



AREA INDUSTRIALE DI TITO

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE

(ART. 7 L.R. N. 41 DEL 03/11/1998)

Approvato con D.C.R. n° 82 del 07/02/2006

OGGETTO DELL'ELABORATO:
NORME GENERALI – NORME TECNICHE,
URBANISTICHE ED ALLEGATI

Progettista:

UFFICIO TECNICO CONSORZIO A.S.I.
Dott. Ing. Mario CERVERIZZO

Collaboratori:

Geom. Canio MARRA
Geom. Angelo CAMPOCHIARO

Data 31 gen 05



AGGLOMERATO DI TITO

NORME PER LA ASSEGNAZIONE E LA UTILIZZAZIONE DEI SUOLI E DEGLI IMMOBILI PER INIZIATIVE IMPRENDITORIALI E PER LA RICONVERSIONE DI IMPIANTI ESISTENTI IN ATTIVITA' DIVERSE DA QUELLE ORIGINARIAMENTE ESERCITATE

CAPO I

NORME GENERALI

CAPO II

NORME TECNICHE ED URBANISTICHE

CAPO I

NORME GENERALI

Art. 1

In attuazione a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 41 del 03 Novembre 1998 "Disciplina dei consorzi per lo sviluppo industriale", nonché dal proprio statuto, il Consorzio della provincia di Potenza, nell'ambito territoriale in cui esplica la propria attività, è autorizzato ad acquisire terreni da lottizzare ed assegnare, vendere, cedere in comodato o in locazione immobili a qualsiasi titolo pervenutigli in proprietà, ovvero dallo stesso realizzati, a soggetti che intendono utilizzarli:

- a) Per l'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. 488/92, i Patti Territoriali, i Contratti d'Area, etc.;
- b) Per l'esercizio delle attività commerciali in misura massima pari al 20% dell'intera area, purché approvate preventivamente dal Consorzio e munite delle Autorizzazioni Amministrative richieste dalle leggi vigenti;
- c) Per tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscono ad un incremento occupazionale;
- d) Per l'esercizio delle attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, direzionale, terziario ecc..), nonché quelle di interesse pubblico;

Art. 2

Secondo il programma in atto nell'Agglomerato Industriale di Tito, in conformità con le indicazioni fornite dagli enti preposti, nonché

dall'Amministrazione Comunale di Tito, sono da ritenersi incompatibili con l'agglomerato medesimo le attività di cui all'allegato "D" alle presenti Norme.

Art. 3

I suoli e gli immobili potranno essere assegnati ai soggetti che intendano iniziare, ampliare o trasferire la propria attività con le prescrizioni e le limitazioni di cui al precedente art. 1.

Art. 4

I soggetti che intendono ottenere i suoli o gli immobili di proprietà consortile, per le attività di cui al precedente art.1 devono presentare la documentazione di cui all'allegato "A".

Art. 5

Per l'espletamento della istruttoria relativa alle iniziative proposte il Consorzio potrà avvalersi anche di collaborazioni esterne, determinando, con apposita deliberazione, l'ammontare degli oneri a carico del richiedente.

Art. 6

Dopo l'espletamento dell'istruttoria relativa alla documentazione presentata dagli interessati, il Consorzio, in mancanza di eventuali impedimenti, darà l'assenso all'iniziativa da realizzare, con conseguente impegno dello stesso all'assegnazione del suolo o dell'immobile, dopo averne individuata l'ubicazione più idonea e determinata l'estensione sufficiente per la realizzazione dell'iniziativa medesima. Contestualmente il Consorzio fisserà il relativo prezzo, così determinato:

- a) nel caso dei suoli, in base alla vigente normativa espropriativa, pari alla somma del costo di acquisizione delle aree e del costo di realizzazione, delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture di servizio del

Consorzio. A tale somma è aggiunta una quota di spese generali in misura non superiore al 10%;

b) nel caso di alienazione o locazione di immobili, in base alla valutazione dell'U.T. consortile o professionisti incaricati.

I soggetti interessati dovranno corrispondere l'importo come sopra determinato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al presidente del Consorzio.

La definizione del prezzo resta di esclusiva competenza dell'ufficio consortile secondo i criteri di cui ai punti a) e b). Il Consiglio di Amministrazione potrà annualmente, aggiornare i prezzi stimati dall'ufficio tecnico, come sopra determinati, anche in relazione al fatto che talune aree sono acquisite dal Consorzio mediante procedimento espropriativo, e quindi in epoca successiva all'assegnazione, e come tali i prezzi sono condizionati dal costo di acquisizione finale, anche conseguenti a decisioni giurisdizionali.

I soggetti interessati dovranno corrispondere l'importo come sopra determinato a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza o bonifico bancario.

L'assegnatario, inoltre, sottoscrivendo specifico atto di sottomissione (allegato "C"), si assumerà l'onere di costi aggiuntivi relativi ad eventuali impugnative amministrative e/o giudiziarie dell'esproprio da parte dei proprietari dei suoli assegnati, nonché di concorrere al pagamento delle spese condominiali di gestione dell'area consortile, secondo quanto esposto nel successivo art. 7.

Nel caso che, per inadempienza del soggetto interessato, l'iniziativa non venga realizzata, ovvero vi sia una espressa rinuncia alla stessa, il Consorzio restituirà l'importo di cui al comma precedente senza aggravio di

interessi, e nel caso dei suoli, al netto della penale prevista in convenzione di assegnazione e del valore relativo al sovrapprezzo per la infrastrutturazione dell'area e spese generali determinato annualmente dal Consiglio di Amministrazione o, nel caso di immobili (comma b), al netto del 15%, da considerare come caparra confirmatoria e, comunque, in entrambi i casi, dopo la riassegnazione del suolo o dell'immobile.

Art. 7

Ad ogni azienda è fatto obbligo di concorrere al pagamento, in favore del Consorzio, delle spese di gestione condominiali dell'agglomerato, il cui ammontare sarà fissato dagli organismi consortili con apposite tabelle di ripartizione.

Art. 8

L'assegnazione del suolo o dell'immobile sarà disciplinata secondo la convenzione prevista dall'art.13 del vigente regolamento consortile.

Le imprese interessate a realizzare iniziative imprenditoriali dovranno presentare l'istanza nelle modalità previste dagli articoli 7 e 9 del vigente Regolamento Consortile.

Il Consorzio, previa istruttoria degli Uffici, decide sulle istanze di assegnazione nei modi e tempi prescritti dall'art.10 del vigente Regolamento Consortile.

Il progetto esecutivo, conforme alla normativa consortile, dovrà essere corredato dei documenti, delle autorizzazioni, dei nulla osta e di quanto altro previsto dal regolamento edilizio del Comune di Tito, oltre ad uno studio dell'impatto ambientale, nei casi previsti dalla normativa vigente, relativo all'opera da realizzare e all'attività da esercitare.

Art. 9

Il soggetto assegnatario dovrà dar corso all'inizio dei lavori per le finalità previste di cui al progetto esecutivo, approvato dal Consorzio, entro e non oltre il termine indicato in convenzione o dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire da parte del Comune di Tito (ove richiesta dalle leggi urbanistiche vigenti), pena la revoca della delibera di assegnazione del suolo o dell'immobile.

Copia autentica della concessione edilizia dovrà essere inviata tempestivamente al Consorzio.

L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato al Consorzio per gli opportuni controlli.

Art. 10

Gli assegnatari, laddove il programma presentato preveda la realizzazione in fasi successive, potranno avere la disponibilità dei suoli o degli immobili, per il periodo necessario al completamento dell'iniziativa e, comunque, nel rispetto dei tempi di cui al progetto approvato e del vigente regolamento consortile.

Art. 11

I soggetti assegnatari che ritenessero necessaria una proroga sui tempi di realizzazione delle opere approvate, dovranno presentare istanza motivata prima della scadenza del termine concesso che verrà esaminata dal Consorzio.

Art. 12

Il Consorzio revocherà l'impegno all'assegnazione dei suoli o degli immobili o procederà alla risoluzione del contratto se il soggetto interessato non avrà provveduto agli adempimenti previsti dai precedenti art. 7, 8 e 9, restituendo le somme versate, secondo quanto previsto nella convenzione di assegnazione.

Art. 13

Il programma operativo di cui al progetto esecutivo non potrà essere modificato senza preventiva autorizzazione del Consorzio.

Il mancato rispetto di quanto disposto al comma precedente comporterà l'automatica risoluzione dell'atto di trasferimento del suolo o dell'immobile, così come previsto nel medesimo atto.

Art. 14

Gli atti di assegnazione dei suoli e quant'altro necessario per regolare i rapporti tra il Consorzio e i soggetti interessati, dovranno essere redatti nel rispetto di quanto stabilito nelle presenti norme generali, nonché dal vigente Regolamento Consortile.

Art. 15

Gli immobili di proprietà consortile potranno essere alienati o locati, ovvero dati in comodato, a soggetti che ne abbiano fatto richiesta per le finalità di cui al precedente art.1, con le stesse modalità previste per l'assegnazione e vendita dei suoli.

Gli altri immobili esistenti potranno essere alienati o locati, sempre nel rispetto di quanto previsto nel precedente art. 1 e comunque dopo l'assenso del Consorzio, al quale è riservato il diritto di opzione secondo le modalità di cui al successivo art. 16.

Art. 16

Nel caso che il Consorzio intenda avvalersi del diritto di opzione, il valore degli immobili verrà determinato in contraddittorio tra il Consorzio medesimo ed i soggetti interessati, avvalendosi, in caso di divergenza sul valore, del giudizio di un collegio arbitrale secondo le disposizioni di cui agli art. 806 e segg. C. p. c.

Art. 17

Il Consorzio, avvalendosi delle valutazioni del proprio Ufficio Tecnico o professionisti esterni, determinerà il prezzo di vendita o di locazione degli immobili di sua proprietà, nel caso che terzi facciano motivata richiesta per l'esercizio in essi delle attività di cui al precedente art. 1.

Art. 18

Per l'esercizio delle attività commerciali, è necessario il prescritto titolo autorizzatorio, per il cui rilascio si fa espresso rinvio alle norme di legge ed alla pianificazione o, comunque, alla normativa comunale vigente.

Gli interessati dovranno allegare alla domanda da inoltrare al Comune anche il parere del Consorzio.

Tutte le attività di commercio eventualmente in esercizio alla data di approvazione delle presenti norme generali, potranno essere consentite purché si muniscano dei prescritti titoli autorizzatori. A tal fine gli interessati, entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione delle norme sul B. U. R., dovranno produrre domanda al Consorzio per la continuazione dell'attività commerciale. Il Consorzio prenderà in esame le istanze e darà l'assenso preliminare all'iniziativa. Gli interessati dovranno richiedere, quindi, alle competenti Autorità, il rilascio del titolo autorizzatorio, allegando alla domanda anche il preventivo assenso del Consorzio. Il Consorzio adotterà i provvedimenti definitivi di sua competenza, dopo che sarà stato rilasciato il titolo autorizzatorio.

Per le attività commerciali all'ingrosso il Consorzio, prima di adottare i provvedimenti definitivi di sua competenza, dovrà acquisire anche il parere del Comune. In assenza dei prescritti titoli autorizzatori, il Consorzio darà corso ad ogni azione conseguente.

Art. 19

Le attività di cui all'art. 2, ritenute incompatibili per l'agglomerato di Tito, che siano già in esercizio alla data dell'approvazione definitiva delle presenti norme generali, potranno essere mantenute, ma non saranno consentiti ampliamenti.

Dette iniziative dovranno comunque adottare le necessarie misure previste dalle leggi vigenti in materia, previa presentazione ed approvazione da parte degli enti preposti di un opportuno piano di risanamento aziendale.

Saranno possibili ristrutturazioni o adeguamenti funzionali, solo se strettamente finalizzati alla osservanza di specifiche disposizioni e normative di legge, o al mantenimento dei livelli produttivi.

Resta al Consorzio la facoltà di imporre tutte quelle prescrizioni che riterrà opportune al fine di contenere al massimo possibile gli effetti della incompatibilità di cui sopra.

Art. 20

Per quanto non previsto dalle suddette norme valgono le vigenti norme di legge, cui si rimanda.

CAPO II

NORME TECNICHE ED URBANISTICHE

Art. 1

Le presenti norme e gli elaborati grafici allegati, sono parti integrante del Nuovo Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo Sviluppo dell'Agglomerato Industriale di Tito.

Art. 2

L'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione, ovvero di riconversione, ampliamento, variante e/o adeguamento sono demandati al Consorzio conformemente alle norme statutarie.

I suddetti progetti dovranno essere completi di tutti i particolari, compresi quelli dei servizi accessori, delle opere di accesso viario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto, così come prescritto nell'art. 7 e suoi commi.

Art.3

Il rilascio, da parte dell'Amministrazione Comunale, del permesso di costruire per le opere ricadenti all'interno dell'Agglomerato Industriale di Tito, è subordinata alla approvazione del relativo progetto da parte del Consorzio.

Art. 4

Il 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.

Art. 5

Possono essere insediate all'interno dell'Agglomerato le seguenti attività:

- a) Per l'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. 488/92, i Patti Territoriali, i Contratti d'Area, etc.;
- b) Per l'esercizio delle attività commerciali, in misura massima pari al 20% dell'intera area purché approvate preventivamente dal Consorzio e munite delle Autorizzazioni Amministrative richieste dalle leggi vigenti;
- c) Per tutte quelle attività necessarie allo sviluppo economico e sociale della zona o che comunque contribuiscono ad un incremento occupazionale;
- d) Per l'esercizio delle attività di servizio collettivo (parcheggi, ristorazione, strutture ricettive, direzionale, terziario ecc..), nonché quelle di interesse pubblico.;

Con esclusione di quelle dell'allegato D, di quelle che comunque risultino di nocimento alle attività già precedentemente insediate nell'agglomerato e insediamenti abitativi residenziali a carattere permanente.

Per le attività con particolari problemi di inserimento ambientale, nei limiti delle compatibilità più generali, il Consorzio potrà predisporre, in accordo con le Amministrazioni competenti, aree a destinazione specifica, previo un adeguato studio di impatto ambientale.

Art. 6

L'Agglomerato Industriale di Tito comprende una zona territoriale omogenea con aree edificate (lotti esistenti e relative infrastrutture) e

quelle da edificarsi, all'interno della quale sono previste aree a diversa destinazione d'uso:

- A - Area attività Produttive – Artigianale – Commerciale – Servizi;
- B - Area da bonificare;
- C - Area Ente Fiera;
- D - Area Commerciale – direzionale – industriale – artigianale - fieristica;
- E - Area residenziale – servizi – commercio – ristorazione- direzionale terziario;
- F - Area concessionaria Ranieri;
- G - Area centrale Enel;
- H - Impianto di chiarificazione;
- I - Area a verde;
- L - Area centrale elettrica;
- M - Area destinata a movimentazione e stoccaggio di merci Interporto;
- N - Area direzionale esistente sede Consortile – sede C.N.R.

A. AREA ATTIVITA' PRODUTTIVE – ARTIGIANALE - COMMERCIALE

Nelle aree in oggetto sono ammesse soltanto le costruzioni inerenti le specifiche destinazioni quali (Produttive, Artigianale, servizi e terziario).

Per tutte le attività insediate nell'area ex 219/81, nel richiamare integralmente la normativa imposta dalla ex legge 219/81, si recepisce lo stato dei luoghi attuali.

Per tutte le attività produttive già insediate o in corso di insediamento si recepisce lo stato attuale, sia dei luoghi già edificati che delle iniziative già autorizzate sulla base di progetti approvati in via definitiva dal Consorzio, alla data di entrata in vigore del presente Piano Regolatore.

Eventuali modificazioni, ampliamenti, o ricostruzioni, anche parziali, comporteranno il riesame dell'intero complesso edificato, al fine di verificare la rispondenza alle norme di cui agli artt. successivi.

B. AREA DA BONIFICARE

L'area come definita dalla zona tipologia "A" oggetto di bonifica ed indicata nella zonizzazione è soggetta a bonifica ambientale. Il Consorzio dovrà redigere il relativo progetto di bonifica, non appena la Regione Basilicata avrà deliberato individuando lo stesso quale Ente attuatore della bonifica.

C. AREA ENTE FIERA

Sull'Area Ente Fiera esistente si applica la normativa prevista per l'area industriale. Nelle more del trasferimento dell'attività fieristica, massimo entro il 31/12/2010, è consentito il mantenimento dell'attuale destinazione d'uso.

D. AREA COMMERCIALE – DIREZIONALE – INDUSTRIALE – ARTIGIANALE - FIERISTICO

In tale area sono ammesse soltanto le costruzioni inerenti le specifiche destinazioni quali (Commerciale, Direzionale, Industriale, Artigianale, Fieristico). Essa è soggetta a bonifica ambientale. Il Consorzio dovrà redigere il relativo progetto di bonifica, non appena la Regione Basilicata avrà deliberato individuando lo stesso quale Ente attuatore della bonifica.

E. AREA RESIDENZIALE – SERVIZI – COMMERCIO – RISTORAZIONE - DIREZIONALE TERZIARIO

L'edilizia residenziale, commerciale, servizi e direzionale terziario esistenti in tale area possono essere mantenute e sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione: eventuali modificazioni, ampliamenti o ricostruzioni, anche parziali, comporteranno il ridisegno dell'intero complesso edificato, mediante la redazione di specifico progetto, in conformità alla normativa di cui agli art. successivi.

F. AREA CONCESSIONARIA RANIERI

Tale lotto di terreno è stato oggetto di una Variante al P.R.G. del Comune di Tito ed è stato trasformato in zona D1 a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del P.R.G. del Comune di Tito, predisposto a cura dei tecnici dei sig.ri Ranieri, approvato dalla Regione Basilicata con D.P.G.R. n° 334 del 10/12/2001.

La zona è disciplinata dalla seguente normativa di Piano Regolatore Generale:

II – NORME DI ATTUAZIONE ZONA “D1” Art. 17.3.r. bis

Le aree comprese nella zona D1 sono destinate ad attività produttive di tipo artigianale, commerciale, industriale, e direzionali. Le destinazioni ammesse per tali aree sono: attrezzature per le attività industriali e commerciali; attrezzature per l'attività alberghiera; attrezzature per le attività commerciali all'ingrosso, magazzini di deposito e conservazione; attrezzature per la viabilità ed il trasporto (autosaloni, autorimesse, autofficine, distributori di carburante, lavaggi etc.); attrezzature direzionali

comprendenti uffici amministrativi e commerciali, mostre, fiere, ristoranti, trattorie, bar, sportelli bancari, sportelli assicurativi, sportelli postali etc; abitazioni connessi alla guardiania ed alla conduzione delle attività di cui sopra.

L'attuazione delle previsioni di piano è subordinata alla redazione di piano urbanistico esecutivo.

- V.C.: le nuove volumetrie dovranno essere distribuite in uno o più fabbricati (anche tra loro connessi) (giuntati), ciascuno di volume non superiore a 30.000 mc fuori terra.
- È consentita la realizzazione di portici;
- Superficie coperta degli edifici e degli impianti pari ad 1/3 della superficie del lotto;
- Distanza dai confini del lotto minimo ml 5,00 ;
- Distanza tra fabbricati con pareti finestrate e non : minimo ml 10,00 o in aderenza;
- Distanza dei fabbricati da strade pubbliche come da codice della strada;
- Distanza dei fabbricati dalla sede ferroviaria come da D.P.R. n° 753 del 11.07.1980;
- Distanza dei fabbricati da strade private minimo mt. 5,00;
- Altezza massima ml 15,00;
- È possibile recintare il lotto con muretti di altezza massima di ml 1,00 con sovrastante pannello in rete metallica e/o orso grill
- Ai manufatti edilizi preesistenti in contrasto con la presente normativa, potranno applicarsi solo interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.
- Parcheggio : (nuove costruzioni e mutamento di destinazioni d'uso) : gli spazi non devono in nessun caso essere inferiori alle seguenti

quantità, di cui almeno il 50% da riservare nelle aree esterne di pertinenza:

edifici residenziali : 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

edifici per attività produttive: 1 parcheggio (5x2) per ogni addetto;

edifici per attività direzionali e commerciali: 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

E' fatto obbligo di integrare gli spazi di parcheggio esterno con idonee sistemazioni a verde e mediante alberi nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq.

In ogni caso la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore ad 1/10 della intera superficie del lotto destinata a tali insediamenti.

Per le destinazioni commerciali è prescritto altresì il rispetto delle norme contenute nella Legge Regionale n° 19/99.

- box macchine seminterrati : è ammessa per intervento diretto la realizzazione di box macchine seminterrati.

Tale norma viene integralmente recepita.

G. AREA CENTRALE ENEL

In tale area vi è una sottostazione esistente per la trasformazione da 150 a 20 KV al fine di fornire l'energia elettrica alle aziende insediate nell'area, sono ammesse soltanto costruzioni impiantistiche relative alla centrale per le operazioni tecniche e strutturali necessarie al funzionamento o ampliamento della centrale stessa.

H. AREA DI PERTINENZA DELL'IMPIANTO DI CHIARIFICAZIONE

Tale area, pur non trovandosi in congruità con l'agglomerato, ne costituisce stretta pertinenza tecnica e parte integrante.

In detta area sono ammesse soltanto costruzioni impiantistiche relative al ciclo di trattamento delle acque prelevate dal bacino lago di Pignola e destinate all'utilizzo industriale, nonché quelle e sole strutture necessarie alla manutenzione e controllo dell'impianto medesimo.

Sono altresì ammesse tutte le eventuali operazioni tecniche e strutturali necessarie al funzionamento o all'adeguamento tecnologico dell'impianto.

I. AREA A VERDE

Nell'area destinata a verde attrezzato non è consentita nessuna edificazione, se non di stretta pertinenza delle attività tipiche della destinazione dell'area, quali quelle ricreative o di gioco.

Pertanto potranno essere insediati soltanto piccoli manufatti come edicole, gazebo, spogliatoi a servizio di campi da gioco (se previsti), e simili, con previsione delle sistemazioni e dei parcheggi necessari a quelle attività che comportano un richiamo di fruitori: il dimensionamento dei medesimi sarà dettato dal rispetto dell'art. 7.6

L. AREA DESTINATA ALLA CENTRALE ELETTRICA

L'area destinata alla centrale elettrica sarà definita planivolumetricamente mediante apposito progetto unitario esecutivo da sottoporre alla preventiva approvazione consortile, in base a parametri di comprovata necessità e nel rispetto della valutazione di impatto ambientale e di tutte le norme che regolano la materia.

M. AREA DESTINATA A MOVIMENTAZIONE E STOCCAGGIO DI MERCI INTERPORTO

L'area destinata alla movimentazione ed allo stoccaggio di merci sarà definita planivolumetricamente mediante apposito progetto unitario esecutivo da sottoporre alla preventiva approvazione consortile, in base a parametri di comprovata necessità e nel rispetto della valutazione di impatto ambientale e di tutte le norme che regolano la materia.

Nel caso in cui alla data **del 31.12.2008** l'area o parte di essa non sia trasformata o almeno non siano completati i relativi espropri e iniziati i lavori, essa assumerà destinazione di cui alla lettera A dell'art.6.

N. AREA DIREZIONALE ESISTENTE (sede Consortile – C.N.R.)

Le strutture esistenti in tale area possono essere mantenute e sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione: eventuali modificazioni, ampliamenti o ricostruzioni, anche parziali, comporteranno il ridisegno dell'intero complesso edificato, mediante la redazione di specifico progetto.

Art. 7

Per lo svolgimento delle attività all'interno dell'Agglomerato, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

7.1 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse costruzioni aventi destinazione d'uso relativa a quelle attività di cui al precedente art. 5, comprese le pertinenze necessarie, come depositi, magazzini, uffici per la gestione aziendale, alloggio per il

personale di sorveglianza nella misura massima di mq. 80 netti per ciascun insediamento produttivo, foresterie, parcheggi coperti e/o autorimesse, ecc.

Per quanto riguarda le aree destinate a servizi generali saranno consentiti fabbricati di carattere sociale e direzionale, quali sportelli bancari, uffici postali, Vigili del fuoco, centri sociali, asili nido, attrezzature sanitarie, attività commerciali, attrezzature ricreative e sportive, bar, ristoranti, ecc.

7.2 - INDICE DI COPERTURA E INDICE DI FABBRICABILITA' E ALTEZZA DEI FABBRICATI

Fatta eccezione per l'area ex Legge 219/81, per la quale si riconferma la normativa vigente, per la rimanente parte dell'area **l'indice di copertura mq./mq.** relativo ai fabbricati fuori terra, espresso come rapporto tra la superficie coperta, in proiezione orizzontale, e la superficie del lotto edificatorio non potrà superare il 40%, la superficie coperta complessiva dell'azienda (sommatoria delle superfici dei singoli livelli), non possa superare quella del lotto e l'altezza massima dei corpi di fabbrica i 15 ml., fatte salve inderogabili esigenze determinate da motivazioni tecnologiche e per le attività in cui sono previste eventuali lavorazioni speciali (carri ponti, torri, vani scala, ecc.) per la quale il Consorzio, può ammettere deroga all'altezza massima consentita per tutte le zone edificabili previste tipologia A – B – D - E le altre G – H – I – L – M – N sono senza indici in quanto collegati all'approvazione del progetto.

L'altezza massima per l'area D non viene definita, in quanto l'Ente dovrà avvalersi di uno specifico progetto di riqualificazione che, anche attraverso la realizzazione di un edificio simbolo, consentirà la migliore fruibilità degli spazi in pianta proprio per una reale riqualificazione ambientale della zona.

Non è comunque ammissibile una utilizzazione del lotto industriale con indice di copertura inferiore a 1/5, ad eccezione di quelle attività industriali che comprovino l'esigenza di disporre di spazi più ampi per lo stoccaggio delle materie prime o per altra utilizzazione connessa alla attività svolta.

Sono consentite costruzioni destinati ad uffici, alloggio per il personale di sorveglianza e spazi collettivi ad esclusivo servizio dell'azienda per una altezza di tre piani fuori terra.

La superficie coperta degli edifici in questione sarà compresa nel limite massimo del 40% dell'estensione del lotto edificabile.

Il distacco minimo tra dette costruzioni e l'edificio industriale, qualora venissero previsti in corpi indipendenti, non potrà essere inferiore a ml. 10,00 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, ove questa sia superiore a ml.10,00.

Le superfici non coperte, secondo le precisazioni di cui sopra, dovranno essere sistemate a verde nella misura di almeno 1/4 del totale residuo, ovvero 1/12 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 mc/mq. Esso è comprensivo dei fabbricati per le opere puntuali, per l'alloggio del custode, del personale tecnico, per le attività di servizi, commerciali, direzionale e terziario.

Per le attività commerciali e direzionale si dovrà garantire all'interno del lotto gli standards del D.M. 1444/68 (80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda a pavimento), oltre a quelle derivanti dalla L.R. 19/1999 per le destinazioni commerciali, che non potrà superare il 20% dell'intera area fatta eccezione dell'area con tipologia D

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, 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 12.00 metri.

7. 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 ml. 6.00 per gli edifici a destinazione industriale e ml. 5.00 per le opere destinate a servizi, commerciale e terziarie.

Per gli edifici a destinazione industriale, qualora la recinzione non coincida con il confine del lotto, la distanza minima di cui sopra (ml. 6.00) 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;
- e) sottoservizi ecc.

7.4 – RECINZIONI

I lotti potranno essere recintati su parere favorevole del Consorzio, che terrà conto delle esigenze urbanistiche particolari del Nucleo di industrializzazione. In ogni caso, ove consentite, le recinzioni dovranno essere particolarmente curate, con esclusione di opere in muratura continua e chiusa, se non per piccoli tratti, e potranno eventualmente essere realizzate con un cordolo pieno con altezza massima di ml. 0.70, con la parte superiore costituita da elementi metallici o vetrati, che consentono comunque l'introspezione e non costituiscano barriera visiva.

7.5 - 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 indisponibilità di area contigua, saranno consentiti ampliamenti in deroga ai limiti di distacco previsti, sempre fatti salvi i fronti stradali pubblici e gli indici di copertura ammissibile, per i quali resta fissato il limite minimo di ml. 10.00, ovvero quello esistente.

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

7.6 – PARCHEGGI

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 mq. 400 della superficie del lotto assegnato;

b - ATTIVITÀ DI TIPO TERZIARIO (UFFICI, ISTITUTI DI RICERCA, LABORATORI, ECC):

n° 1 posto macchina per ogni mq. 40 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 mq. 6 di superficie di esposizione e vendita accessibile al pubblico;
- una dotazione minima di 40 mq per ogni 100 mq di superficie lorda prevista di pavimento da destinare a parcheggi pubblici (D.M. n. 1444 del 02-04-1968 unitamente a quanto stabilito dalla Legge n.19/99;
- medie strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita superiore a mq.250 ed inferiore a mq.1.500: mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita di mq.1.500 sino a mq.2.500: mq. 2,0 per ogni mq. di superficie di vendita;
- grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita compresa tra i mq.2.500 e mq,5.000: mq. 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie di vendita superiore a mq.5.000: mq. 3,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita superiore a mq.250 ed inferiore a mq. 1.500: mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- medie strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita da mq. 1.500 sino a mq. 2.500: mq. 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a mq.2.500: mq. 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- medie e grandi strutture di vendita non alimentare con superficie di vendita superiore a mq.250: mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

d - ATTIVITÀ DIVERSE (SALA CONVEGNI, ATTIVITA' 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 di utenti e numero di autovetture deve essere pari a 1,5.

Nel caso in cui vengano 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 ml. 2,20 x 4,50 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 nullaosta 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.

Art. 8

Nelle aree non coperte da edifici, è facoltà del Consorzio eseguire opere e/o canalizzazioni nel sottosuolo e nello spazio aereo, per acquedotti, gasdotti, fognature, elettrodotti, linee telefoniche, ecc., senza che sia dovuta alcuna indennità.

Art. 9

Nelle aree destinate ad opere puntuali di servizio, ricreative e sociali, sono ammesse soltanto le costruzioni inerenti alle specifiche destinazioni. Sono consentiti comunque alloggi di servizio per il personale di vigilanza e per i tecnici addetti ai servizi la cui presenza continuata in loco è indispensabile.

Art. 10

Per i nuovi insediamenti si dovranno prevedere aree di rispetto che dovranno, tra l'altro, garantire una fascia laterale al nastro stradale, sul lato ingresso, di larghezza non inferiore a ml. 5.00. Dette fasce potranno contenere parcheggi collettivi, piste ciclabili, marciapiedi e sistemazioni a verde.

Art. 11

All'interno dell'Agglomerato le infrastrutture avranno le seguenti caratteristiche:

A - STRADE

Le strade avranno le caratteristiche consigliate dalle norme C.N.R. per le diverse categorie d'utenza.

B – RACCORDI FERROVIARI

Ferme restando le vigenti norme di legge e di regolamento relative agli impianti ferroviari, i tronchi di binario di servizio dovranno avere almeno una fascia di rispetto di ml.3.00 per ogni lato, misurata a partire dall'asse del binario stesso.

C - GASDOTTI

In base ai Disciplinari predisposti dal Ministero dell'Industria e Commercio, Direzione Generale Minerale, per i gasdotti, il vincolo "non edificanti" è posto fino a ml. 10.00 dall'asse delle condotte; il vincolo a protezione del gasdotto riguarda sia costruzioni in superficie, sia opere interrato quali fognature, cavi elettrici e telefonici, acquedotti e simili.

E' consentito l'attraversamento sopra o sotto il gasdotto da parte di altre condutture o fognature, purché si adottino tutte le precauzioni necessarie ad evitare danni o pericoli.

D - SCARICHI DI ACQUE INDUSTRIALI E DEPURAZIONE DEI FUMI

Le acque reflue delle lavorazioni industriali dovranno essere depurate a cura delle singole Aziende, prima di essere immesse nel collettore consortile, 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.

Art. 12

E' fatto espresso divieto di realizzare sui suoli assegnati, pozzi, condutture od opere simili senza l'autorizzazione del Consorzio.

Art. 13

A partire dalla data di adozione del presente Piano Regolatore dell'Agglomerato di Tito da parte del Presidente della Giunta Regionale, il Comune di Tito potranno rilasciare le concessioni amministrative di propria competenza, previo nulla osta del Consorzio e comunque in conformità alla normativa di cui agli articoli precedenti.

Le misure di salvaguardia si applicano per un periodo massimo di tre anni, a partire dalla data di adozione del Piano.

ALLEGATO "A"

DOCUMENTAZIONE DA ESIBIRE PER LA RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE DEI SUOLI OVVERO DI ACQUISTO O LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI NELLE AREE CONSORTILI.

I soggetti interessati dovranno presentare domanda (allegato B) in carta legale, indirizzata al Presidente del Consorzio, con la quale si richiede l'assegnazione, l'acquisto, la locazione o diritto di superficie al fine di realizzare l'iniziativa economica.

La domanda, sottoscritta dal Titolare se si tratta di persona fisica, o dal legale rappresentante se si tratta di persona giuridica, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

1 - Progetto di massima in duplice copia delle opere che si intende realizzare, comprendente:

- a) Planimetria quotata in scala adeguata, di un lotto ideale con la ubicazione dei vari stabili da costruire e la indicazione della loro destinazione d'uso;
- b) Piante quotate contenenti indicazioni chiare e precise circa la destinazione d'uso dei vari ambienti, che dimostrino la reale rispondenza da massima degli spazi con le attività in essi previste, nonché delle macchine apparecchiature ed arredi principali, prospetti e sezioni significative in scala adeguata (almeno 1:100).

2 - Relazione tecnico-finanziaria in duplice copia in cui siano dettagliatamente illustrati i seguenti punti:

- a) Tipo di attività, con specifico riferimento alle lavorazioni e/o produzioni e/o servizi forniti;
- b) Illustrazione degli eventuali cicli di lavorazione per reparti;
- c) Categoria e numero di addetti previsti, con precisazione e/o eventuali necessità di corsi di qualificazione;

- d) Mercato di azione, con particolare riferimento all'assorbimento delle produzioni previste o servizi forniti, entro il quale agirà il costruendo impianto, con illustrazione della situazione esistente nel mercato stesso per prodotti o attività similari;
 - e) Servizi occorrenti (quantità di energia, di acqua potabile, di acqua industriale, di eventuali raccordi ferroviari, etc.. .);
 - f) Macchinari, attrezzature e arredi che si andranno ad installare;
 - g) Illustrazione tecnica delle costruzioni che si realizzeranno, con indicazione della superficie relativa alle varie destinazioni d'uso, nonché la superficie coperta di ciascun edificio;
 - h) Preventivo del costo complessivo dell'iniziativa, distinto per opere edili, macchinari, attrezzature ed arredi, che dovrà essere conforme alla documentazione da presentarsi agli Istituti finanziari;
 - i) Conto sommario previsionale di tre esercizi finanziari;
 - j) Programma per la realizzazione dell'impianto, specificando: i mezzi finanziari per la realizzazione dell'opera; i tempi tecnici di esecuzione con l'indicazione dell'inizio dei lavori con programma cronologico dell'andamento ed entrata in esercizio dell'impianto.
- 3 - Copia del Regolamento sottoscritto per accettazione.
- 4 - Certificato di vigenza, rilasciato dalla Camera di Commercio Industria e Artigianato.
- 5 - Copia della domanda di finanziamento presentata agli istituti di credito o dichiarazione, con firma autentica, di impegno alla realizzazione dell'opera con fondi propri.

ALLEGATO "B"

(FAC SIMILE DELLA RICHIESTA PER L'ASSEGNAZIONE)

**AL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI POTENZA**

Ill.mo Sig. Presidente

__I__ sottoscritt__ _____ nat__ il _____
e residente in _____ alla via _____, nella qualità
di _____ (1) della _____ (2)

CHIEDE

che gli venga assegnato in proprietà o diritto di superficie, nell'agglomerato industriale di S. Nicola di Melfi, _____ un lotto di terreno di mq. _____ per realizzare una superficie coperta di mq. _____ da destinare alla produzione di _____, con l'impiego di n. _____ unità lavorative il tutto come meglio specificato nell'allegata documentazione

Timbro e firma

(1) Titolare o legale rappresentante

(2) Specificare se trattasi di ditta individuale o società riportatone esattamente gli estremi

ALLEGATO "C"

(FAC SIMILE DELL'ATTO DI SOTTOMISSIONE)

**AL CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE
DELLA PROVINCIA DI POTENZA**

ATTO DI CONVENZIONE

Il sottoscritt _____ nat _____ il

_____ e residente in _____ alla via _____, nella qualità
di _____ (1)

della _____ (2)

DICHIARA

che tutti i costi che il Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Potenza sopporterà per eventuali impugnative amministrative e/o giudiziarie dell'esproprio da parte dei proprietari dei suoli assegnati alla _____ (3) saranno a totale carico della medesima.

Il sottoscritto _____, presa visione del Regolamento consortile ed in particolare dell'art.8 dello stesso, si impegna al rispetto di tutte le vigenti normative in tema di sicurezza degli impianti, salubrità e sicurezza delle condizioni di lavoro, tutela del lavoro dipendente, tutela delle acque e dell'aria e di smaltimento dei rifiuti, nonché le norme urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti nel Comune di Melfi e le discipline regolamentari del Consorzio in materia di fruizione dei servizi e di pagamento dei contributi consortili.

Timbro e firma (4)

- _____
- (1) Titolare o legale rappresentante.
 - (2) Specificare se trattasi di ditta individuale o società riportandone esattamente gli estremi.
 - (3) Ripetere per intero il nome dell'impresa
 - (4) La firma dovrà essere autenticata nei modi di legge

ALLEGATO "D"

ATTIVITA' NON COMPATIBILI CON IL CARATTERE L'AGGLOMERATO

All'interno dell'agglomerato di S. Nicola di Melfi, sono incompatibili le seguenti attività:

- a) Deposito di combustibili o radioattivi;**
- b) Emulsioni bituminose;**
- c) Allevamento di animali;**

nonché tutte quelle la cui valutazione d'impatto ambientale (V.I.A.) non dia la massima garanzia di compatibilità con il resto dell'agglomerato.