



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

AMPLIAMENTO PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LOCALITA "FOSSO IMPERATORE"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Artt. 1-2-3	pag. 02
Art. 4	pag. 03
Art. 5	pag. 04
Art. 6	pag. 05
Art. 7	pag. 06
Art. 8	pag. 07
Artt. 9-10	pag. 08
Artt. 11-12	Pag. 09
Artt. 13-14	pag. 11
Artt. 15-16	pag. 12
Artt. 17-18	pag. 16
Artt. 19-20-21	pag. 17
Art. 22	pag. 18
Art. 23	pag. 19
Artt. 24-25	pag. 20



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

ART. 1 - Inquadramento normativo e finalità delle norme di attuazione

Le presenti norme tecniche, riportate negli articoli seguenti, regolano e dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione dell'ampliamento del Piano delle Aree degli Insediamenti Produttivi " località FOSSO IMPERATORE.

Il Piano non comporta variante al Piano Regolatore Generale, approvato con decreto della Provincia di Salerno n. 138/2006 e pubblicato sul B.U.R.C. n. 60 del 27.12.2006 in quanto non risulta variato il peso degli standards urbanistici.

Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi ha i contenuti e gli effetti di un piano particolareggiato la cui base giuridica è stabilita dall'art. 27 della Legge 22 .10.1971, n. 865.

Il Piano definisce in particolare:

- a) le destinazioni d'uso generale e specifiche delle singole parti del territorio come perimetrata nell'art. 2 delle presenti norme;
- b) le modalità dell'edificazione in relazione alle diverse destinazioni;
- c) i vincoli e le limitazioni all'uso del suolo.

Si da atto che il presente piano attuativo è conforme alle previsioni della variante al P.R.G. approvato con Decreto del presidente della Provincia di Salerno n. 138/2006 e pubblicato sul BURC n. 60 del 27.12.2006.

ART. 2 - Ambiti di applicazione del Piano

Il Piano per gli insediamenti produttivi è contenuto nell'ambito dell'area individuata dal P.R.G. adeguato al P.U.T. , L.R. n. 35/87, come zona D1 per insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali e sarà destinato al completamento ed al riordino degli insediamenti produttivi già localizzati con il P.I.P. approvato con Delibera di C.C. n. 48 del 23.11.199 e successivo Decreto Sindacale n. 23383 del 09.06.2000.

Il Piano è finalizzato all'insediamento di unità produttive del settore industriale, artigianale, e commerciale .

ART. 3 - Elaborati di Piano

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n. 14, e degli art. 8

2/20



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

e 9 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T. , L..R. n. 35/87, si compone dei seguenti elaborati:

Il Piano, in conformità alla Legge Regione Campania 20 marzo 1983, n. 14, si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione tecnica illustrativa;
2. Corografia;
3. Stato di fatto (aerofotogrammetria);
4. Stralcio del P.R.G. vigente con individuazione degli ambiti da sottoporre a strumenti esecutivi;
5. Stralcio della variante urbanistica per localizzazione della Stazione ecologica (Delibera G.M. n. 303/07);
6. Variante urbanistica ampliamento PIP "fosso Imperatore" e localizzazione Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
7. Lottizzazione e viabilità;
8. Zone vincolate;
9. Impianti;
10. Tipi stradali;
11. Piano particellare di esproprio grafico - Ampliamento PIP "Fosso Imperatore";
12. Piano particellare di esproprio grafico - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
13. Piano particellare di esproprio descrittivo - Ampliamento PIP "Fosso Imperatore" - Piattaforma integrata valorizzazione raccolta differenziata;
14. Norme tecniche di attuazione;
15. Stralcio studio geologico
16. Stralcio Piano di zonizzazione acustica;

ART. 4 - Definizione degli interventi

Ai sensi dell'art. 1 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, contenuto nell'ambito della

3/20



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

perimetrazione dell'area PIP, così come definita dall'art. 2, partecipa agli oneri ad essa relativi e l' esecuzione delle opere è subordinata, ai sensi del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e Legge Regionale n°19 del 28/11/2001, al rilascio del **permesso di costruire** da parte del Comune, ovvero alla **denuncia di inizio dell'attività** (DIA) comunque in riferimento alle normative nazionali e regionali.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato.

Ogni singolo intervento riguardante nuovi insediamenti produttivi si può realizzare in seguito alla assegnazione del lotto da parte del Comune ed al rilascio del relativo atto concessorio .

Nell'area PIP sono consentite le seguenti categorie di intervento:

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. ristrutturazione edilizia;
4. completamento;
5. nuove edificazioni;
6. demolizioni senza ricostruzioni ;
7. demolizione e ricostruzione.

ART. 5 - Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi sono soggetti a comunicazioni l'inizio delle opere da eseguire .

Le opere di manutenzione ordinaria sono:

- ripresa o rifacimento parziale di intonaci e rivestimenti esterni, senza modificazione dei materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, grondaie, pluviali, canne fumarie, pavimentazioni esterne, senza alterazione o modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, delle tecnologie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici esistenti, che comunque non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- risanamento e sostituzione di elementi di isolamento ed impermeabilizzazione, che comunque non comportino alterazione o modificazione dei tipi di materiali in vista;
- rifacimento e tinteggiatura di intonaci interni, rifacimento o sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni, riparazione e sostituzione di infissi interni.

ART. 6 - Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria sono in particolare :

- il rifacimento totale di intonaci, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne anche con modificazioni dei materiali esistenti e delle tinte;
- il rifacimento parziale o totale delle coperture anche con modificazione dei materiali e delle tecniche costruttive ma senza variazione delle quote del piano d'imposta e di colmo esistenti;
- la realizzazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici all'interno della volumetria esistente;
- la modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- la sostituzione parziale o totale di alcune strutture orizzontali interne anche con variazioni dei materiali e delle tecniche costruttive e con modifica del piano d'imposta;
- il consolidamento statico di elementi strutturali verticali ed orizzontali con limitate modifiche dei materiali e dei sistemi statici, purché non comportino alterazioni

5/20



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

sostanziali delle strutture originarie dell'edificio e non ne modifichino il sistema statico complessivo;

- le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti produttivi e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico, senza modificazione della superficie utile e della volumetria né variazione della destinazione d'uso;

Sono inoltre assimilate alle opere di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate negli articoli successivi :

- la sostituzione ed il rifacimento delle opere di recinzione, nel rispetto delle modalità e prescrizioni indicate nei successivi articoli, e delle sistemazioni esterne, con esclusione delle autorimesse interrate, l'esecuzione di limitati movimenti di terra, il rifacimento o la costruzione di opere di contenimento del terreno, purché di non rilevante entità;
- la realizzazione o lo spostamento d'impianti per il trasporto dell'energia;
- le opere di canalizzazione delle acque e degli impianti tecnologici;
- le tettoie come da circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

ART. 7 - Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare solo demolizioni e sostituzione parziale delle costruzioni esistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti nelle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Le opere di ristrutturazione edilizia sono:

- la ristrutturazione edilizia, in quanto categoria d'intervento più estensiva della manutenzione straordinaria, può includere tutte le opere a questa relative indicate nel precedente articolo 6;



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

- il consolidamento strutturale e l'adeguamento statico degli edifici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, il ripristino e la sostituzione parziale degli organismi edilizi con materiali, tecnologie e sistemi statici anche in tutto diversi da quelli preesistenti, l'esecuzione di opere interne finalizzate alla razionalizzazione e riorganizzazione complessiva della distribuzione degli spazi e delle funzioni;
- l'eliminazione e l'introduzione di collegamenti verticali interni ed esterni, la chiusura di aperture preesistenti e l'inserimento di nuove aperture sui prospetti, nel rispetto di un regolare schema compositivo di facciata;
- l'ampliamento della volumetria e delle superfici utili entro i limiti fissati dagli indici e parametri edificatori previsti dalle presenti Norme, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle stesse per la zona nella quale si attua l'intervento e delle prescrizioni particolari; per ampliamento si intende l'insieme di opere che hanno l'effetto di ingrandire gli edifici esistenti e non la realizzazione di ulteriori manufatti costruttivamente o funzionalmente autonomi rispetto ai preesistenti; quest'ultimo intervento rientra nella categoria dei completamenti, l'ampliamento dovrà quindi conservare in ogni caso l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- i manufatti preesistenti oggetto dell'intervento di ristrutturazione edilizia, che risultino eccedenti rispetto ai limiti fissati dagli indici e parametri edificatori prescritti, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, in particolare dovranno cioè essere ridimensionati entro i predetti limiti.

ART. 8 - Completamenti

Gli interventi di completamento sono quelli realizzati all'interno di superfici fondiarie già edificate o che rispetto agli indici urbanistici del PIP, consentono la realizzazione di ulteriori volumi edificabili.

Gli interventi consistono nella realizzazione di edifici o manufatti edilizi anche costruttivamente e funzionalmente autonomi dai preesistenti, ma omogenei al tipo di attività svolta ed alla destinazione d'uso dell'area.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

Gli interventi di completamento edilizio possono comportare anche demolizioni parziali di opere ed impianti preesistenti e dovranno rispettare i parametri urbanistici definiti dalle presenti norme per la zona omogenea nella quale l'intervento è previsto.

Nelle more di attuazione del Piano, per i fabbricati esistenti, con destinazione non compatibile con quelle ammesse dal Piano, è consentito il solo intervento di manutenzione ordinaria.

ART. 9 - Nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione sono quelli che prevedono nuove costruzioni ed impianti per lotti ineditati, le sostituzioni edilizie di edifici ed impianti preesistenti, o residui degli stessi, da demolire e ricostruire anche con mutamento delle opere di sedime, entro i limiti fissati negli indici e parametri urbanistici prescritti per le singole aree.

Le nuove edificazioni dovranno rispettare gli indici ed i parametri urbanistici previsti dalle presenti norme, nonché ogni altra indicazione eventualmente riportata negli elaborati di Piano o dei successivi programmi attuativi: profili regolatori, sagome planovolumetriche, allineamenti, ecc.

ART. 10 - Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi di demolizione sono quelli che in tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie.

Essi non comprendono le demolizioni di porzioni di edifici o manufatti connessi agli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento di cui agli articoli 7 e 8 delle presenti norme.

La demolizione è sempre consentita per il risanamento e la sistemazione delle aree.

Per le attività commerciali occorre prevedere un'area da destinare a parcheggio pari all'80% della superficie da destinare alla vendita.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

ART. 11 - Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono quelli relativi alla demolizione di preesistenze edilizie e alla loro ricostruzione nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla presente normativa attuativa.

ART. 12 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Gli indici e parametri urbanistici attraverso il quale il Piano dimensiona e disciplina gli interventi sono così definiti:

- Superficie territoriale

La superficie territoriale è la superficie del lotto individuato, rappresenta l'area richiesta per l'intervento edilizio o urbanistico da attuare in modo unitario. E' indicata analiticamente e si esprime in mq.

- Indice di copertura

L'indice di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione; esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta degli edifici e la superficie territoriale.

Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi e i porticati.

Non è conteggiata nel computo di verifica della superficie coperta quella delle tettoie e delle pensiline aperte fino ad un valore pari al 5% della superficie del lotto e quella delle superfici relative ai volumi tecnici.

- Superficie utile lorda

La superficie utile lorda di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nei piani dell'edificio comprese di tompagnature esterne.

- Volumi tecnici

Con riferimento alla Circolare del Ministero dei LL.PP. 31.01.1973, n. 2474, si definiscono volumi tecnici, quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatoio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di produzione di vapore e aria compressa, di cabine elettriche) che non possono, per esigenze

9/20



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalla normativa urbanistica.

- Altezza dell'edificio

La misura verticale, presa sulla facciata più alta, a partire dalla quota di campagna sistemata e fino all'estradosso della copertura del vano agibile o ispezionabile più alto, al netto dei volumi tecnici emergenti e di altre strutture tecniche installate al di sopra della copertura, quali cornici, antenne, insegne; su strade o terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto medio di spicco della facciata più alta; nel caso di prospetti con altezza diversificata, l'altezza media sarà valutata con il criterio della media ponderale.

- Numero di piani

Il massimo numero di piani consentito, intendendosi per piani le partizioni orizzontali degli edifici cui è ascrivibile una superficie utile lorda entro e fuori terra.

- Distacco minimo dagli edifici

La minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici di progetto o preesistenti, misurata sulla retta che individua la distanza minima fra gli elementi delle costruzioni, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde, tettoie e pensiline se sporgenti oltre m. 1,20.

- Distacco minimo dai confini

La minima distanza che l'edificio deve osservare dai confini di proprietà, misurata sulla retta che individua la distanza minima dal confine degli elementi della costruzione, compresi i balconi aperti, cornicioni, gronde e pensiline se sporgenti oltre mt. 1.20.

- Distanza minima a protezione del nastro stradale

Per la minima distanza consentita dal confine stradale in riferimento a quanto disposto dal D. Lgs n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo Codice della strada) e dal D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modificazioni ed integrazioni.

- Parcheggio nel lotto

La quota minima di superficie da destinare alla sosta dei veicoli in rapporto al volume edificato.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

- **Indice di piantumazione**

Il numero minimo di alberi di essenze pregiate da piantumare, espresso in n° /100 mq, in rapporto alla superficie territoriale.

- **Indice di permeabilità del suolo**

La percentuale minima di superficie fondiaria che non deve essere coperta, pavimentata e comunque resa impermeabile, ma che deve essere preservata o sistemata in modo da consentire il naturale assorbimento nel terreno delle precipitazioni atmosferiche .

- **Ampliamento**

Il complesso dei lavori che hanno l'effetto d'ingrandire un edificio esistente, creando superfici, spazi o volumi supplementari, mediante addizione orizzontale e/o verticale.

ART. 13 - Costruzioni accessorie

Sono costruzioni accessorie i manufatti a servizio dei fabbricati produttivi principali realizzati all'interno della superficie fondiaria del lotto.

Esse sono autorizzate contestualmente ai fabbricati principali, ovvero a servizio di fabbricati principali esistenti, nei limiti consentiti per le singole zone dalle presenti norme.

Le costruzioni accessorie per le zone produttive sono:

- 1) Alloggio del custode nel rispetto della legge regionale n° 26/75;
- 2) Uffici delle aziende;
- 3) Servizi per gli addetti.

ART. 14 - Destinazione d'uso ammesse

Nell'ambito delle aree del Piano sono ammessi gli insediamenti di impianti produttivi per l'esercizio delle attività nei settori:

- a) Industria;
- b) Artigianato;
- c) Attività commerciale all'ingrosso.

Sono, altresì, ammesse le costruzioni accessorie, come definite nell'art. 12, aventi destinazione d'uso complementari ai fabbricati principali. Le costruzioni destinate alle



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

residenze sono ammesse nei limiti strettamente funzionali alle attività produttive, come di seguito regolamentato e nei limiti fissati dalla legge regionale n° 26/75.

Nelle aree pubbliche ed in quelle destinate ad attrezzature comuni sono ammesse le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature di interesse pubblico a servizio delle attività produttive.

ART. 15 - Zone territoriali omogenee

Il Piano individua al suo interno le zone omogenee previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e riportate graficamente nella tavola di zonizzazione.

Le zone omogenee individuate dal Piano sono:

1) Zona destinata ad insediamenti produttivi.

Le zone destinate ad insediamenti produttivi sono divise in lotti nell'ambito del Piano da assoggettare a riordino, adeguamento e completamento infrastrutturale secondo le previsioni delle tavole di Piano e delle presenti norme di attuazione.

2) Zone pubbliche o di uso pubblico comprendenti:

- a) aree destinate a verde pubblico attrezzato;
- b) viabilità;
- c) parcheggi pubblici.

Art. 16 - Norme relative alle aree individuate nella zonizzazione

16.1 Zone da destinare a nuovi insediamenti produttivi da assegnare

(Lotti nn. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10)

Nell'ambito di tali zone, così come individuate dalle tavole del Piano, sono consentiti gli insediamenti industriali, dell'artigianato e del commercio all'ingrosso, così come definiti dal Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

Per ogni attività dovrà comunque essere acquisito il parere dell'autorità competente in materia di igiene pubblica.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

Nel P.I.P. sono ammesse tutte le categorie d'intervento definite all'art. 4, purché nel rispetto della destinazione d'uso o in adeguamento della stessa.

Sono ammesse le seguenti costruzioni accessorie, fatto salvo il combinato rispetto di tutti gli indici e parametri prescritti per la zona:

- 1) Alloggio del custode avente volumetria lorda nel limite del 2% della volumetria lorda edificata e comunque con superficie utile netta interna non minore di mq. 28 e non maggiore di mq. 90 nel rispetto dell'art. 23 delle norme di attuazione della variante di adeguamento del P.R.G. al P.U.T. ;
- 2) Uffici, spogliatoi e servizi per il personale da dimensionare sulla base delle effettive esigenze, da dimostrare in sede di presentazione del progetto esecutivo dei lavori, mediante una specifica relazione che valuti il fabbisogno di spazi in rapporto alle attività esercitate ed al personale impiegato .

La volumetria complessiva da utilizzare per le costruzioni accessorie di cui ai punti 1) e 2) deve essere compresa nel limite max del 10% della volumetria totale.

Le sale di esposizione e le attività similari sono di norma ubicate al piano terra degli edifici, salvo esigenze diverse di ubicazione, legate al lay-out produttivo, da dimostrare dettagliatamente in sede di presentazione del progetto.

L'edificazione nella zona è regolata dagli indici e parametri seguenti:

- massimo rapporto di copertura : 0.50 mq/mq;
- altezza massima per le costruzioni: 10,00 m ;
- parcheggio nel lotto: 0,10 mq/mc in relazione al volume edificato;
- distacco minimo dai confini: $H/2$, minimo m 5.00;
- distacco minimo dal confine stradale: $\frac{1}{2} H$, minimo m 5.00;
- distanza tra fabbricati min. 10 m ;
- indice di piantumazione: 1/100 mq di superficie territoriale ;
- indice di permeabilità del suolo: 15%;



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

E' consentito, per la realizzazione di un intervento unitario, l'accorpamento di più lotti contigui.

Per comprovate esigenze è ammesso l'accorpamento di parte di un lotto a condizione che la parte residua sia contestualmente accorpata ad altro lotto adiacente, così come è ammesso il frazionamento di uno o più lotti in più lotti di superficie inferiore.

In tal caso, l'organo comunale preposto, sulla base di una valutazione finalizzata a soddisfare la domanda di lotti in rapporto a dimostrati benefici conseguiti in termini sociali ed economici, nonché previa verifica del rispetto degli standards previsti dal Piano, dispone con proprio motivato atto il frazionamento e/o l'accorpamento di uno o più lotti previsti dal P.I.P.

E' ammessa l'edificazione in aderenza tra edifici posti su lotti diversi, previo assenso dell'assegnatario.

Nel caso di accorpamento di più lotti per la realizzazione di un intervento unitario, di cui al comma precedente, le superfici accorpate si considerano come unico lotto.

In caso di conferimento di un lotto contiguo ad un preesistente insediamento di uno stesso assegnatario si individua di fatto un lotto unico per il quale valgono le distanze previste dai confini e quelle tra fabbricati, se non in aderenza.

16.2 Lotti con insediamenti abitativi esistenti

(Lotti A1-A2-A3-A4-A5)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1;



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

16.3 Lotti con insediamenti produttivi esistenti

(Lotti B1-B2-B3-B4)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze;

16.4 Lotti con insediamenti abitativi-produttivi esistenti

(Lotti C1-C2)

Sono ammesse le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- demolizione senza ricostruzione;
- demolizione con ricostruzione con le destinazioni d'uso ed i parametri urbanistici indicati al punto 16.1;
- ampliamento degli insediamenti esistenti nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1, computando le preesistenze;
- cambio di destinazione d'uso nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei parametri urbanistici indicati al punto 16.1.

Le previsioni urbanistiche indicate per le aree di cui agli artt. 16.2 - 16.3 e 16.4 restano subordinate alla verifica di legittimità urbanistica degli insediamenti localizzati su tali aree.

Per i suindicati insediamenti oggetto di istanze di condono e/o sanatoria ai sensi della legge n. 47/85, legge n. 724/94, legge n. 326/03 e T.U. n. 380/01 non ancora definite alla data di approvazione del presente strumento urbanistico dovranno essere determinate



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

entro i termini fissati dall'Amministrazione e comunque entro e non oltre trenta giorni dalla data di approvazione del PIP.

All'eventuale esito negativo della verifica di legittimità urbanistica e delle istanze di condono e/o sanatoria ai sensi delle suindicate leggi degli insediamenti localizzati su tali aree i relativi lotti saranno considerati liberi e assegnati con le modalità ed i criteri previsti dal Bando emesso dall'Amministrazione.

Art. 17 - Viabilità, servizi canalizzati e parcheggi pubblici

La rete viaria di Piano è rappresentata nella Tavola di Viabilità e Parcheggi.

Le opere relative alla viabilità comprendono la realizzazione di sottoservizi predisposti per le canalizzazioni degli impianti a rete; tali sottoservizi sono progettati e realizzati unitariamente e congiuntamente alle opere stradali.

Il tracciato dei servizi canalizzati per gli impianti a rete comprende: rete idrica, elettrica fognaria, telefonica-telematica, del gas metano e della pubblica illuminazione; esso è rappresentato nella Tavola di impianti a rete.

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono indicate nella Tavola di Viabilità e Parcheggi; per la realizzazione della viabilità e dei parcheggi si applicano le relative disposizioni vigenti in materia.

Nell'ambito dei parcheggi dovranno essere previsti spazi riservati alla sosta per disabili, nella misura minima di uno ogni 50 posti o frazione, con le caratteristiche indicate all'art. 8, punto 8.2.3, del DM 14/6/1989, n. 236.

Art. 18 - Acquisizione ed utilizzazione delle aree comprese nel Piano

Ai sensi dell'art. 27, comma 5, della legge 22.10.1971, n. 865, le aree comprese nel Piano, destinate a nuovi insediamenti produttivi, nonché delle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sono espropriate dagli assegnatari all'uopo delegati dal comune o dai loro consorzi con procedure di evidenza pubblica e secondo quanto previsto dalla legge in materia d'espropriazione per pubblica utilità.

Ai sensi del comma 6 del medesimo art. 27, come modificato dall'art. 49, comma 17, della legge 27.12.1997, n. 449, il Comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

d'impianti produttivi mediante la cessione in proprietà .

Contestualmente all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico, nella quale sono disciplinati gli oneri a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

Art. 19 - Assegnazione dei lotti

I requisiti necessari, i criteri e le modalità per l'assegnazione dei lotti produttivi ai soggetti richiedenti sono stabiliti dal Comune in sede di formulazione del bando per l'assegnazione dei lotti e riportati nello stesso.

Il bando deve esigere l'impegno da parte del richiedente, in caso d'assegnazione, a sottoscrivere la convenzione di cui al comma precedente, in conformità al disposto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71.

L'assegnazione del lotto può, eventualmente, essere subordinata alla partecipazione ad un consorzio tra tutti gli assegnatari delle aree ed il Comune, o altra forma di società prevista dalle leggi vigenti, che assuma l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle aree e/o realizzare le opere di urbanizzazione.

Art. 20- Delega agli assegnatari per l'acquisizione

Il Comune potrà delegare gli assegnatari dei lotti, anche associati o riuniti in consorzio, a provvedere a propria cura e spese all'acquisizione delle corrispondenti aree e di quelle per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 21 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

Si intendono per opere di urbanizzazione primaria quelle indicate all'art. 4, comma 1, della legge 29.09.1964, n. 847, comprendenti:



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

- a. strade definite residenziali, che, nel caso del PIP, corrispondono alle strade a servizio degli insediamenti produttivi;
- b. spazi di sosta o di parcheggio;
- c. fognature , rete idrica;
- d. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- e. pubblica illuminazione;
- f. spazi di verde attrezzato,

oltre alla rete telefonica e telematica, assimilabile alle opere sopra indicate.

Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria quelle indicate all'art. 4, comma 2, della citata legge 847 - a meno di quelle espressamente funzionali ai soli insediamenti residenziali - ed in genere tutte le attrezzature pubbliche d'interesse generale.

Art. 22 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

Gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione sono promossi dal Comune, ovvero da parte di operatori pubblici ed enti istituzionalmente competenti per la realizzazione di opere ed impianti.

La realizzazione e gestione di opere di urbanizzazione secondaria possono in generale essere affidate anche agli assegnatari, i quali vi intervengono esclusivamente in diritto di proprietà tramite la stipula di una convenzione con il Comune, nella quale si stabiliscano normativamente le condizioni d'uso delle attrezzature e degli impianti da realizzare.

Il Comune ha facoltà di porre a carico degli assegnatari dei lotti la realizzazione della relativa quota di pertinenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che non intenda realizzare direttamente.

In tal caso, l'assegnazione dei lotti è subordinata all'impegno da parte degli assegnatari, disciplinato nella convenzione di cui all'art. 23, a realizzare in modo organico e coordinato dette opere. Nell'atto di convenzione saranno stabiliti gli oneri e gli obblighi a carico delle parti.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno

SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

La realizzazione, la manutenzione e la gestione delle opere di urbanizzazione possono anche essere affidate al consorzio o alla società, eventualmente costituiti per provvedere all'acquisizione delle aree.

Art. 23 - Convenzione

Nel caso di *cessione in proprietà*, con la deliberazione di assegnazione dei lotti viene anche approvato l'eventuale atto con il quale si delegano gli assegnatari a provvedere direttamente all'acquisizione delle corrispondenti aree.

Contestualmente viene anche determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, tra il Comune ed il cessionario, prevista dall'ultimo comma dell'art. 27 della legge 865/71 e di cui al precedente art. 27 .

Essa deve prevedere:

- a. l'eventuale impegno alla realizzazione in modo organico e coordinato delle opere di urbanizzazione, con gli oneri e gli obblighi relativi, e la correlata clausola inerente i criteri di ripartizione dei relativi costi;
- b. l'indicazione del lotto assegnato, della relativa superficie e destinazione d'uso;
- c. l'aliquota di spettanza del costo delle opere di urbanizzazione, con il corrispettivo di quelle da realizzare a cura del Comune e le idonee garanzie finanziarie per quelle che saranno eseguite a cura e spese del cessionario;
- d. gli elementi progettati degli edifici da costruire e le modalità del controllo sulla loro costruzione;
- e. le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;
- f. l'obbligo di redigere il progetto nello scrupoloso rispetto della normativa di Piano e delle prescrizioni in merito agli elaborati costitutivi;
- g. l'impegno a non modificare nemmeno in parte la destinazione d'uso prevista dal Piano per i lotti assegnati;
- h. le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione e i casi nei quali ciò comporta la risoluzione dell'atto di cessione.



COMUNE DI NOCERA INFERIORE

Provincia di Salerno
SETTORE TERRITORIO E AMBIENTE

NORMATIVA DI ATTUAZIONE P.I.P. FOSSO IMPERATORE

Art. 24- Rimando alle Norme urbanistiche vigenti

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme urbanistiche vigenti ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

Art. 25- Rimando normativa zonizzazione acustica

Per quanto non incluso nelle prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme, si rinvia alle norme del Piano di zonizzazione acustica allegate al piano, ed alle disposizioni di legge prevalenti sul medesimo.

I tecnici