urbanistici, i vincoli imposti alle proprietà private, i limiti qualitativi, quantitativi e tipologici dell'attività insediativa.

L'area interessata dal P.I.P. è individuata dagli elaborati cartografici allegati.

Le aree comprese nel perimetro del PIP sono destinate ad interventi di carattere produttivo, secondo le destinazioni di cui al successivo art. 17, ad opere ed infrastrutture pubbliche, d'uso o di interesse pubblico, ed a servizi privati, nelle quantità, localizzazioni e relazioni funzionali evidenziate dal progetto urbanistico.

Art. 3 - Documenti ed elaborati tecnici costitutivi del Piano

Il presente PIP è costituito dai seguenti elaborati, così come aggiornati e ridefiniti dalla Variante urbanistica del 2026:

- ***Tav. R*** *- Relazione Tecnica Generale (Aggiornata in Variante)*
- ***Tav. Nta*** *- Norme Tecniche di Attuazione (Presente testo)*
- ***Tav. 01*** *- Corografia, mappa catastale e stralcio PUC (scala 1/2.000)*
- ***Tav. 02*** *- Stato di fatto plano altimetrico (scala 1/1.000)*
- ***Tav. 03*** *- Elenco catastale delle aree interessate (scala 1/2.000)*
- ***Tav. 04*** *- Planimetria di progetto e Tabelle di computo (Aggiornata in Variante) (scala 1/1.000)*
- ***Tav. 05*** *- Planivolumetrico indicativo (scala 1/1.000)*
- ***Tav. 06*** *- Urbanizzazioni e Reti Tecnologiche (Aggiornata in Variante) (scala 1/1.000)*
- ***Tav. 07*** *- Particolari costruttivi (scala 1/20)*

Art. 4 - Efficacia del Piano

Il presente P.I.P. ha validità decennale e diviene operante a tutti gli effetti il giorno successivo a quello della pubblicazione della delibera di approvazione da parte della Giunta Comunale sul

Bollettino Ufficiale della Regione Campania (BURC).
Alla scadenza dei dieci anni il P.I.P. diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
Resta tuttavia fermo a tempo indeterminato l'obbligo, in ossequio all'art. 17 della legge 1150/42, di osservare nella costruzione dei complessi produttivi e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona da esso stabiliti.

Art. 5 - Esecuzione
L'approvazione del P.I.P. fa sorgere in capo ai proprietari delle aree destinate all'insediamento degli impianti produttivi, nei limiti di cui al successivo art. 9 e nei soggetti possessori dei requisiti richiesti dalle vigenti disposizioni di legge, l'interesse legittimo ad ottenere il permesso di costruire e nel Comune il potere di pervenire alla esecuzione delle sistemazioni in esso previste anche attraverso l'esproprio delle aree necessarie, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art. 6 - Organizzazione
Il comprensorio è organizzato in ambiti funzionali (macro-lotti), comprendenti uno o più lotti, indicati nella Tav. 04.
Per ogni lotto del comprensorio sono indicate le capacità edificatorie, in termini di superficie massima copribile e di superficie lorda di pavimento massima.
La rappresentazione, all'interno di ogni lotto, della distribuzione planimetrica degli edifici è da intendersi indicativa.
In sede esecutiva saranno ritenute valide le risultanze dei rilievi eseguiti in loco in attuazione delle indicazioni grafiche del Piano. Ad ogni modo, è sempre ammesso prevedere una diversa organizzazione degli edifici previsti, fermo restando la capacità edificatoria assegnata ai singoli lotti, espressamente indicata nella tabella di cui alla Tav. 04.

Art. 7 - Meccanica attuativa
L'attuazione del presente PIP, redatto ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71, avviene mediante espropriazione delle aree incluse nel PIP.
Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, il cui contenuto deve prevedere i tempi di attuazione delle opere infrastrutturali e la correlazione tra tali opere e l'insediamento delle nuove attività economiche e produttive previste.
In alternativa il PIP può essere attuato, mediante apposita convenzione, da un Consorzio delegato dal Comune di Agropoli.
L'utilizzazione delle aree deve avvenire in maniera organica e la realizzazione degli impianti produttivi deve camminare di pari passo con la realizzazione delle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria.
Le aree oggetto di esproprio sono cedute, dall'Ente attuatore (Comune o Consorzio da questo delegato), ai soggetti che, in possesso dei requisiti di legge, intendano realizzarvi impianti di carattere industriale, artigianale e commerciale.

Art. 8 - Urbanizzazione
Le opere di urbanizzazione previste sono quelle individuate sulla Tav. 06.
Il Comune ha già predisposto e approvato (delibera di G.M. n. 28 del 27/01/2014) il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, in parte già realizzate e collaudate. Sarà cura dello stesso Comune o del Consorzio completare l'urbanizzazione primaria dell'intero comparto da attuarsi eventualmente anche per sub-comparti omogenei, rispetto alle potenzialità insediative derivanti dalla richiesta di assegnazione dei lotti.

In conformità con la variante urbanistica, le opere di urbanizzazione primaria comprendono il nuovo tracciato infrastrutturale e la realizzazione del Parcheggio Pubblico denominato "P6" (Area X - particella 458), la cui sosta specifica è estesa a ***51 posti auto*** *(rispetto ai 48 originari). Il computo complessivo della sosta pubblica del comprensorio P.I.P. è elevato a* ***313 posti auto****. Tutti i relativi allacci alle reti tecnologiche (fognaria, idrica, elettrica e pubblica illuminazione) dovranno essere eseguiti in coerenza con il nuovo assetto planimetrico della Tav. 06.*

Art. 9 - Criteri di assegnazione

L'assegnazione dei suoli, nei termini previsti dalle vigenti leggi in materia, avviene mediante bando pubblico con cui il Comune, attraverso lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) definisce i criteri, tempi e modi di partecipazione e la qualità dell'assegnazione.

Il SUAP esamina le richieste di assegnazione suoli, con i criteri stabiliti dal Bando pubblico, e determina una graduatoria provvisoria che diventa definitiva ed efficace solo dopo l'approvazione con atto deliberativo dell'organo competente.

Hanno diritto di precedenza nell'assegnazione dei suoli:

1. *Proprietari delle aree ricadenti all'interno del comprensorio che dimostrano di possedere i requisiti richiesti dal bando per l'insediamento di attività produttive, sempre che non abbiano attivato il diritto di prelazione nei limiti di cui al successivo art. 10.*
2. *Operatori artigianali e commerciali già presenti sul territorio comunale con attività che necessitino di essere delocalizzate per dimostrate esigenze di ampliamento degli impianti produttivi già esistenti nel comprensorio PIP.*
3. *Cooperative artigianali, commerciali e di consumo che dimostrano realmente le potenzialità di gestione delle attività per cui si chiede l'assegnazione del suolo.*
4. *Altri soggetti che dimostrano con documentate referenze la possibilità reale di insediare attività produttive compatibili con le destinazioni del P.I.P.*

Art. 10 - Esclusione dall'espropriazione

Restano escluse dall'esproprio:

- *a) I lotti su cui già insistono impianti produttivi o costruzioni realizzati con regolare permesso di costruire o condono;*
- *b) I lotti su cui i proprietari o per essi parenti di primo grado e coniuge, attivano il diritto di prelazione limitatamente a massimo due lotti.*

Il diritto di prelazione può essere attivato fino alla data che verrà stabilita nel bando pubblico, di cui al precedente art. 9, che sarà emesso dal SUAP comunale. I soggetti che potranno attivare il diritto di prelazione dovranno risultare proprietari (o per essi parenti di primo grado e coniuge di proprietari) e possessori di una superficie di terreno pari ad almeno quella perimetrata dall'intero lotto particellare geometrico individuato sulla Tav. n. 04 di progetto P.I.P. e per cui è richiesta di prelazione. I soggetti richiedenti la prelazione devono dimostrare il possesso dei requisiti richiesti e delle capacità imprenditoriali a garanzia dell'insediamento di impianti funzionali ed operanti.

Art. 11 - Attuazione diretta e obblighi dei proprietari

L'attuazione diretta da parte dei proprietari dei suoli ricadenti all'interno del comprensorio può avvenire, nel rispetto del piano volumetrico di cui alla Tav. n. 05, nei modi previsti dalla Legge Regionale 28 nov. 2001 n. 19, esclusivamente per i lotti accessibili da strade funzionali e collegati, o collegabili senza invasione di altre proprietà, direttamente e funzionalmente con le principali reti (fognaria, idrica, elettrica, telefonica).

È fatto obbligo ai soggetti beneficiari del precedente comma procedere al versamento degli oneri, ai sensi dell'art. 15 delle presenti norme, e procedere a propria cura e spese alla realizzazione della porzione di strada, di rete fognaria, di rete idrica, di rete elettrica e di rete

telefonica dai punti di allaccio (o scarico) e fino all'arrivo del proprio lotto, in piena conformità con quanto rappresentato sulle tavole grafiche del P.I.P.
Sia il tratto di strada e sia le reti anzidette e realizzate dovranno essere cedute in piena proprietà al comune di Agropoli. Le spese di realizzazione di questi tratti stradali e di questi tratti di reti funzionali saranno calcolate dall'Ufficio Tecnico comunale, con l'applicazione di prezzi elementari di cui ai vigenti prezziari regionali, e scorporate dagli oneri di cui all'art. 15. Nel caso in cui tali spese di realizzazione dovessero superare l'importo degli oneri concessori di cui all'art. 19 del Testo Unico per l'Edilizia (D.P.R. 06/06/2001 n. 380), nessun rimborso è dovuto al soggetto attuatore diretto.
In nessun altro diverso caso è possibile l'attuazione diretta se non possono essere realizzati e ceduti al comune di Agropoli i collegamenti stradali e funzionali anzidetti.

Art. 12 - Assegnazione definitiva e convenzione
Il responsabile del procedimento del SUAP comunica alle ditte che hanno fatto richiesta di assegnazione i risultati della graduatoria approvata indicando i termini e i modi per l'assegnazione definitiva e la stipula della convenzione con l'organo istituzionale competente.
Diventa parte integrante dell'atto di assegnazione la convenzione e il permesso di costruire relativo al progetto dell'impianto produttivo da insediare, assentito nei termini e nei modi stabiliti dagli articoli 1 e 2 della L.R. n. 19/2001 e relativo regolamento di attuazione.
Nella convenzione dovranno essere definiti gli obblighi a carico del concessionario e i tempi e i modi di attuazione dell'intervento con riferimento specifico al progetto approvato.

Art. 13 - Procedura di attuazione
Dalla data di comunicazione della graduatoria definitiva di assegnazione dei suoli, ai fini dell'assegnazione definitiva e la stipula della convenzione, l'assegnatario, previo versamento del 20% della quota di cui al secondo comma dell'art. 15, deve presentare al SUAP istanza di permesso di costruire nel termine perentorio di 60 giorni, trascorsi i quali perde la priorità acquisita e scala in coda alla graduatoria conservando il diritto ad eventuale assegnazione dei lotti residui.
Il SUAP, nel termine perentorio di 60 giorni dalla richiesta, determina sull'istanza di permesso di costruire.

Art. 14 - Presentazione della domanda di permesso di costruire
La domanda firmata dall'assegnatario e dal progettista deve essere indirizzata al SUAP e deve contenere:

- *a) le generalità del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori, del coordinatore della sicurezza, del geologo, del progettista strutturale, del collaudatore in corso d'opera e dell'esecutore (con possibilità di riserva per questi ultimi sei che possono essere designati prima dell'inizio dei lavori);*
- *b) la descrizione sommaria dell'opera, delle sue caratteristiche, con l'indicazione dei dati catastali aggiornati rispetto alla lottizzazione del PIP.*

La domanda deve essere corredata da relazione tecnica dettagliata da cui risulti:

- *le caratteristiche tipologiche e costruttive dei singoli corpi di fabbrica e di ogni altra opera con l'indicazione delle varie destinazioni d'uso e delle modalità di esecuzione;*
- *gruppo merceologico e settore (o tipo) di attività produttiva nell'ambito della quale l'azienda richiedente svolge o svolgerà la propria attività;*
- *descrizione del ciclo di produzione;*
- *descrizione delle caratteristiche fisico-chimiche delle acque di scarico e/o dei fumi; numero degli addetti per categoria: dirigenti, impiegati, apprendisti, ecc.;*
- *calcolo dei parametri urbanistici di cui al successivo art. 17;*

- *c) Relazione tecnica descrittiva e calcolo di massima per la portata delle reti di acque nere e bianche necessariamente separate;*
- *d) Relazione tecnica descrittiva e calcolo di eventuale impianto di depurazione se necessario per il tipo di smaltimento prima dell'immissione nel sistema fognario comunale;*
- *e) Scheda descrittiva del ciclo produttivo con le previsioni di utilizzo di: Energia elettrica, Metano e/o gasolio, Acqua;*
- *f) Elaborati di progetto esecutivi previsti dal RUEC.*

Art. 15 - Contributi ed oneri

Il rilascio del permesso di costruire relativo alla costruzione di impianti destinati alle attività produttive è subordinato alla corresponsione degli oneri concessori di cui all'art. 19 del DPR 380/2001. Tali quote sono calcolate dal quadro economico relativo al progetto esecutivo delle opere di infrastrutturazione del comprensorio, salvo conguaglio finale.
La quota relativa agli oneri dovuti per la indennità di esproprio dei suoli viene determinata secondo la tabella allegata al piano particellare di esproprio, salvo conguaglio finale. Per i suoli assegnati direttamente ai proprietari questa quota non è dovuta.

Art. 16 - Gestione delle infrastrutture

Il Comune o il consorzio (delegato) determina, ogni triennio, le quote condominiali che le attività produttive localizzate nell'agglomerato devono versare annualmente per la gestione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature generali in base alla superficie lorda occupata.

Art. 17 - Parametri Urbanistici

L'edificazione nei lotti definiti dagli elaborati progettuali avviene in conformità all'art. 19 e nel rispetto dei valori riportati nella tabella riassuntiva della Tav. 04. I parametri che seguono rappresentano il riferimento per la trasformazione dei suoli nel caso in cui, ricorrendo le condizioni di cui all'art. 19, si renda necessaria una progettazione diversa da quella prevista dal Piano (Tav. 05):

Parametri Urbanistici di Lotto	***Valore d'Indice applicabile***
Indice di fabbricabilità fondiaria	*4,00 mc/mq*
Superficie coperta massima	*50%*
Superficie lorda di pavimento massima	*0,75 mq/mq sf*
Distacchi minimi dai confini	*7,50 m*
Distacchi minimi dagli edifici	*15,00 m*
Altezza massima	*10,50 m*

Parametri Urbanistici di Lotto	***Valore d'Indice applicabile***
degli edifici	
Distacchi dalle strade	*Secondo le fasce di rispetto stradale e comunque 7,5 m.*
Area di manovra e parcheggio nel lotto	*35% sf*
Destinazioni ammesse	***DC/2,3,4,5,6,7,8****;* ***DT/2,4,5,7****;* ***DTR/1,2,3*** *(la destinazione ricettiva è ammessa solo di supporto alle attività produttive);* ***DP/1,3*** *(escluse lavorazioni insalubri di I° e II° classe).*

Nota di Edificabilità Residenziale: È ammessa per ciascuna attività produttiva di superficie coperta pari o superiore a 500 mq, la realizzazione di un'unità abitativa non superiore a 100 mq di SUL, da adibire a residenza del proprietario o del custode dell'attività.

(Nota integrativa di Variante per il Comparto generale): Ai fini delle verifiche generali urbanistiche e strutturali, si applicano i seguenti macro-parametri complessivi derivanti dal bilancio spaziale della Variante 2026:

- *Superficie Territoriale Totale (St):* ***178.362,00 mq***
- *Superficie Fondiaria Lotti (Sf):* ***104.606,00 mq***
- *Viabilità Pubblica complessiva:* ***48.945,00 mq*** *(di cui 4.611,00 mq per aree di sosta su viabilità)*
- *Superficie a Servizi Comuni:* ***3.021,00 mq***
- *Superficie a Parcheggi (Standard ex D.M. 1444/68):* ***6.351,00 mq***
- *Superficie a Verde Pubblico:* ***17.272,00 mq***

Art. 18 - Definizioni

- ***Costruzione:*** *Qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e importazione al suolo, sia in grado di costituire unità produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale e terziaria o di servizio in genere.*
- ***Ricostruzione:*** *Qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita, nel rispetto dei parametri di zona.*
- ***Ampliamento:*** *L'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente a mezzo di uno spazio supplementare nei limiti consentiti dai parametri di zona.*
- ***Sopraelevazione:*** *L'estensione in senso verticale di tutta o di parte della costruzione esistente nel rispetto dei parametri di zona.*
- ***Superficie fondiaria (Sf):*** *Rappresentata dalla superficie disponibile del lotto su cui va ad insediarsi l'impianto produttivo, ottenuta dalla superficie territoriale al netto delle strade, dei parcheggi, degli spazi per attrezzature e del verde pubblico. Le fasce di rispetto, così come graficamente individuate nelle tavole di piano, pur non potendo essere occupate da manufatti edilizi di alcun genere, fanno parte della superficie fondiaria esclusivamente ai fini dell'applicazione degli indici.*
- ***Superficie utile interna (Sui):*** *Rappresentata dalla somma delle superfici nette di tutti i livelli entro e fuori terra dei fabbricati insistenti sul lotto con la sola esclusione delle tettoie*

aperte, dei porticati, delle terrazze e degli impianti tecnologici a servizio dell'attività produttiva.

- ***Superficie coperta (Sc):*** *La proiezione sul terreno della superficie lorda di pavimento riferita al piano di maggiore estensione di ciascun manufatto insistente sul lotto, con esclusione dei soli aggetti costituiti da pensiline a sbalzo non tamponati, che aggettino dal fabbricato per non oltre $4,5 \text{ m}$.*
- ***Superficie lorda di pavimento (SLp):*** *Rappresenta la sommatoria delle superfici lorde (compreso le pareti) dei vari piani in cui è organizzato il fabbricato, indipendentemente dalla destinazione d'uso.*
- ***Altezza massima (H):*** *L'altezza di ciascuna parete dell'edificio presente sul lotto non può superare i limiti fissati dalle norme, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente necessari alla produttività aziendale e costituenti soluzioni architettoniche compiute.*
- ***Volumetria (V):*** *La somma di tutte le volumetrie realizzabili sul lotto fondiario, ricavate dal prodotto della superficie coperta (Sc) per le altezze (H) dei singoli corpi di fabbrica.*
- ***Distacco dagli edifici e dai confini:*** *Rappresenta la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici e dal confine di lotto e di proprietà.*
- ***Parcheggio nel lotto:*** *All'interno del lotto fondiario dovrà essere individuata una superficie destinata a parcheggio privato adeguata al numero degli addetti occupati e comunque non inferiore al 35% della Sf. Tale superficie è comprensiva della superficie destinata a viabilità, carico e scarico merci.*
- ***Accessori:*** *All'interno del lotto fondiario sono consentiti i seguenti accessori, realizzati anche in corpi di fabbrica indipendenti ma adibiti esclusivamente al servizio dell'impianto produttivo principale: uffici, box guardiania, servizi sociali e collettivi per dipendenti. Esclusivamente i locali per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, metano, depuratore ecc.) non concorrono alla determinazione della volumetria massima e della superficie coperta costruibile.*
- ***Indice di fabbricabilità territoriale (It):*** *Il rapporto tra il volume complessivo costruibile e la superficie territoriale della zona omogenea del comprensorio del PIP.*
- ***Indice di fabbricabilità fondiaria (If):*** *Il rapporto tra il volume realizzabile e la superficie fondiaria disponibile.*
- ***Rapporto di copertura (Rc):*** *Il rapporto tra le superfici coperte degli edifici e la superficie del lotto fondiario su cui insistono.*
- ***Indice di utilizzazione fondiaria (Uf):*** *Il rapporto tra le superfici utili interne dei singoli corpi di fabbrica e la superficie fondiaria disponibile.*
- ***Volumi Tecnici:*** *Sono da considerarsi volumi tecnici, da detrarre dal computo delle volumetrie massime assentibili sul lotto fondiario, quelli relativi a tutte le sagome eccedenti la linea di copertura dell'edificio e cioè tutte le installazioni tecnologiche quali camini, serbatoi, impianti per il condizionamento, trattamento dell'aria o dei fumi, impianti di depurazione, silos, ecc.*

Art. 19 - Tipologia edilizia insediabile

L'intervento costruttivo deve avvenire, prioritariamente, nel rispetto della Tav. 05 della Planovolumetria e nei limiti delle cubature e superfici coperte assegnate e riportate nella tavola della lottizzazione. La forma e la posizione dei fabbricati individuate sulle planimetrie generali sono indicative e potranno essere oggetto di adattamento in sede di progettazione.

Nella progettazione dei singoli fabbricati è consentita una variazione per la superficie coperta di ciascun fabbricato, purché la superficie coperta massima complessiva del P.I.P. resti costante; la sagoma di ingombro in pianta è da ritenersi indicativa e sono consentite modificazioni di carattere funzionale all'interno delle sagome disegnate. Le tipologie degli edifici sono indicative e

potranno essere modificate aggregando o scindendo superfici in rapporto alle esigenze produttive.
Gli allineamenti dei fronti edificati lungo le vie pubbliche sono vincolanti al fine di garantire un'immagine unitaria all'intervento. Sono previsti edifici con tipologia edilizia di carattere industriale (capannoni, bassi fabbricati) con annessa palazzina ad uffici; i fabbricati, anche se costituiti da più unità immobiliari e/o se realizzati in tempi successivi, dovranno avere caratteristiche di unitarietà sia per quanto riguarda i materiali impiegati che per l'aspetto compositivo.
L'altezza massima degli edifici è quella consentita per il comparto dall'art. 17 rispetto alla capacità di utilizzazione in termini volumetrici e di superficie lorda di pavimento che si realizza.
Per manifestate esigenze aziendali è possibile l'accorpamento di lotti limitrofi nella misura massima di due previa approvazione della Giunta Comunale. Viceversa, non è mai ammissibile il frazionamento del lotto in più lotti.

Art. 20 - Prescrizioni per la qualità ambientale-architettonica

Al fine di garantire un corretto inserimento paesaggistico delle aree produttive si dovrà porre attenzione a:

- *realizzare idonee schermature a verde, possibilmente con alberature di alto fusto di essenza autoctona, in corrispondenza della trama edilizia esistente ed in particolare per quanto riguarda gli edifici con funzioni produttive;*
- *integrare opportunamente le aree verdi con gli edifici produttivi, schermando opportunamente l'eventuale presenza di impianti a forte disturbo percettivo;*
- *inibire la vista da parte degli edifici a funzione terziaria, commerciale e ricettiva, nei confronti degli edifici produttivi, mantenere le connessioni percettive, qualora esse siano positive, con le funzioni residenziali.*

La scelta dei materiali da adottare nella costruzione è libera, a condizione che i medesimi siano impiegati su tutti i fronti (ivi compresi i volumi emergenti dalle coperture) e siano omogenei in edifici contigui ed in ambiti unitari; ciò vale sia per le coperture che per le pavimentazioni dei cortili.
Le costruzioni dovranno essere conformi alle prescrizioni della legge n. 13/89, in merito al superamento delle barriere architettoniche.
Le insegne e le indicazioni private andranno posizionate nell'area fondiaria o, in alternativa, in aderenza alla recinzione e non dovranno superare l'altezza di ml. 4,00 da terra, ad eccezione di quelle insegne che, per format nazionali e/o internazionali, superano tale altezza, da valutare di volta in volta da parte dell'ufficio tecnico comunale prima del rilascio del provvedimento finale. È ammessa la collocazione delle insegne sulla facciata degli edifici, non è consentita sulla loro sommità.
Il lotto di pertinenza aziendale può essere recintato con un muretto di altezza non superiore a 60 cm dal livello del marciapiede con sovrastante grata metallica di altezza massima di 1,50 m.
Gli elementi critici per la mobilità (es. parcheggi, aree di carico/scarico merci) dovranno essere ubicati il più lontano possibile dai siti sensibili per poter usufruire dell'effetto schermo degli edifici industriali.
Nelle aree libere dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature d'alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 mq di superficie libera (Sl), oltre ad arbusti nella misura minima di due gruppi ogni 100 mq di superficie libera (Sl). Le alberature d'alto fusto e gli arbusti dovranno essere autoctone, appartenere ad essenze rilevanti dal punto di vista naturalistico, paesaggistico e caratterizzanti il paesaggio storico-rurale locale. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati unitari, o comunque opportunamente collegati fra loro in rapporto ai fabbricati ed alle viste relative, oltre che realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate intorno alle aree produttive.

Art. 21 - Impianti produttivi esistenti

Per gli impianti produttivi esistenti non compatibili con le destinazioni d'uso riportate nel precedente art. 17, con particolare riferimento a quelle insalubri di I° e II° classe, sono ammessi solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi altresì interventi volti alla riconversione dell'attività con destinazioni d'uso compatibili con quelle di cui all'art. 17, con possibilità di realizzare nuove volumetrie nei limiti dei parametri di cui alla Tav. 04 e dello stesso art. 17.

Art. 22 - Edifici esistenti non produttivi

Sugli edifici esistenti regolarmente autorizzati o condonati non destinati ad attività produttiva sono consentiti:

- *a) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, compreso demolizione e ricostruzione della volumetria attuale, con la stessa destinazione d'uso preesistente;*
- *b) cambio di destinazione d'uso, quando la tipologia edilizia esistente è compatibile con la destinazione d'uso produttiva di zona;*
- *c) demolizione e ricostruzione con ampliamento nei limiti di cui ai parametri urbanistici dell'art. 17 e delle altre prescrizioni delle presenti norme.*

Art. 23 - Viabilità e parcheggio di lotto

All'interno del lotto bisogna prevedere una superficie destinata alle manovre e a parcheggio non inferiore a quella libera indicata nella tabella di cui alla Tav. 04, la restante superficie dovrà essere utilizzata per il verde aziendale.

Per gli impianti produttivi ad uso commerciale e terziario il parcheggio di lotto deve rispettare i parametri stabiliti dalle leggi vigenti per il settore.

Art. 24 - Le fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale individuate dal piano, nel rispetto della quota destinata a verde, devono essere sistemate a prato con la piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura minima di un albero ogni 6,0 ml.

Art. 25 - Sistemazione dei fabbricati

Le quote di riferimento per la costruzione dei corpi di fabbrica e della relativa sistemazione dell'area dovranno essere riferite a quella relativa al progetto definitivo-esecutivo delle opere di viabilità ed infrastrutture primarie di cui all'art. 5 delle presenti norme. Pertanto è fatto obbligo, prima dell'inizio dei lavori, la redazione da parte dell'UTC e del direttore dei lavori, di un verbale di constatazione dei capisaldi da rispettare.

Art. 26 - Smaltimento delle acque

Lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, mediante condotti separati, dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e convogliate nelle rispettive fogne a servizio del comprensorio.

Le relative reti dovranno essere dotate di idonei pozzetti di ispezione per il prelievo periodico dei campioni da sottoporre ad esame di compatibilità.

Art. 27 - Attrezzature di interesse comune

A servizio del comprensorio sono previsti insediamenti di attrezzature di uso pubblico secondo la localizzazione di Piano. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle volumetrie consentite

dall'indice di fabbricabilità fondiario e della sagoma di massimo ingombro riportata in tabella.
La realizzazione e la gestione delle attrezzature e dei servizi potrà essere comunale, consortile o privata convenzionata. La procedura rimane quella dell'assegnazione del suolo con le modalità da stabilire in convenzione.

Art. 28 - Contenimento dei consumi energetici ed eliminazione delle barriere architettoniche

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 Progettista
Ing Agostino SICA

