



*Consorzio per lo Sviluppo Industriale
della Provincia di Teramo*

PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

Agglomerato di Piani S. Andrea
Comune di Atri

VARIANTE PARZIALE
CON CONTENUTO DI PIANO DI DETTAGLIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(approvate con deliberazione del Consiglio Provinciale n.36 del 28.09.2011)

IL TECNICO DEL CONSORZIO: Arch. Sara Di Marco

INDICE

TITOLO I: GENERALITA'

ART.1: FINALITA'

ART.2: EFFETTI DEL P.R.T.

ART.3: APPROVAZIONE DEI PROGETTI

ART.4: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

TITOLO II: NORME DI CARATTERE GENERALE

ART.5: PRESCRIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

ART.6: NORME ANTINQUINAMENTO E DI TUTELA AMBIENTALE

ART.7: PARERE DELLA A.S.L. SUL TRATTAMENTO DEI RIFIUTI

ART.8: RICHIESTA DI VERIFICHE

ART.9: VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE

TITOLO III: ZONIZZAZIONE

ART.10: SUDDIVISIONE IN ZONE

ART.11: ZONA "A" ATTIVITA' PRODUTTIVE

ART.12: ZONA "C" SERVIZI ED ATTREZZATURE

ART.13: ZONA "E" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

ART.14: ZONA "G" IMPIANTI TECNOLOGICI

ART.15: POSA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI

TITOLO IV: NORME TRANSITORIE FINALI

ART.16: SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI N.T.A.

TITOLO I: GENERALITÀ

ART. 1: FINALITÀ

La presente Variante parziale al Piano si propone di pervenire ad uno strumento operativo che faciliti lo sviluppo economico e sociale dell'area provinciale facente capo al Comune di Atri nel cui territorio ricade il comparto di Piani S. Andrea, tenendo conto di indirizzi di carattere generale che emergono dalla necessità di dare un impulso all'assetto urbanistico attuale in relazione alle esigenze manifestate dalla piccola imprenditoria locale e dalle nuove normative in atto.

Le presenti Norme riguardano la realizzazione e la futura, eventuale, ristrutturazione, ampliamento, riattivazione e riconversione degli impianti produttivi, nel territorio comunale di Atri, così come specificato dall'art. 1/bis del D.P.R. 7 dicembre 2000, n. 440, nonché l'esecuzione di opere interne ai fabbricati adibiti ad uso d'impresa.

Le presenti Norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) ai sensi della L. n. 1150/42, delle L. n. 10/77, L. n. 457/78, L. n. 94/82, L. n. 47/85, delle L. R. 18/83 e L. R. 70/95 e del D.M. 1444/68 e rispettive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti e, in quanto compatibili, delle vigenti norme regolamentari.

ART. 2: EFFETTI DEL P.R.T.

La presente Variante parziale al P.R.T. genera i medesimi effetti giuridici del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.P.) di cui agli articoli 5 e 6 della L. n. 1150/42, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50 e seguenti del Testo Unico delle Leggi sugli interventi nel Mezzogiorno approvato con D.P.R. n. 218/78 e della Legge Regionale n. 18/83.

Ai sensi dell'art. 6 della L. 1150/42, il Comune nei cui limiti amministrativi ricade il suddetto comparto industriale è tenuto all'osservazione del presente Piano nella redazione di P.R.G. (anche in caso di varianti o di revisioni), di Piani Particolareggiati, di Piani di Lottizzazione, di Programmi Pluriennali di Attuazione (ai sensi dell'art. 13 della L. 10/77), nonché di qualsiasi strumento di pianificazione urbanistica di livello comunale.

ART. 3: APPROVAZIONE DEI PROGETTI

Il "permesso di costruire" per la realizzazione di edifici e/o manufatti all'interno del limite della presente Variante parziale al P.R.T., da parte dell'Amministrazione Comunale, è

condizionato al rilascio del relativo “nulla-osta” del Comitato direttivo del Consorzio, che stabilisce altresì l’onerosità per le opere ricadenti all’interno dell’agglomerato industriale.

ART. 4: ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE TERRITORIALE

La presente Variante parziale al P.R.T. si propone di modificare ed aggiornare le sole Norme Tecniche di Attuazione e di reiterare gli elaborati progettuali del P.R.T. così come approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.33/18 del 10.12.1991, resa esecutiva con Provv. N.9868/10.770 in data 21.12.1991 dalla Commissione di Controllo sull’Amministrazione della Regione Abruzzo, pertanto gli elaborati progettuali della presente Variante parziale sono costituiti da:

Tav. 1 - Norme Tecniche di attuazione;

Tav. 2 - Zonizzazione (scala 1:1000), invariata;

A tal proposito si ricorda quanto disposto dalla delibera n.42 del 29.07.03 avente ad oggetto “*PRT consortile vigente nell’agglomerato industriale di Piani S. Andrea di Atri: determinazione delle destinazioni d’uso nell’area circostante il lotto NUOVA IEZZI 92 S.r.l.*”.

TITOLO II: NORME DI CARATTERE GENERALE

ART. 5: PRESCRIZIONI URBANISTICO – EDILIZIE

Fermo restando il rispetto delle distanze minime tra fabbricati di cui al D.M. 1444/68:

a) locali interrati

I locali interrati dovranno essere costruiti sempre entro il recinto del lotto, rispettando un distacco dai confini di proprietà di almeno mt.6,00. I corpi tecnici interrati, come vasche per l’accumulo di acque reflue, vasche per l’accumulo di acqua antincendio, ecc., dovranno invece essere realizzati sempre entro il recinto di proprietà e ad una distanza di almeno m.1,50 dai confini.

b) recinzioni

Le recinzioni verso il fronte stradale, adeguate nel loro disegno a quelle già esistenti nella zona, dovranno essere trasparenti, cioè in grado di garantire l’introspezione (cancellate, ringhiere), con possibilità di realizzare alla base della recinzione uno zoccolo in muratura chiusa per un’altezza di 100 cm. al massimo da piano di campagna sistemato.

c) costruzioni accessorie fuori terra

Non sono ammesse costruzioni accessorie fuori terra addossate ai confini di proprietà o alle recinzioni, fatta eccezione per il fabbricato della portineria, che può essere costruito adiacente all'ingresso, con una superficie massima pari a 50,00 mq ed un'altezza massima pari a 3,50 ml. Anche i manufatti per fornitura di metano, acqua, servizi telefonici potranno essere addossati alle recinzioni; le cabine elettriche potranno essere addossate solo su recinzioni su fronte strada, mantenendo comunque il distacco previsto dai confini laterali di proprietà. Su tali eccezioni si pronuncia il Comitato Direttivo.

d) diritto del Consorzio di realizzare condutture

Nel sottosuolo e nello spazio aereo, limitatamente alle aree non coperte da edifici ed impianti, il Consorzio ha il diritto di realizzare condutture per elettrodotti, acquedotti, fognature e metanodotti con esclusione di ogni indennità per l'occupazione del suolo.

e) deroga per distanze e indice di copertura

Per la costruzione di edifici, opere ed impianti pubblici o di pubblico interesse, possono essere rilasciati nulla osta per la costruzione in deroga alle presenti norme per quanto riguarda le distanze e l'indice di copertura. E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione e l'uso delle costruzioni autorizzate con Nulla-Osta in deroga.

Contemporaneamente al progetto dell'opera da realizzare si dovrà presentare una planimetria del lotto (in scala non inferiore a 1:500) che evidenzii la destinazione delle diverse parti in cui viene suddiviso il lotto ed in particolare:

- le aree occupate dai vari corpi di fabbrica con le relative altezze;
- gli spazi aperti non edificati con indicazione della destinazione: strade, parcheggi, depositi all'aperto;
- le aree riservate al verde;
- gli accessi stradali;
- l'ubicazione ed il particolare delle recinzioni.

f) aree di risulta dei lotti

Le aree manomesse per lavori di costruzione inerenti l'area aziendale non utilizzate per i fabbricati, i piazzali, i depositi od altre necessità dell'azienda stessa, compreso le pertinenze,

saranno destinate a verde mediante prato e la posa a dimora di essenze arboree principalmente indigene.

g) finiture esterne degli edifici

E' obbligatorio il completamento esterno degli edifici con rivestimenti o tinteggiature finite, sono obbligatori anche interventi di manutenzione per assicurare la piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso il Comitato direttivo del Consorzio ne potrà ordinare il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione, ai sensi delle leggi vigenti.

h) diritto di proprietà dei lotti

I lotti sono assegnati ai richiedenti in diritto di proprietà.

i) raggruppamento di imprese confinanti mediante l'istituto della fusione

Nel caso di raggruppamento di imprese confinanti mediante l'istituto della fusione, gli indici urbanistici verranno rapportati alla superficie fondiaria complessiva, escludendosi, in ogni caso, ulteriori ampliamenti dell'area edificabile.

l) edifici esistenti adibiti ad uso di civile abitazione

Gli edifici esistenti adibiti ad uso di civile abitazione, ed insistenti nelle campiture di ZONA VERDE PUBBLICO e ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE della Tav. 2 "Zonizzazione" del P.R.T. approvato il 10.12.1991, potranno ottenere un premio di cubatura per ampliamento dell'immobile "una tantum", così definito:

-) del 30% per edifici di volumetria fino a 500 mc;
-) del 15% per edifici di volumetria compresa fra 501 mc. e 800 mc;
-) del 10% per edifici di volumetria maggiore di 800 mc., fermo restando il rispetto delle distanze dai confini di proprietà di mt.6,00.

ART. 6: NORME ANTINQUINAMENTO E DI TUTELA AMBIENTALE

Ogni insediamento produttivo nell'ambito territoriale definito dal presente Piano, dovrà rispettare, oltre a tutte le disposizioni dettate dalle vigenti leggi in materia di tutela ambientale, le seguenti norme particolari:

a) Attività vietate:

E' vietato in generale l'insediamento di quelle attività industriali il cui impatto nell'ambiente, per le emissioni di scarichi atmosferici, liquidi e solidi, sia incompatibile con la qualità dell'aria e con le caratteristiche dell'impianto di trattamento centralizzato dei reflui liquidi.

In particolare con riferimento alla "classificazione delle attività economiche" riportata nell'allegato 1/Sub-allegato D del Decreto del Ministero dell'Ambiente del 05/09/1994, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n° 126 del 10 settembre 1994, è vietato l'insediamento delle seguenti attività manifatturiere ritenute non compatibili con i servizi presenti nel territorio preposti alla tutela dell'inquinamento:

DC -19.10.0	Preparazione e concia del cuoio;
DE - 21.11.0	Fabbricazione della pasta-carta;
DF - 23.10.0	Fabbricazione di prodotti di cokeria;
- 23.20.1	Raffinerie di petrolio;
- 23.30.0	Trattamento dei combustibili nucleari;
DG - 24.14.0	Fabbricazione dei prodotti chimici di base organici;
- 24.11.0	Fabbricazione di gas industriali;
- 24.12.0	Fabbricazione di coloranti e pigmenti;
- 24.13.0	Fabbricazione di altri prodotti chimici di base inorganici;
- 24.15.0	Fabbricazione di concimi e composti azotati;
- 24.16.0	Fabbricazione di materie plastiche in forme primarie;
- 24.17.0	Fabbricazione di gomma sintetica in forme primarie;
-24.20.0	Fabbricazione di fitofarmaci e di altri prodotti chimici per l'agricoltura;
-24.61.0	Fabbricazione di esplosivi.

L'elenco delle attività vietate potrà essere soggetto a modifiche nel rispetto della certificazione ISO 14000.

Le attività di produzione di conglomerati cementizi e bituminosi potranno essere insediate previo parere favorevole del Consorzio che valuterà, insindacabilmente, l'impatto ambientale.

b) Scarichi liquidi:

Tutti gli scarichi liquidi dovranno rispettare, oltre alle norme vigenti in materia di sanità pubblica, le norme del “Regolamento per lo scarico delle acque di rifiuto nella rete fognaria e nell’impianto di depurazione Consortile”. Le acque reflue assimilabili agli scarichi civili saranno immesse nella rete fognante consortile.

c) Rifiuti solidi:

Le aziende da insediare, prima di entrare in produzione, dovranno comunicare al Consorzio l’autorizzazione allo smaltimento dei rifiuti di origine industriale indicando:

- la previsione della qualità e quantità dei rifiuti da smaltire sulla base dei sistemi di produzione;
- le modalità di smaltimento che intende adottare con riferimento all’art.5 del D. L.vo n° 22 del 05/02/1997 e successive modifiche ed integrazioni;
- per lo smaltimento dei rifiuti speciali e di quelli tossici e nocivi deve presentare copia della convenzione stipulata con ditta autorizzata.

d) Emissioni nell’atmosfera:

Prima di iniziare la produzione la ditta insediata dovrà munirsi dell’autorizzazione della Regione Abruzzo ai sensi del D.P.R. n° 203 del 24/05/1988 e della D.G.R. n° 28/5 del 06/02/2001 e successive modifiche e integrazioni.

e) Rumore:

Le emissioni di rumore nell’ambiente esterno degli insediamenti produttivi dovranno rispettare le norme specifiche vigenti in materia ed in particolare il D.P.C.M. 01.03.91 e il D.P.C.M. 14.11.1997 e successive modifiche e integrazioni.

f) Luminosità:

Gli insediamenti dovranno rispettare la normativa sull’inquinamento luminoso giusta L.R. 12/2005 e relativo Regolamento approvato con Delibera di Giunta Regionale n.719 del 30.11.2009.

ART. 7: PARERE DELLA A.S.L. SUL TRATTAMENTO RIFIUTI

Prima dell'inizio dell'attività produttiva, in fase di rilascio della "D.I.A." o del "Permesso di costruire", per ogni impianto industriale/artigianale, dovrà essere anticipatamente ottenuto il parere favorevole della A.S.L. territorialmente competente sul progetto di trattamento dei rifiuti.

ART. 8: RICHIESTA DI VERIFICHE

Il Consorzio potrà richiedere verifiche agli organi competenti e/o alle strutture preposte al controllo dell'igiene ambientale.

ART. 9: VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Per le opere ed impianti ricompresi nell'elenco delle leggi regionali sulla V.I.A., è necessaria la preliminare acquisizione della prescritta autorizzazione, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia.

TITOLO III: ZONIZZAZIONE

ART. 10: SUDDIVISIONE IN ZONE

Agli effetti della destinazione d'uso dei suoli il territorio, incluso entro il perimetro del Piano Territoriale, è suddiviso nelle seguenti zone:

ZONA A - zona attività produttive;

ZONA C - zona servizi ed attrezzature;

ZONA E - zona verde pubblico attrezzato;

ZONA G - zona impianti tecnologici.

ART. 11: ZONA "A" ATTIVITA' PRODUTTIVE

In questa zona saranno ubicate industrie manifatturiere di trasformazione nonché imprese dell'artigianato produttivo e di servizi reali alle imprese, aventi caratteristiche di conduzione o lavorazione di piccola azienda con oggetto la produzione, la trasformazione e l'assemblaggio di manufatti, la trasformazione e la riparazione di mezzi meccanici in genere, depositi di imprese edili e simili, piattaforme per trattamento inerti, autotrasporto.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

-INDICE DI COPERTURA MAX (rapporto tra superficie coperta dell'edificio e superficie edificabile del lotto) = **0,40 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq nel caso di documentata necessità di espansione dell'azienda operante nell'agglomerato;**

-DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 6,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici interrati, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);

-ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = **12,00 ml.** con l'esclusione dei volumi tecnologici. Per le attività che richiedono altezze maggiori per documentate esigenze produttive o tecniche, dovrà essere rispettata la distanza minima dal confine di proprietà e di zona, in ogni caso, non inferiore ad 1/2 dell'altezza del fabbricato.

-SUPERFICIE MASSIMA DEL LOTTO = 30.000 mq, esclusi lotti di risulta.

-ABITAZIONE PER IL PERSONALE DI SERVIZIO (custode, addetti alla sorveglianza continuativa della produzione ecc., foresteria per personale impiegato temporaneamente) - E' consentita per ogni azienda la costruzione dell'abitazione per il personale di servizio con superficie utile massima di **150 mq** (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d'uso) nel rispetto della L.R.18/83 e successive modifiche.

-UFFICI – E' consentito destinare lo **0,15 della superficie coperta** (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d'uso) ad uffici. Per comprovate esigenze aziendali potrà essere autorizzato il superamento di detto indice, previo il parere positivo del Comitato direttivo del Consorzio;

-SPACCI AZIENDALI - E' consentito destinare lo **0,15 della superficie coperta** (escluse scale, atri ed accessori afferenti con le altre destinazioni d'uso) a spacci aziendali, realizzando una superficie comunque non superiore a **200 mq netti**, nel rispetto di tutti i parametri urbanistici.

Per la vendita di prodotti delle imprese artigiane si fa riferimento alle norme vigenti in materia.

-DEROGHE – Nel caso di ampliamento di fabbricati industriali esistenti qualora sussistano particolari esigenze strutturali quali prosecuzione di binari di carroponte esistenti, appoggio delle nuove strutture a quelle esistenti, ecc., può essere autorizzata la nuova costruzione in allineamento con quella preesistente, in deroga ai distacchi minimi consentiti, fatte salve le norme del C.C. in materia di distanze e fatte salve le norme in materia antincendio e sicurezza sui luoghi di lavoro.

E' consentita la deroga del tipo di attività svolta nei fabbricati esistenti, in caso di vendite giudiziarie e/o a seguito di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria.

ART.12: ZONA “C” SERVIZI ED ATTREZZATURE

Tale zona è destinata ai servizi ed alle attrezzature pubbliche o di uso pubblico con le seguenti destinazioni d'uso: scuole professionali, poliambulatori, posti di polizia, vigili del fuoco, sede del Consorzio, mensa, pensione, uffici e servizi per attività di rappresentanza delle Aziende operanti nell'agglomerato, ufficio postale, centri telematici, sportelli bancari, bar-ristorante,

negozi, spacci alimentari, show-room, rivendita di giornali e simili, servizi reali alle imprese produttive, spazi operativi per le rappresentanze delle associazioni delle categorie produttive.

L'edificazione si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

-INDICE DI COPERTURA (rapporto tra superficie coperta dell'edificio e la superficie edificabile del lotto) = **0,35 mq/mq.**

-DISTANZA MINIMA delle costruzioni dai confini di proprietà = 5,00 ml, (con esclusione dei corpi tecnici, come vasche per l'accumulo di acque reflue, vasche per l'accumulo di acqua antincendio, ecc.);

-DISTANZA MINIMA delle costruzioni dal confine stradale = 8,00 ml. E' fatto salvo il rispetto delle distanze previste dalla normativa vigente in ordine agli esistenti servizi a rete (gasdotto, elettrodotto, ecc.).

-ALTEZZA MASSIMA delle costruzioni (si misura la verticale condotta dal piano esterno sistemato fino all'intersezione della parete esterna con l'estradosso della copertura) = **10,50 ml.** con l'esclusione dei volumi tecnologici.

ART. 13: ZONA "E" VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

In tali aree è posto il vincolo di verde pubblico attrezzato con idonea piantumazione di essenze prevalentemente autoctone (vd. altresì art.15), con la possibilità, dietro autorizzazione consortile, all'apertura di eventuali accessi agli immobili prospicienti, nonché l'installazione di insegne pubblicitarie delle singole aziende manifatturiere e di servizi insediate nell'agglomerato stesso, purchè ne sia garantita la manutenzione ed il corretto inserimento ambientale. Nel caso dell'esistenza di immobili adibiti ad uso di civile abitazione vedasi quanto disposto all'art.5, lett. l).

ART. 14: ZONA "G" IMPIANTI TECNOLOGICI

Sono aree da utilizzare per impianti tecnologici quali centrali elettriche, centri di stoccaggio del gas, impianti per la produzione di energia alternativa, stazioni ecologiche, impianti di

depurazione, serbatoi idrici, produzione di beni e strumenti al servizio degli impianti tecnologici (servizi ed attrezzature), laboratori di analisi, chimici, fisici e tecnologici.

Per tale zona, data la particolare destinazione, non si danno parametri urbanistici.

ART. 15: POSA DELLE RETI INFRASTRUTTURALI

Si prescrive che le reti infrastrutturali siano posate preferibilmente nelle sedi stradali.

In casi particolari e di necessità potrà consentirsi la costruzione di cabine elettriche, del metano, e simili, a servizio dell'agglomerato, nelle aree verdi (E) e nei giratoi stradali.

TITOLO IV: NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 16: SOSTITUZIONE DELLE PRECEDENTI N.T.A.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si sostituiscono alle norme di Piano Regolatore Generale ed a quelle del Regolamento Edilizio vigenti per le parti di territorio comunale incluse nel perimetro del Piano in oggetto. Esse vanno applicate sia per l'insediamento di nuove aziende, sia per la trasformazione, l'ampliamento e la ristrutturazione delle aziende esistenti.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono vincolanti fino all'emanazione di un diverso regolamento.