



Settore III - Territorio

Nuovo Piano per Insediamenti Produttivi in Ampliamento

Progettisti:

ing. Flavio Mastropasqua
arch. Maria Gerolama Altomare

Rilievi in sito:

geom. Giuseppe Introna

Geologo:

dott. Mauro Palombella

Relazione Preliminare Ambientale:

ing. Michele de Pinto

Responsabile Unico del Procedimento

ing. Alessandro Binetti

Tecnico del Settore Territorio:

geom. Luciano Mezzina

Supporto Ufficio di Pianificazione:

ing. Mario Emilio de Gennaro
geom. Alessandro de Robertis

Norme Tecniche di Attuazione

B

marzo 2020

l'Assessore all'Urbanistica
Pietro Mastropasqua

il Sindaco
Tommaso Minervini

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1

Sono elementi costitutivi del presente Piano degli Insediamenti Produttivi in Ampliamento gli elaborati e le tavole di seguito indicate:

A – Relazione Tecnica Illustrativa

B – Norme Tecniche d'Attuazione

C – Relazione Paesaggistica

D – Stima dei costi per l'attuazione del Piano

E – Schema di Convenzione

F – Relazione Preliminare Ambientale

G – Relazione geologica

H – Relazione idrogeologica

I – Relazione su rischio da gas radon

Tav. 01. Inquadramento territoriale

Tav. 02a. PPTR. Componenti geomorfologiche

Tav. 02b. PPTR. Componenti idrologiche

Tav. 02c. PPTR. Componenti culturali insediative

Tav. 02d. PAI. Aree a diversa pericolosità idraulica

Tav. 02e. Aree a diversa pericolosità idraulica post intervento opera di mitigazione

Tav. 03. Rilievo delle aree interessate

Tav. 04. Sistemazione urbanistica

Tav. 05. Viabilità e sezioni stradali

Tav. 06. Planivolumetrico

Tav. 07. Tipi edilizi

Tav. 08. Impianti a rete: acque meteoriche

Tav. 09. Impianti a rete: acqua potabile

Tav. 10. Impianti a rete: fogna nera

Tav. 11. Impianti a rete: distribuzione energia elettrica, pubblica illuminazione

Tav. 12. Impianti a rete: rete telefonica

Tav. 13. Particelle da espropriare

Art.2

1. Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 27 della legge 22/10/1971 n°865, pianifica aree destinate dal P.R.G.C vigente a zone D/1N, normate dall'art. 36 del P.R.G.C., per la realizzazione di attività produttive, industriali, artigianali. Gli usi consentiti sono quelli previsti dall'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G.C. che di

seguito si elencano: Abitazioni (U1), Attrezzature per lo sport (U4), Verde attrezzato (U5), Verde pubblico urbano (U6), Attrezzature sanitarie (U9), Attrezzature di parcheggio (U10), Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani (U11), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25) con la precisazione che, per le abitazioni (U1) è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa per lotto assegnato da destinare ad abitazione del custode, del proprietario dell'azienda o di uno dei soci della stessa. Sono altresì consentite attrezzature sociali, mense collettive e attività di ristoro che possano ritenersi a servizio delle attività produttive.

2. Il presente Piano ha valore ed efficacia di Piano Particolareggiato di esecuzione ai sensi della Legge urbanistica n° 1150 del 17/8/1942 della L.R. n.56 del 31 maggio 1980 nonché della L.R. n. 20 del 27 luglio 2001 in quanto applicabili. Esso ha validità decennale e, con l'approvazione definitiva, è dichiarato di pubblica utilità ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 e della L.R. 22 febbraio 2005 n.3 e successive modifiche o integrazioni.

3. Per l'attuazione del Piano degli Insediamenti Produttivi, oltre alle presenti Norme, per quanto in esse non specificato, valgono le Norme del Regolamento Edilizio Comunale, del Regolamento di Igiene e quelle di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente.

Art. 3

Le superfici contenute nel perimetro del Piano sono quelle di seguito elencate.

1. Superfici destinate alle attività produttive per la realizzazione di locali destinati alla produzione, laboratori, officine, depositi, magazzini, locali per uffici ed esposizioni, abitazione per l'assegnatario, per l'eventuale custode o per un socio aziendale e quant'altro necessario allo sviluppo dell'attività da insediare ancorché non espressamente compresa nel precedente elenco.

2. Superfici per opere di urbanizzazione primaria comprendenti le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade a servizio degli insediamenti
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico
- c) reti di fognatura compreso impianti per il trattamento e smaltimento dei reflui, rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e reti di telecomunicazione
- d) pubblica illuminazione
- e) rete di raccolta delle acque piovane meteoriche nonché aree destinate agli impianti per il trattamento e lo smaltimento delle stesse

3. Superfici per opere di urbanizzazione secondaria comprendenti le aree destinate alle

seguenti opere:

- a) attrezzature collettive, attrezzature amministrative e commerciali, asili nido e scuole materne intesi come servizi sociali per le attività produttive, attrezzature sanitarie, servizi di ristoro e, in generale, attrezzature poste al servizio degli impianti produttivi.
 - b) spazi per attività collettive e sportive
 - c) parchi e spazi per il verde pubblico attrezzato
4. Superfici destinate alla prevista opera di mitigazione del rischio idraulico.

Art. 4

1. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dal Comune di Molfetta.
2. Le opere e gli impianti per la raccolta ed il trattamento nonché per lo smaltimento delle acque piovane all'interno di ciascun Lotto del presente Piano, saranno realizzate dagli assegnatari dei Lotti, nonché, per i soli assegnatari dei Lotti del sub. C, anche le opere e gli impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue. A carico degli assegnatari saranno anche le spese di gestione e smaltimento. Non è consentito lo smaltimento delle acque piovane su strade pubbliche.
3. I Lotti ricadenti nel sub. C dovranno provvedere, a loro cura e spese, al totale approvvigionamento idrico (uso potabile, industriale, ...) fintanto che l'area non sarà servita da un impianto di adduzione acqua.
4. Qualora, in seguito, dovesse essere realizzata la rete di adduzione acqua e/o quella di fognatura delle acque reflue a servizio del sub. C, è data facoltà agli assegnatari di collegarsi, a proprie spese, alla rete realizzata.
5. Le opere di urbanizzazione primaria relative al comma 3, p.to f). del precedente art.3 saranno dimensionate per le acque precipitanti solo ed esclusivamente sulle sede stradale a servizio del Piano. Per quelle precipitanti nei singoli Lotti valgono le norme di cui al precedente art.3.
6. Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate dal Comune di Molfetta o, previa apposita convenzione, dai privati ovvero mediante partnership pubblico/privato.

Art. 5

1. Le imprese potranno richiedere l'assegnazione in proprietà o in locazione se previsto dal bando di un lotto di estensione inferiore al lotto minimo previsto nel Piano Particolareggiato. Tuttavia è facoltà del Comune non accettare tale richiesta se previsto dal bando di assegnazione.
2. E' possibile, in casi documentati, attinenti il processo produttivo, accorpare lotti contigui,

per un maggiore insediamento e per necessità di sedimi particolari.

3. Per particolari esigenze di accorpamento di Lotti separati da strade queste ultime potranno essere accorpate ai Lotti ed esprimeranno stessi indici di copertura e di fabbricabilità dei Lotti. Ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 13.09.2019 è possibile l'assegnazione ad un unico operatore dell'intera area occupata dai Lotti in sub.B e/o in sub.C, per le motivazioni e considerazioni ivi previste.

4. Per particolari esigenze di accorpamento dei Lotti con conseguente modifica della viabilità, le aree destinate alla raccolta, trattamento e smaltimento delle acqua piovane su strada potranno, anche su proposta del privato, essere ubicate in altre posizioni previa Determinazione Dirigenziale del Settore competente. Qualora, nel tempo, tali aree non dovessero essere più necessarie, con le stesse modalità, potranno essere accorpate onerosamente ai lotti contigui e, in tal caso, esprimeranno stessi indici di copertura e di edificabilità dei lotti stessi.

5. L'area a verde in eccesso di standard, posta in adiacenza all'opera di mitigazione a realizzarsi, così come l'area a parcheggio, posta a sud-est del sub. B, sulla strada vicinale Fondo Favale, sono aree non comprese negli standard a servizio del Piano e, pertanto, il Comune si riserva la facoltà di poter assegnare a tali aree destinazione diversa da quella prevista nel Piano: compreso trasformazione in aree dell'opera di mitigazione stessa, in lotti o ampliamenti di lotti (in tal caso esprimeranno gli stessi indici di copertura e di edificabilità dei lotti stessi) o in sedi stradali.

6. Non è consentito il frazionamento del lotto assegnato nel primo quinquennio a decorrere dall'avvio dell'attività produttiva fatta eccezione per divisioni ereditarie, procedimenti fallimentari, concordato preventivo e procedimenti ad essi assimilabili.

7. In dette aree non sono consentiti quegli insediamenti artigianali, industriali e commerciali che emettano fumi e gas tossici o maleodoranti, e provochino fuoriuscita di polveri e scorie di combustione. Queste attività potranno insediarsi solo previo conseguimento delle autorizzazioni previste dalle vigenti norme in materia.

8. Le Ditte assegnatarie devono installare dispositivi tecnici idonei al fine di prevenire l'inquinamento dell'aria, dell'acqua, di qualsiasi natura, sia all'interno che all'esterno degli edifici e consentirà il prelievo periodico di campioni degli scarichi da analizzare presso il laboratorio gestito da Enti Pubblici.

9. Per insediamenti di attività di rottamazione o riciclaggio rifiuti solidi urbani non organici ovvero per tutte quelle attività di possibile impatto ambientale o di sicurezza, le relative aziende dovranno dotarsi delle autorizzazioni specifiche per l'esercizio delle attività. I progetti relativi dovranno dotarsi, prima del rilascio del Premesso di costruire, di approvazione degli stessi da parte delle amministrazioni preposte.

Art. 6

1. Nelle aree di cui al precedente art. 3, sono consentite solo quelle costruzioni che siano attinenti alla destinazione della zona, nei limiti degli indici, distanze e confini, previsti negli articoli successivi.

2. E' consentito nell'ambito di ciascun lotto assegnato e sempre nei limiti della superficie edificabile, la costruzione di un unico alloggio per il custode oppure per l'imprenditore (o un socio, dove l'impresa faccia capo a compagine costituita in forma di società), entro i limiti di superficie previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata e agevolata: Su (superficie utile dell'alloggio) max 95 mq; Snr (superficie non residenziale) max 45% della Su.

Art. 7

1. E' data facoltà al Comune di riservare una quota pari al 10% delle aree, onde realizzare opifici industriali da concedere in locazione e/o vendita a piccoli artigiani ai sensi dell'art. 2083 del Codice Civile.

2. E' data, altresì, facoltà al Comune di riservare una quota pari al 10% delle aree da assegnare ad imprese nate con i finanziamenti delle leggi sulla imprenditorialità giovanile e femminile.

3. E' data, inoltre, facoltà al Comune di assegnare uno stesso lotto a due o più ditte artigiane consorziate tra loro al fine di realizzare un manufatto comune nell'ambito della tipologia assegnata e del progetto di Piano approvato. In tal caso, il Consorzio in sede di presentazione della domanda, dovrà allegare l'elenco di tutte le ditte consorziate secondo l'ordine di iscrizione nel libro soci. Inoltre, in relazione all'intervento costruttivo programmato dovrà, altresì, trasmettere l'elenco delle Ditte prenotatarie, in favore delle quali il Consorzio procederà ad alienare gli immobili a seguito di frazionamento. Per quanto attiene alla cessione e regolamentazione del diritto di proprietà sulle aree cedute al Consorzio, si rimanda alle norme contenute nello schema di convenzione.

4. A realizzazione avvenuta il Consorzio potrà chiedere al Comune il frazionamento dell'insediamento realizzato sempre nell'ambito del progetto di Piano approvato.

Art. 8

1. Per le definizioni degli indici e parametri previsti dalle presenti norme si rimanda alle N.T.A del P.R.G.C..

Art. 9

1. L'indice di copertura IC massimo è pari al 50% (cinquantapercento) per le attività che comprendano i seguenti usi: Abitazioni (U1), Attrezzature per la mobilità meccanizzata su

gomma (U12a), Pubblici esercizi (U16), Artigianato di servizio (U18), Artigianato di servizio all'auto (U19), Attività industriali (U23a), Attività artigianali produttive (U23b), Commercio all'ingrosso, magazzini e depositi (U24), Impianti di servizio alla produzione (U25), compreso attrezzature sociali, mense collettive, attività di ristoro che possano ritenersi a servizio delle attività produttive, asili nido e scuole materne aziendali.

2. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta SCo le tettoie e pensiline, comunque destinate, purché aperte su almeno tre lati e che accolgano in copertura impianti solari termici o fotovoltaici o comunque destinati alla produzione di energia alternativa a servizio dell'attività produttiva.

3. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta SCo le tettoie, pensiline, tensostrutture e simili aperte su almeno tre lati e destinate allo stoccaggio di materiali o a parcheggio degli autoveicoli.

4. In deroga alla distanza dai confini, è consentita la realizzazione di tettoie, tensostrutture e simili in struttura leggera smontabile, poste in aderenza alla recinzione ai confini del lotto, purché con altezza massima al colmo non superiore all'altezza della recinzione stessa e aperte sugli altri tre lati (due se ad angolo). Tali superfici, se destinate allo stoccaggio dei materiali o a parcheggi di autoveicoli, non concorrono alla determinazione della superficie coperta SCo. È comunque consentito l'alloggiamento di pannelli fotovoltaici sulla copertura di tali manufatti. I manufatti previsti dal presente comma non vanno computati ai fini delle distanze tra i fabbricati Df.

5. La superficie complessiva in proiezione orizzontale dei manufatti di cui ai commi 2, 3 e 4 non potrà superare il 50% dell'intera superficie coperta degli edifici principali, salvo deroga concessa per specifiche e motivate esigenze del ciclo produttivo.

6. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta SCo i volumi tecnici.

Art. 10

1. Fermo restando l'indice di copertura IC e l'altezza massima prescritti, per le attività che realizzeranno manufatti corrispondenti alla tipologia del capannone industriale o ad essa assimilabile o della tipologia mista (capannone con annessa palazzina pluripiano per uffici/abitazione), destinati agli usi indicati all'art. 9 comma 1, l'indice di edificabilità fondiaria IF massimo è pari a 0,75 mq/mq. Per i soli manufatti (o parte di manufatti) rientranti nella tipologia di capannone industriale o ad essa assimilabile, nel calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria di progetto di cui all'art. 10.7.4 delle N.T.A. del P.R.G.C., non si applica il terzo termine della formula relativo all'altezza lorda HL.

2. Fermo restando l'indice di copertura IC e l'altezza massima prescritti, per gli insediamenti che utilizzeranno per la propria attività la tipologia della palazzina pluripiano, destinati agli usi indicati all'art. 9 comma 1, l'indice di edificabilità fondiaria IF massimo è pari a 1,5

mq/mq.

3. Per tutti gli altri usi consentiti ai sensi dell'art. 3 commi 2 e 3 delle presenti N.T.A., valgono gli indici e parametri previsti dagli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 25 e 27 delle N.T.A. del P.R.G.C.

Art. 11

1. L'altezza massima ammissibile H di cui all'art. 10.35 delle N.T.A. del P.R.G.C. per i manufatti destinati agli usi elencati all'art. 9 comma 1 delle presenti N.T.A., fatta eccezione per i sylos e apparecchiature tecniche e di produzione di energia alternativa, è pari a m. 10,00.

Art. 12

1. Ogni corpo di fabbrica destinato agli usi elencati all'art. 9 comma 1 delle presenti N.T.A. deve sorgere isolato ed avere distanze minime dai confini Dc pari a m. 5,00.

2. La prescrizione di cui al comma 1 assicura una distanza minima fra i fabbricati Df pari a m. 10,00. Per sylos e altre tecniche attrezzature speciali non è prescritta una distanza minima dai fabbricati del complesso produttivo servito ma dovrà essere evitata la formazione di intercapedini dannose dal punto di vista sanitario; per tali attrezzature è, invece, prescritta una distanza minima dai confini Dc pari a 5,00m e una distanza minima dai fabbricati dei lotti contigui Df pari a 10 m.

3. E' consentita, previa autorizzazione del Comune e del confinante se già assegnatario del lotto, la costruzione del manufatto anche su uno dei confini laterali, ma in questo caso l'assegnatario del Lotto attiguo, è obbligato a costruire in aderenza al manufatto esistente.

Art. 13

1. Tutti i corpi di fabbrica, dovranno avere una distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a m. 10,00. Per ciglio stradale si intende il confine di proprietà stradale.

Per i lotti aventi più fronti su strada, la distanza minima dal ciglio stradale potrà essere ridotta fino ad un minimo di 5 m. solo nel caso in cui non potrà essere soddisfatta la massima edificabilità del lotto sulla base degli indici di norma. La distanza minima dal ciglio stradale di 10 m. si applicherà però sul fronte che si riterrà principale.

2. Una fascia del lotto, prospiciente la proprietà stradale, della profondità di m. 5,00, posta al di fuori della recinzione del lotto, dovrà essere destinata a verde privato, privo di recinzione, con la messa a dimora in forma definitiva di alberi (almeno uno ogni 6 metri parallelamente alla strada) con essenze autoctone e mantenuta a cura e spese dell'assegnatario del lotto. La predetta area parteciperà alla definizione degli indici e dei parametri edilizi dell'intero lotto.

3. Nella predetta fascia di verde privato potranno essere allocati, completamente interrati, serbatoi, cisterne o vasche ad uso diverso nel rispetto delle normative di riferimento e della vicinanza con la strada.

Art. 14

1. Le recinzioni lungo il fronte stradale e a confine con il verde privato dovranno essere costituite da muretto alto al massimo cm. 100, sormontato da pannelli in grigliato elettrofuso con zincatura a caldo ovvero rivestiti con resine poliestere su materiale zincato a caldo, aventi altezza tale da realizzare una recinzione complessivamente non inferiore a m. 2,50 e non maggiore di m.3,00 dal piano marciapiede esterno.

2. Sui confini interni la recinzione potrà essere cieca e di altezza non superiore a m. 3,00.

Art. 15

1. Per ogni lotto assegnato dovranno essere ricavati parcheggi privati per autovetture in conformità alla legge n. 122/1989. Ai sensi della nota 1 dell'art 11 delle N.T.A. del P.R.G.C., non si applicano le prescrizioni di tale articolo per qualunque attività localizzata nel P.I.P. in ampliamento.

Art. 16

1. Fatte salve specifiche norme di legge che prevedano maggiori dotazioni, per ciascun intervento si dovrà progettare e realizzare un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica non inferiore a 6 Kw unitamente a un impianto a pannelli solari per la produzione dell'acqua calda sanitaria necessaria all'insediamento.

Art. 17

1. Gli assegnatari dei lotti, in relazione alle specifiche attività industriali, artigianali, commerciali e di produzione di beni che saranno svolte negli stessi, potranno dare luogo alla produzione di acque reflue industriali come definite dall'art. 74 comma 1 lett. h) del D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

Qualora le acque reflue industriali siano gestite quali scarichi, come definiti dall'art. 74 comma 1 lett. ff), questi devono essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente ai sensi dell'art. 124 del 152/06 e s.m.i.. Diversamente, le acque reflue industriali dovranno essere gestite quali rifiuti liquidi attraverso la raccolta in apposite vasche, nel rispetto del deposito temporaneo di rifiuti di cui all'art. 183 comma 1 lett. bb) del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., per il successivo conferimento presso impianti di trattamento rifiuti in possesso delle prescritte autorizzazioni.

2. Gli assegnatari dei lotti, in relazione alle specifiche attività industriali, artigianali,

commerciali e di produzione di beni e di fornitura di servizi che saranno svolte negli stessi, daranno luogo alla produzione di acque reflue domestiche come definite dall'art. 74 comma 1 lett. g) del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., derivanti dal metabolismo umano, e assimilate a norma sia dell'art. 101 comma 7 e 7-bis del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. che del Regolamento Regionale 12 dicembre 2011, n. 26 e s.m.i. della Regione Puglia.

La gestione ed il trattamento delle acque reflue domestiche e assimilate, non recapitanti nella rete fognaria, provenienti dai lotti - come identificati anche nell'art. 1 comma 1 del Regolamento Regionale 12 dicembre 2011, n. 26 e s.m.i. - dovranno avvenire in conformità alla disciplina regionale di cui al Regolamento 26/2011 e s.m.i. attraverso la realizzazione di sistemi di trattamento appropriati e l'ottenimento della prescritta autorizzazione dall'autorità competente.

3. Gli assegnatari dei lotti, in relazione alle specifiche attività industriali, artigianali, commerciali e di produzione di beni e di fornitura di servizi che saranno svolte negli stessi, daranno luogo alla produzione di acque meteoriche come qualificate e disciplinate dall'art. 113 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. nonché dal Regolamento Regionale 9 dicembre 2013, n. 26 e s.m.i. della Regione Puglia.

La gestione ed il trattamento delle acque meteoriche, non recapitanti nella rete fognaria separata, provenienti da detti lotti, dovrà avvenire, a seconda della tipologia di attività esercitata, in conformità alla disciplina regionale di cui al Regolamento 26/2013 e s.m.i. attraverso la realizzazione di sistemi di trattamento depurativo appropriato e l'ottenimento della prescritta autorizzazione dall'autorità competente. In assenza di adeguamento alla disciplina regionale, le acque meteoriche dovranno essere gestite quali rifiuti liquidi attraverso la raccolta in apposite vasche, nel rispetto del deposito temporaneo di rifiuti di cui all'art. 183 comma 1 lett. bb) del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., per il successivo conferimento presso impianti di trattamento rifiuti in possesso delle prescritte autorizzazioni.

4. In attuazione della disciplina della parte Terza del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., le acque reflue industriali, assimilate alle domestiche e meteoriche, dovranno essere raccolte attraverso reti separate.

Art.18

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune, fatto salvo quanto riportato nell'art.4, sulla base di progetti esecutivi redatti dal Comune.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti potranno essere realizzate anche dai privati ai sensi degli artt. 15, 19, 20 e 21 delle N.T.A. del P.R.G.C..

3. Ai sensi del comma 2 dell'art.12 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e ss.mm.ii. il

permesso di costruire potrà essere rilasciato dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno dopo l'affidamento dell'esecuzione delle stesse.

4. Il permesso di costruire potrà, altresì, essere rilasciato con l'impegno da parte del Comune alla realizzazione entro tre anni delle opere di urbanizzazione primaria, fatto salvo quanto riportato nell'art.4, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Appena realizzate le opere di urbanizzazione, anche se limitate a singole maglie, l'assegnatario del lotto dovrà provvedere ad allacciarsi a propria cura e spese, alle opere di urbanizzazione realizzate, entro tre mesi dalla loro ultimazione.

Art. 19

1. I costi relativi all'acquisizione dell'intera superficie del P.I.P. in ampliamento, anche conseguenti a eventuali contenziosi, alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (cfr. art. 4) e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti nonché quelli generali relativi alla progettazione urbanistica, alle spese tecniche per rilevamenti, redazione verbali di consistenza e tipi di frazionamenti delle strade di Piano e dei Lotti, nonché spese notarili per acquisizione bonaria delle aree da espropriare e quant'altro attribuibile alla esecuzione del Piano, come provvisoriamente determinati nella relazione finanziaria del Piano, salvo conguaglio, saranno di competenza ed a carico degli imprenditori - assegnatari. Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione per gli insediamenti di tipo produttivo industriale e/o artigianale ai sensi dell'art. 19 comma 1 del D.P.R. 380/2001.

2. La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ragione della superficie fondiaria dei lotti.

Art. 20

1. Con la presentazione della domanda del permesso di costruire, l'assegnatario del lotto è tenuto a dichiarare il tipo di lavorazione, la natura e la composizione chimica delle materie di scarico e le modalità di smaltimento secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

2. In casi particolari sarà fatto obbligo all'assegnatario del lotto di predisporre opportuni sistemi e apparecchiature, richieste dalle vigenti disposizioni, per lo smaltimento di rifiuti particolari.

3. Il progetto, pena il diniego del Permesso di Costruire, dovrà prevedere, nel rispetto delle norme previste dalle leggi in materia, la realizzazione di un sistema completo di raccolta, trattamento e riutilizzo almeno ad uso irriguo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture dei manufatti del lotto con eccezione di silos e attrezzature tecniche speciali.

4. Per i lotti ricadenti nel sub. C, il progetto pena il diniego del Permesso di Costruire, dovrà

prevedere, nel rispetto delle norme previste dalle leggi in materia, la realizzazione di un sistema completo di raccolta, trattamento e smaltimento delle acque reflue industriali nonché dovrà prevedere la gestione e trattamento delle acque reflue domestiche ed assimilate.

5. Agli assegnatari dei lotti che realizzeranno un impianto come sopra indicato al comma 3. ma con il riutilizzo dell'acqua anche per uso sanitario della propria azienda sarà concessa una riduzione del 10% (aliquota a carico del Comune) sulle spese a suo carico per la gestione e la manutenzione nell'area P.I.P. delle opere di urbanizzazione, dei servizi comuni, delle aree a verde pubblico attrezzato se previste nella Convenzione.

6. I lotti ricadenti nel sub. C dovranno provvedere, a loro cura e spese, al totale approvvigionamento idrico (uso potabile, industriale, ...) fintanto che detta area non sarà servita da un impianto di adduzione acqua; il relativo progetto, da presentare unitamente alla richiesta del permesso di costruire, dovrà acquisire il parere positivo della competente ASL pena il diniego del permesso stesso.

Art. 21

1. L'assegnazione dei lotti del Piano avverrà a seguito di avviso pubblico con relativo bando. Possono richiedere l'assegnazione dei lotti le imprese artigiane, piccole industriali, commerciali o di servizi. La graduatoria verrà compilata in base a punteggi attribuiti nel bando stesso per ciascuno dei criteri di priorità di cui al comma 2. Nel caso in cui il Comune si avvalga delle riserve previste dai punti 1) e 2) dell'art. 7, dovrà darne notizia nel bando e stilare separate graduatorie secondo i criteri precisati nel bando. È facoltà del Comune, nel caso in cui non possa assegnare alcuni o tutti i lotti riservati per esaurimento delle relative graduatorie, di assegnare i lotti residui nell'ambito della graduatoria principale.

2. Il bando di assegnazione prevederà, per la graduatoria principale, i punteggi da attribuire ai seguenti criteri di priorità con particolare rilievo ai punti da a) a g) individuati nell'ordine del giorno del Consiglio Comunale allegato alla deliberazione n. 42 del 13 settembre 2019:

- a) programmi insediativi che garantiscano il maggior numero di occupati;
- b) celerità del programma produttivo (inizio attività);
- c) garanzia di solidità finanziaria comprovata dai documenti che verranno stabiliti nel bando;
- d) disponibilità a concordare con il Comune tempi certi per la realizzazione del programma costruttivo;
- e) disponibilità a garantire programmi di formazione in loco per la manodopera e gli impiegati;
- f) disponibilità a concordare con il Comune modalità di realizzazione che garantiscano la salvaguardia ambientale;

- g) disponibilità ad assumere in proprio, in tutto o in parte, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria anche con anticipazioni finanziarie;
- h) proposte beneficiarie di programmi di sviluppo e/o finanziamenti da leggi, Enti Pubblici o di diritto pubblico nazionali o sovranazionali;
- i) il fatturato aziendale nell'ultimo triennio;
- j) attività produttive ad alta innovazione tecnologica;
- k) imprese dotate di certificazione di qualità attestata da organismo autorizzato;
- l) imprese dotate di certificazione ambientale;
- m) imprese colpite da provvedimenti di sfratto o le imprese che devono trasferirsi perché esercitano attività rumorose al di sopra dei limiti di legge o attività nocive all'interno del nucleo urbano che svolgano attualmente la loro attività in locali non idonei, non dotati di garanzie idonee per la salvaguardia dell'igiene del lavoro;
- n) le imprese riunite in consorzio per la realizzazione di uno o più lotti.

3. I soggetti che richiedano l'assegnazione di lotti per ampliamento di attività già insediate in altre aree del P.I.P. e che soddisfino i requisiti dei punti c) e d) del comma 2, proprietarie di aree aventi superficie non inferiore al lotto richiesto e che risultino ricadenti nell'ambito del presente P.I.P., avranno precedenza assoluta nell'assegnazione dei lotti contigui al P.I.P. esistente, e dovranno rispettare, pena la revoca dell'assegnazione, i tempi fissati dalla convenzione. L'assegnazione è subordinata alla cessione bonaria al Comune dell'area di proprietà del richiedente al prezzo di esproprio ovvero di quella parte eccedente il lotto da assegnare quando questo ricade all'interno dell'area stessa.

Art. 22

1. Per l'attuazione del Piano il Comune procederà all'esproprio generalizzato delle aree in esso comprese. La determinazione dell'indennità di esproprio sarà effettuata secondo le normative vigenti al momento della determinazione stessa. Nel periodo di validità del vincolo espropriativo, è facoltà del Comune di procedere agli espropri per lotti funzionali.
2. Nelle more di approvazione definitiva lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) potrà adottare i provvedimenti di pre-assegnazione dei lotti nei modi e nei tempi che il Dirigente del Settore competente riterrà opportuni per l'accertamento delle disponibilità economiche e finanziarie legate alla realizzazione del Piano Particolareggiato.
3. Nel bando di assegnazione saranno indicati i tempi indicativi occorrenti per l'emanazione dei provvedimenti di assegnazione definitiva.

Art. 23

1. Il bando indicherà:
 - a) il numero e l'estensione dei lotti da assegnare con diritto di proprietà;

- b) la volontà di avvalersi o meno delle riserve elencate ai punti 1) e 2) dell'art. 7 e i criteri per la costituzione delle relative graduatorie;
- c) la volontà di avvalersi o meno della facoltà di cui all'art. 5 comma 1;
- d) il termine perentorio per la presentazione della domanda;
- e) documenti da allegare alla domanda;
- f) i tempi indicativi per procedere all'assegnazione definitiva;
- g) la possibilità di assegnare l'intera area occupata dai Lotti in sub.B e/o in sub.C per le motivazioni e considerazioni di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n°42 del 13.09.2019.

2. Nelle domande per concorrere all'assegnazione dei lotti, i soggetti richiedenti dovranno indicare l'attività da svolgere conforme, pena inammissibilità della domanda, agli usi elencati all'articolo 2 delle presenti N.T.A., il possesso di una o più ragioni di priorità di cui all'art. 21 e l'estensione del lotto richiesto.

Art. 24

1. A garanzia dell'esatto adempimento dell'edificazione del lotto assegnato, l'impresa assegnataria, entro 60 giorni (sessanta) dalla data di notifica della Determina Dirigenziale dell'assegnazione definitiva del lotto e comunque prima della stipula dell'atto di convenzione, dovrà versare al Comune di Molfetta, in un'unica soluzione, la somma pari al solo costo delle aree assegnate ~~edute~~, come provvisoriamente determinato nella Relazione Finanziaria di Piano, salvo conguaglio. Detta somma, nell'ipotesi di mancata edificazione, sarà trattenuta definitivamente dal Comune a titolo di penale

2. Ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n°865, contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il Comune e l'assegnatario, viene stipulata una Convenzione, per atto pubblico redatto dal Notaio di fiducia del Comune incaricato con D.D., con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

La convenzione dovrà precisare:

- a) la superficie delle aree assegnate ed il regime cui sono sottoposte;
- b) l'ammontare del corrispettivo per l'acquisizione delle aree già versato prima della stipula della convenzione;
- c) l'ammontare del corrispettivo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come provvisoriamente determinato nella Relazione Finanziaria di Piano salvo conguaglio, rateizzabili previa presentazione di garanzia fideiussoria conforme all'art. 1.2.6 del R.E.C.;
- d) che l'ammontare del costo di costruzione, se dovuto ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. 380/2001, sarà determinato dal Settore Territorio prima del rilascio del Permesso di

Costruire;

e) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione;

f) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte dell'assegnatario a terzi, nonché i parametri per la determinazione dei prezzi di vendita o del canone di locazione;

g) l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso previste per tutti gli edifici o parte di essi nel primo quinquennio a decorrere dalla data di avvio dell'attività produttiva;

h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione conformi all'art. 1.2.6 del R.E.C.;

i) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati nonché le relative sanzioni;

j) il tempo di validità della Convenzione.

3. Il cessionario, ai fini dell'insediamento, dovrà:

a) presentare il progetto dell'opera entro giorni 120 (centoventi) dalla data di notifica della Determina Dirigenziale di assegnazione definitiva del lotto, unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire e/o Provvedimento Unico Autorizzativo;

b) stipulare la convenzione entro giorni 90 (novanta) dalla data di notifica Determina Dirigenziale di approvazione dello schema di convenzione definitivo;

c) ritirare il Permesso di Costruire e/o Provvedimento Unico Autorizzativo entro giorni 90 (novanta) dalla stipula della convenzione;

d) iniziare i lavori entro un anno dalla data del rilascio del permesso di costruire; gli stessi lavori dovranno essere ultimati entro 3 (tre) anni salvo proroghe in conformità all'art. 1.2.4 del R.E.C. I lavori si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione.

4. Ex art. 1456 c.c, fatte salve gravi e comprovate cause di forza maggiore indipendenti dalla volontà del cessionario:

a) l'inosservanza anche di uno solo dei punti di cui al comma precedente comporterà la revoca dell'assegnazione e la risoluzione di diritto dell'atto di convenzione se già stipulata con il Comune;

b) il mancato rispetto di uno solo degli impegni riportati nella convenzione comporterà la risoluzione della convenzione con la conseguente retrocessione del suolo a favore del Comune comprese le eventuali costruzioni realizzate su di esso che entreranno gratuitamente nella piena disponibilità del Comune che potrà, nel caso, attivare, per tale area ed eventuali immobili, una nuova cessione e ciò a titolo di risarcimento danni.

5. Trascorsi 45 (quarantacinque) giorni dalla data di notifica della Determinazione Dirigenziale di approvazione dello schema di convenzione definitivo, ove il concessionario non abbia presentato al notaio incaricato la documentazione per la stipula della

convenzione e non vi abbia provveduto nei quindici giorni successivi al sollecito formale da parte dello stesso notaio, il Comune procederà alla revoca degli atti preliminari di cui sopra e procederà a nuova assegnazione.

6. Nel caso di risoluzione della convenzione per inottemperanza dei termini e degli impegni in essa previsti, la somma versata dall'assegnatario di cui al comma 1 del presente articolo sarà definitivamente incamerata del Comune a titolo di penale. L'incameramento della penale verrà disposto contestualmente alla revoca dell'assegnazione e alla risoluzione della convenzione.

Art. 25

1. All'impresa assegnataria del lotto è consentito richiedere al Comune la voltura dell'assegnazione stessa ad altra impresa, a condizione che l'impresa detenga, a qualsiasi titolo, almeno il 51% della proprietà dell'impresa assegnataria e tale rimanga per i cinque anni successivi.

2. L'istanza di voltura non avrà alcun effetto sui termini di cui al precedente art. 24.

3. E' vietata la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del lotto e del manufatto realizzato e la costituzione di diritti reali su di essi (con l'eccezione di ipoteca immobiliare o simile a garanzia di un mutuo a favore del soggetto assegnatario) nel primo quinquennio a decorrere dalla data di avvio dell'attività produttiva. La presente clausola non si applica a procedure fallimentari, di concordato preventivo e simili.

4. E' vietato l'utilizzo del manufatto realizzato o di parte di esso per attività diversa da quella prevista nella convenzione ovvero per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire nel primo quinquennio a decorrere dalla data di avvio dell'attività produttiva.

5. Qualora la ditta assegnataria, dovesse cessare la propria attività prima della scadenza del permesso di costruire, l'immobile dovrà essere ceduto, secondo l'ordine cronologico, alle Ditte inserite nell'elenco degli assegnatari. Qualora nessuna delle ditte predette fosse interessata, l'immobile potrà essere ceduto ad altra ditta. L'atto di vendita dovrà contenere la dichiarazione del soggetto subentrante di conoscenza e accettazione della convenzione.

6. Il prezzo di cessione dell'immobile, comprensivo degli oneri concessori corrisposti al Comune in sede di ritiro del permesso di costruire, sarà determinato dal Dirigente Settore Territorio sommando al valore iniziale del suolo, opportunamente aggiornato sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT relativo al costo di costruzione di un capannone industriale, i costi reali di costruzione dell'immobile, desunti da una apposita perizia giurata sottoscritta da un Tecnico, esperto ed abilitato all'esercizio della libera professione, nominato d'accordo tra le parti. In caso di mancato accordo la nomina sarà effettuata dal Giudice competente.

Art. 26

1. Il Comune si riserva la facoltà di collocare nel sottosuolo e nello spazio aereo o al limite dei vertici dei lotti, limitatamente alle aree non coperte e compatibilmente con gli impianti esistenti a servizio del lotto stesso e con le distanze previste dalle vigenti normative di settore, condutture gasdotti, elettrodotti, cabine di trasformazione elettrica ecc, senza che per questo l'assegnatario del lotto possa opporsi o pretendere indennità alcuna.

Art. 27

1. All'atto della presentazione della domanda, per l'ottenimento del Permesso di Costruire e/o Provvedimento Unico Autorizzativo, l'assegnatario dovrà allegare il progetto dell'insediamento.

Art. 28

1. Le aree a verde pubblico attrezzato saranno oggetto di studio e progetto esecutivo redatto dal Comune che tenga conto delle peculiarità del sito e del suo inserimento nel paesaggio circostante.

Art.29

1. Il tipo edilizio ipotizzato per la progettazione degli insediamenti produttivi è il capannone singolo. In ogni caso, il tipo edilizio e le sagome previsti dal Piano hanno valore di studio e, quindi, puramente indicativo. Pertanto, saranno ammesse altre forme e tipologie costruttive diverse da quelle graficizzate purché conformi al R.E.C. e alle N.T.A. di P.R.G.C. e alle presenti N.T.A..

2. Lo sfruttamento della potenzialità edificatoria, prevista per ciascun Lotto dovrà essere perseguito mediante l'impiego dei tipi edilizi più convenienti considerando le prescrizioni urbanistiche e gli indirizzi di progettazione specifici.

Art. 30

1. Le aree a standard presenti all'interno del P.I.P. sono state calcolate sulla base dell'art.5 del D.M. 1444/68 per rispettare quanto previsto per legge. Nel Piano risultano suddivise in aree per verde attrezzato, per parcheggi e per attività collettive e sportive come riportato nella scheda urbanistica.

2. Il Comune, nell'ambito della progettazione di opera pubblica o nella convenzione di concessione nel caso di partenariato pubblico – privato, può modificare la destinazione d'uso di ciascuna area purché nel rispetto delle tipologie previste dall'art. 5 del D.M. n. 1444/1968 e degli usi previsti per tali tipologie dalle vigenti N.T.A. del P.R.G.C..

Art. 31

1. Gli edifici destinati ad attività produttive che si configurino come ambiente di lavoro, ossia dove sia prevista la presenza continuativa di lavoratori o altre figure ad essi assimilati, devono avere le caratteristiche costruttive previste dalla legislazione vigente in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro.
2. I luoghi di lavoro degli edifici destinati ad attività produttive soggette alle norme sul collocamento obbligatorio devono essere accessibili ai sensi del D.M. n. 236/1989; in caso contrario, l'edificio deve rispettare il solo requisito dell'adattabilità. Gli edifici aperti al pubblico devono rispettare il requisito della visitabilità. Le attività aperte al pubblico che occupano una superficie netta superiore a 250 metri quadri devono avere almeno un bagno accessibile anche ai disabili.
3. L'area attorno all'edificio dovrà essere opportunamente sistemata. Dovrà essere realizzato lungo tutto il perimetro dell'edificio un marciapiede impermeabile di larghezza minima non inferiore a cm. 60 e, se pedonale, non inferiore a 120 e a cm. 180 se l'attività è aperta al pubblico.
4. Se nell'area si prevedono depositi di materiali, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato ed impermeabilizzato, qualora il materiale stesso possa rilasciare sostanze inquinanti.
5. I manufatti devono assicurare un potere di fono isolamento conforme alle vigenti norme in materia di abbattimento dell'inquinamento acustico in relazione all'attività svolta. Tutte le sorgenti sonore dovranno assicurare livelli di emissione sonora conformi alle stesse norme.

Art. 32

1. Al fine di garantire la tutela della salute pubblica dai rischi da gas radon, sarà necessario verificare la concentrazione di radon analizzando la situazione di partenza prima dell'effettiva progettazione dell'edificio riguardo al sito prescelto. La Legge Regionale n. 30/2016 e s.m.i definisce le misurazioni del livello di concentrazione del gas radon in tutti quegli edifici aperti al pubblico, con esclusione dei residenziali e dei vani tecnici isolati al servizio di impianti a rete, stabilendo la misurazione 300 Bq/mc, misurato con strumentazione passiva; il rilascio della certificazione di agibilità deve tener conto del livello limite per concentrazione consentito.
2. Pertanto, al fine del contenimento dei livelli di concentrazione del gas radon, in fase di progettazione vanno adottate le soluzioni costruttive e materiali da prediligere di cui alla normativa vigente ed agli elaborati di Piano.