



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

adottate con
deliberazione Consiglio Comunale n. 14 del 11 febbraio 2008

Art. 1

Sono elementi costitutivi del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) gli elaborati e le tavole di seguito indicate:

- A - Relazione tecnica illustrativa
- B - Norme Tecniche d'Attuazione
- C - Relazione finanziaria con indicazione dei costi di insediamento
- D - Schema di Convenzione
- E - Studio idraulico e idrogeologico
- F - Elenco catastale delle proprietà inserite nel Piano
- G – Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica
- G1 – Relazione geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica. Integrazione
 - 1.01 Inquadramento territoriale – Zona di intervento
 - 1.02 Perimetrazione del P.I.P.: stralcio variante al P.R.G.C.
 - 1.03 Perimetrazione del P.I.P.: individuazione su base catastale
 - 1.04 Perimetrazione del P.I.P.: individuazione su rilievo aerofotogrammetrico
 - 2.01 Planimetria generale di progetto
 - 2.02 Aree per standards
 - 2.03 Planivolumetrico
 - 2.04 Individuazione e sistemazione dei lotti
 - 2.05 Centro direzionale/commerciale/di servizio: progetto preliminare
 - 2.06 Verde pubblico e privato
 - 2.07 Viabilità e parcheggi
 - 2.08 Andamento planoaltimetrico degli assi stradali
 - 2.09 Interazione progetto con previsioni di sviluppo dell'area
 - 3.01 Impianti a rete: distribuzione energia elettrica
 - 3.02 Impianti a rete: pubblica illuminazione
 - 3.03 Impianti a rete: rete telefonica
 - 3.04 Impianti a rete: acqua potabile
 - 3.05 Impianti a rete: fogna nera
 - 3.06 Impianti a rete: raccolta, trattamento e smaltimento acqua piovana

Art.2

1. Il presente Piano degli Insediamenti Produttivi interviene su aree destinate dal P.R.G.C vigente a zone per la realizzazione di sedi produttive per aziende industriali, artigianali, commerciali, di produzione di energia con processi ambientali alternativi, direzionali e di servizi nonché permette la creazione delle attrezzature sociali di servizio all'attività produttiva ivi comprese le attività ricettive di cui alla L.R. 11 febbraio 1999 n.11 ess.mm.ii., ai sensi di quanto disposto dall'articolo 27 della legge 22/10/1971 n° 865.

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 stato dichiarato di pubblica utilità ai

sensi e per gli effetti del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327, della L.R. 22 febbraio 2005 n.3 e L.R. 8 marzo 2007 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 fondiarie contenute nel perimetro del Piano sono quelle di seguito elencate.

1. Superfici destinate alle aziende per la realizzazione di laboratori, officine, depositi, magazzini, locali per uffici ed esposizioni, abitazione per l'assegnatario o per l'eventuale custode.

2. Superfici destinate per attrezzature sociali al servizio dell'insediamento produttivo.

3. 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, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del telefono
- d) pubblica illuminazione
- e) spazi per il verde pubblico attrezzato

4. Superfici per opere di urbanizzazione secondaria comprendenti le aree destinate alle seguenti opere:

- a) attrezzature collettive, attrezzature amministrative e commerciali, centri sanitari, assistenziali, sindacali, ricreativi, servizi di ristoro, servizi consortili, associativi e di formazione professionale, e in generale, attrezzature poste al servizio degli impianti produttivi.
- b) spazi per attività collettive e sportive

5. Le opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate dal Comune di Molfetta.

6. Le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere realizzate dal Comune di Molfetta o dai privati ovvero mediante partnership pubblico/privato con le indicazioni progettuali e le volumetrie previste dal P.I.P..

Art. 4

1. Le imprese potranno richiedere in concessione un lotto di estensione non inferiore al lotto minimo previsto nel Piano Particolareggiato.

2. E' possibile, in casi documentati, attinenti il processo produttivo, accorpare lotti contigui, per un maggiore insediamento e per necessità di sedimi particolari.

3. Non è consentito il frazionamento del lotto assegnato.

4. 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 previa autorizzazione regionale.

5. 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. Tali dispositivi, prima della posa in opera, devono essere sottoposti all'esame dell'Amministrazione Comunale.

6. 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. 5

1. Le superfici destinate dal Piano a rotatoria stradale (rondò) destinati a verde di arredo, costituiscono lotti fondiari comunali. Su di essi non sarà possibile alcun insediamento pur esprimendo volumetria edificabile (*plafond pubblico*) realizzabile su altri lotti anche a seguito dell'applicazione dell'ultimo comma dell'art.14 successivo, mediante atto di cessione delle relative volumetrie da stipularsi nell'atto di convenzione. La superficie di questi lotti speciali dovrà essere asservita al lotto principale sul quale andrà a realizzarsi il suo volume.

2. La proprietà e l'utilizzo fuori ed entro terra di tali superfici compresa la realizzazione del verde sarà del Comune. La manutenzione graverà su tutti i concessionari come previsto nella convenzione.

Art. 6

1. Nelle aree di cui al precedente art. 2, 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 e sempre nei limiti della cubatura prescritta, l'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 previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica: 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. L'indice di copertura massimo raggiungibile è pari al 40 % (quaranta per cento) della superficie fondiaria del lotto assegnato.

2. Non concorrono alla determinazione della superficie coperta gli impianti solari o a pannelli fotovoltaici o comunque destinati alla produzione di energia alternativa se realizzati al di fuori di questo e le pensiline e/o zone coperte aperte su almeno tre lati per lo stoccaggio di materiali per una superficie in proiezione orizzontale inferiore al 50% dell'intera superficie coperta degli edifici principali.

Art. 9

1. L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo è di 4,0 mc/mq.

2. L'indice di fabbricabilità massimo per il lotto destinato alle attrezzature sportive e attività di interesse collettivo (urbanizzazione secondaria) è di 0,4 mq/mq con un rapporto di copertura non superiore al 30%.

3. Non concorrono alla determinazione del volume massimo realizzabile le strutture per l'alloggiamento degli impianti solari o a pannelli fotovoltaici o comunque destinati alla produzione di energia alternativa per l'edificio principale se realizzati al di fuori di questo.

Art. 10

1. L'altezza massima ammissibile per i manufatti produttivi industriali e artigianali, fatta eccezione per i sylos e apparecchiature tecniche e di produzione di energia alternativa, è pari a m. 10,00.

2. Per gli insediamenti di tipo direzionale, per i servizi o per le attrezzature di servizio di cui all'art.2 precedente ovvero per quelle aziende che usufruiranno del volume aggiuntivo di cui all'art.14 è possibile raggiungere altezza maggiori di m.10,00 nel rispetto dell'indice di fabbricabilità.

Art. 11

1. Per le definizioni di indice di copertura, altezza o indice di fabbricabilità fondiaria, si rimanda alle N.T.A del P.R.G.C..

Art. 12

1. Ogni corpo di fabbrica deve sorgere isolato ed avere distanze dai confini, minimo, pari a m. 5,00.
2. E' consentita, previa autorizzazione del Comune, la costruzione del manufatto anche su uno dei confini laterali, ma in questo caso l'assegnatario del lotto attiguo, all'uopo informato, è obbligato a costruire in aderenza al manufatto esistente.

Art. 13

1. Gli interventi nelle aree destinate a direzionale, commerciale e servizi di cui alla tav. 2.05 del progetto di Piano dovranno essere progettate e realizzate secondo la tipologia e il progetto preliminare riportati dal quale non potranno discostarsi per la parte architettonica – indici e parametri – e sistemazione esterna potendo modificare solo la distribuzione funzionale interna e la destinazione d'uso dei vari ambienti.
2. L'intero impianto direzionale, commerciale e per servizi coniuga i caratteri della monumentalità con quelli propri delle caratteristiche costruttive locali assumendo valenza di opera di interesse pubblico e componente dell'azione del piano strategico comunale.
3. Le costruzioni dei lotti di cui sopra costituiscono riferimento urbanistico architettonico dell'intero Piano per Insediamenti Produttivi. La loro eventuale modifica dovrà essere esplicitamente deliberata dal Consiglio Comunale.
4. Gli usi previsti sono tutti quelli riportati nell'art.36 delle N.T.A. del P.R.G.C. oltre alle attrezzature collettive, asili nido, scuole materne, attrezzature amministrative e commerciali, centri sanitari, assistenziali, sindacali, ricreativi, servizi di ristoro, attrezzature di soggiorno, servizi consortili, associativi e di formazione professionale, e in generale, attività poste al servizio degli impianti produttivi.

Art. 14

1. 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.
2. Per ogni 3 Kw in più previsti nel progetto dell'impianto a pannelli fotovoltaici e regolarmente prodotti, si riconoscerà a favore del concessionario un aumento della volumetria e della superficie coperta – *premieria edilizia* -, nel rispetto delle distanze, del 5 % di quelli del lotto assegnato prelevati dal *plafond pubblico* di cui all'art. 5 precedente fino a un massimo del 20%.

Art. 15

1. Tutti i corpi di fabbrica, dovranno avere una distanza minima dal ciglio stradale pari a quella di Piano Particolareggiato e comunque non inferiore a m. 10,00. Per ciglio stradale si intende il confine di proprietà stradale.
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 d'ulivo (almeno uno ogni 6 metri parallelamente alla strada) con altre essenze

autoctone e mantenuta a cura e spese del concessionario 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.

3. Non sarà consentito alcun accesso carrabile lungo la strada centrale dell'area a sud. Su di essa potranno aprirsi unicamente accessi pedonali. Gli accessi carrabili dovranno trovare sistemazione lungo le strade traverse.

Art. 16

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 superiore a m. 2,50 dal piano di calpestio interno e non maggiore di m.3,00 dal piano marciapiede esterno.

2. In caso di dislivello tra i due vertici del lotto prospicienti la proprietà stradale, l'altezza della recinzione verrà verificata sul vertice a quota inferiore la cui altezza massima non potrà essere maggiore di m. 2,50.

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

Art. 17

1. Per ogni lotto assegnato dovranno essere ricavati parcheggi privati per autovetture secondo la legislazione vigente e l'art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C.. I posti auto asserviti al fabbricato ex art.11 delle N.T.A. del P.R.G.C., in quanto pertinenze delle costruzioni e attrezzature seguono le vicende dell'edificio di riferimento con l'obbligo dell'inalienabilità separata.

2. La consistenza dei predetti posti auto, riportata nel su indicato art.11, è, in via prioritaria, per gli insediamenti industriali e artigianali, di mq 15 ogni 100 mq di area del lotto mentre per gli insediamenti direzionali ad uffici bisognerà prevedere 15 mq di parcheggio ogni 500 mc di volume costruito. Dal conteggio andranno escluse le corsie di manovra e le rampe di accesso ai piani interrati. Negli atti pubblici di asservimento e vendita la rispondenza alle predette prescrizioni andranno opportunamente evidenziate.

Art. 18

1. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti saranno realizzate nella loro totalità dal Comune, sulla base di progetti esecutivi redatti dal Settore Territorio in conformità delle previsioni del Piano stesso.

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 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, il concessionario 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, alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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, saranno di competenza ed a carico degli imprenditori-assegnatari. Non è dovuto il contributo relativo al costo di costruzione.

2. La ripartizione dei costi suddetti avverrà in ottemperanza ai seguenti criteri e procedure:

a. in ragione della loro superficie fondiaria per il costo del suolo, per le opere di urbanizzazione primaria, per le attrezzature tecnologiche di servizio valutate per il loro costo effettivo di realizzo e per le spese generali;

b. in ragione della superficie utile, per la quale gli imprenditori-assegnatari chiedono venga rilasciato permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione secondaria e le attrezzature tecnologiche di servizio agli insediamenti, sulla base delle tabelle parametriche approvate dal Consiglio Comunale e aggiornate dal Dirigente del Settore Territorio.

Art. 20

1. Con la presentazione della domanda del permesso di costruire, il concessionario, 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 al concessionario di predisporre opportuni sistemi e apparecchiature, richieste dalle vigenti disposizioni, per lo smaltimento di rifiuti particolari.

3. Il progetto, pena l'irricevibilità della richiesta di 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, di dilavamento e di lavaggio del lotto.

4. Ai concessionari che realizzeranno un impianto come sopra indicato 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 pubbliche attrezzate e del verde di arredo posto all'interno delle rotatorie stradali (rondò), previste nella Convenzione.

Art. 21

1. Possono richiedere in assegnazione i lotti di cui all'art. 3 le imprese artigiane, piccole industriali, commerciali o di servizi che attestino il possesso di almeno uno dei seguenti requisiti generali:

- a) la quantificazione e l'eventuale sviluppo del fatturato aziendale nell'ultimo triennio;
- b) la reale disponibilità finanziaria per far fronte all'investimento anche a mezzo di idonea attestazione rilasciata da enti creditizi.

2. Nell'ambito dei punti generali di cui al comma precedente, avranno priorità:

- a) imprese per la produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici;
- b) imprese con progetti ad alta innovazione tecnologica;
- c) imprese dotate di certificazione ambientale;
- d) le imprese riunite in consorzio per la realizzazione di uno o più lotti;
- e) le 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 svolgono attualmente la loro attività in locali non idonei, non dotati di garanzie idonee per la salvaguardia dell'igiene del lavoro;
- f) imprese beneficiarie di programmi di sviluppo e/o finanziamenti da leggi, Enti Pubblici o di diritto pubblico nazionali o sovranazionali;
- g) imprese trasferitesi precedentemente in zone viciniori per l'impossibilità ad operare in loco per carenza di aree appositamente tipizzate;
- h) quelle imprese di cui all'art. 2 che mediante l'avviso pubblico di cui al successivo art. 23, si dichiareranno disponibili a sottoscrivere la convenzione di cui all'art. 24, comma 2, versando in unica soluzione l'importo corrispondente che l'Amministrazione richiederà per far fronte agli oneri d'esproprio del lotto richiesto. A garanzia dell'impegno assunto l'impresa dovrà depositare entro 30 gg. dalla notifica della delibera di assegnazione, polizza fidejussoria o garanzia assicurativa di importo pari agli oneri d'esproprio del lotto.

3. Non usufruiranno della predetta priorità gli insediamenti di tipo esclusivamente commerciale anche se conformi al Piano di Commercio vigente.

4. Le imprese esercenti le attività di cui all'art. 2, ove si tratti di ampliamento di attività già insediate in altre aree del P.I.P. e in possesso dei requisiti di cui al comma 1, 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, 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 al prezzo di esproprio ovvero di quella parte eccedente il lotto da assegnare quando questo ricade all'interno dell'area stessa.

5. L'assegnazione di lotti riservati ad imprese nate con i finanziamenti delle leggi sulla imprenditorialità giovanile, verrà effettuata sulla base di apposita graduatoria elaborata secondo la data di approvazione del progetto di impresa da parte degli enti finanziatori a partire dalla data di adozione del presente P.I.P.

Art. 22

1. Per l'attuazione del Piano il Comune si avvale dei poteri di esproprio conferitogli dall'art. 27 della legge 22 Ottobre 1971 n° 865, con le modalità di determinazione delle indennità previste dall'articolo 5 bis della L. 8/8/1992 n. 359 come modificate e integrate dal D.P.R. 8 giugno 2001 n.327 e ss.mm.ii. e dalle LL.R. 22 febbraio 2005 n3 e 8 marzo 2007 n.3, per quanto applicabili.

2. Nelle more di approvazione definitiva lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) provvederà ad adottare i provvedimenti di pre-assegnazione e prenotazione dei lotti nei modi e nei tempi che il Dirigente del Settore Territorio riterrà opportuni per l'accertamento delle possibili disponibilità economiche e finanziarie legate alla realizzazione del Piano Particolareggiato.

3. Entro tre mesi dalla data di scadenza dell'avviso pubblico di cui all'articolo successivo il Dirigente del Settore Territorio si impegna ad adottare i provvedimenti di assegnazione definitiva dei lotti.

Art. 23

1. All'assegnazione dei lotti si provvederà in ordine cronologico, secondo la data di protocollo generale delle richieste inoltrate e per lotti di uguale estensione, a seguito di avviso pubblico dell'Amministrazione Comunale da emanare entro 15 giorni dalla data di approvazione definitiva del Piano Particolareggiato. Saranno comunque ritenute valide le richieste già inoltrate alla data di adozione del Piano, previa conferma delle stesse dopo l'emanazione dell'avviso pubblico. Qualora l'Amministrazione Comunale si avvalga della facoltà di cui all'art. 7, potranno adottarsi anche altre forme di pubblicità.

2) In ogni caso il bando dovrà indicare:

- a) il numero e l'estensione dei lotti da assegnare (con diritto di proprietà o in locazione ove sia prevista);
- b) i requisiti di carattere generale di cui all'art. 21;
- c) il termine perentorio per la presentazione della domanda;
- d) documenti da allegare alla domanda.

3. Nelle domande per concorrere all'assegnazione dei lotti le imprese dovranno indicare il possesso di una o più ragioni di priorità di cui all'art. 21 e l'estensione del lotto richiesto.

Art. 24

1. L'impresa assegnataria dovrà, entro 30 giorni (trenta) dalla data di comunicazione di assegnazione del lotto, versare al Comune di Molfetta la somma, pari al solo costo delle aree cedute, a garanzia dell'esatto adempimento dell'edificazione del lotto assegnato. Detta somma, nell'ipotesi di mancata o inesatta edificazione, sarà trattenuta – a titolo di risarcimento danni – definitivamente dal Comune. La garanzia può essere, anche, costituita a mezzo di polizza assicurativa o fideiussione bancaria.

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'eventuale superficie aggiuntiva a seguito dell'applicazione del secondo comma dell'art.14;
- c) l'ammontare del corrispettivo per l'acquisizione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da versare all'atto del rilascio della stipula della convenzione e rateizzabili;
- d) l'impegno del concessionario a redigere i progetti degli edifici da realizzare nel pieno rispetto della normativa di Piano e, nel caso di forme associative con altri assegnatari di lotti contigui per la realizzazione unitaria delle opere, l'impegno a redigere e presentare un progetto unitario di esecuzione, corredato dalla specifica documentazione richiesta, per il caso, dal Comune;
- e) i tempi massimi consentiti per l'inizio dei lavori di costruzione dei fabbricati e per la loro ultimazione, nonché i casi di proroga per detti termini;
- f) i criteri e gli obblighi cui attenersi in caso di vendita o di locazione degli edifici da parte del concessionario 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;
- h) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- i) i casi di risoluzione della convenzione derivanti da inadempienza o inosservanza degli obblighi in essa contemplati nonché le relative sanzioni;
- l) il tempo di validità della convenzione.

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

- a) presentare il progetto esecutivo dell'opera entro 3 (tre) mesi dalla data di comunicazione del provvedimento di assegnazione del lotto;
- b) stipulare la convenzione entro giorni 60 (sessanta) dalla data di notifica dell'atto deliberativo di approvazione dello schema di convenzione;
- c) ritirare il permesso di costruire entro giorni 60 (sessanta) dalla stipula della convenzione;
- d) di iniziare i lavori entro 6 (sei) mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire; gli stessi lavori dovranno essere ultimati entro 2 (due) anni. I lavori

si intendono iniziati quando risultano iniziate le opere di fondazione (platee, travi rovesce, plinti, ecc.)

4. Ex art. 1456 c.c:

- 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 stipulato 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 dell'atto deliberativo di approvazione della convenzione, ove il concessionario non abbia attivato e/o presentato la documentazione per la stipula della convenzione, il Comune procederà alla revoca degli atti preliminari di cui sopra e procederà a nuova assegnazione.

6. La cauzione di cui al 1 comma del presente articolo costituisce penale da incamerarsi nelle casse comunali in caso di inosservanza e/o inottemperanza degli impegni e dei termini. L'incameramento della penale verrà disposto contestualmente alla revoca dell'assegnazione e alla risoluzione della convenzione.

Art. 25

1. Le norme riportate in questo articolo si riferiranno unicamente agli immobili destinati ad attività produttive con esclusione dei lotti S1, S2, S3, D1 e D2, normati separatamente.

2. All'impresa assegnataria del lotto e' consentito richiedere al Comune la voltura dell'assegnazione stessa ad altra impresa, a condizione che l'impresa assegnataria sia interamente presente nella impresa subentrante e detenga almeno il 51 % della proprietà e tale rimanga per i cinque anni successivi.

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

4. E' vietata la cessione a terzi, anche in regime di locazione o comodato d'uso, del manufatto realizzato prima della maturazione del quinquennio successivo alla data di avvio dell'attività produttiva.

5. E' vietato l'utilizzo del manufatto realizzato per attività diversa da quella prevista nella convenzione ovvero per uso edilizio diverso da quello previsto nel permesso di costruire.

6. Il lotto ceduto in proprietà, nonché la costruzione ivi realizzata, non potrà essere alienata a nessun titolo, in tutto o in parte, né su di essa può costituirsi diritto reale di godimento per un periodo di tempo di 5 (cinque) anni dalla data di avvio dell'attività produttiva.

7. 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 avente i requisiti per ottenere l'assegnazione.

8. 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 ufficiale ISTAT, i costi reali di costruzione dell'immobile, desunti da una apposita perizia giurata sottoscritta da un Tecnico, abilitato all'esercizio della libera professione, nominato d'accordo tra le parti. In caso di mancato accordo la nomina sarà effettuata dal Giudice.

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 di questi esistenti, condutture gasdotti, elettrodotti, cabine di trasformazione elettrica ecc, senza che per questo il concessionario del lotto possa pretendere indennità alcuna.

Art. 27

1. All'atto della presentazione della domanda, per l'ottenimento del permesso di costruire, il concessionario dovrà allegare il progetto esecutivo dell'insediamento redatto ai sensi dell'art.31 del Regolamento Edilizio Comunale come meglio specificato nelle Linee Guida redatte dallo Sportello Unico per l'Edilizia e il Territorio (SUET).

Art. 28

1. Le aree a verde pubblico attrezzato saranno oggetto di studio e progetto esecutivo redatto dal Settore Territorio che tenga conto delle peculiarità del sito.
2. Il verde all'interno della nuova area P.I.P. assume particolare rilievo sia nell'organizzazione degli spazi interni all'area che per il suo inserimento paesaggistico.
3. Il Piano si estende su aree extraurbane contigue agli altri insediamenti produttivi esistenti per cui coinvolge la realizzazione di nuove aree e l'integrazione di altre già esistenti, da cui la molteplicità di problematiche da affrontare e di soluzioni da analizzare.
4. Nella progettazione delle aree a verde deve essere valutato il ruolo del verde assunto come "collante" tra i nuovi sistemi da progettare e quelli già esistenti sul territorio e devono essere valutate le implicazioni che possono scaturire da importanti presistenze sull'area.

Art.29

1. I criteri ormai consolidati di progettazione delle aree produttive individuano nella conformazione di lotti – e quindi nella tipologia insediativa - uno dei fattori principali che influenzano il costo finale delle realizzazioni.

2. La forma del lotto che tende a massimizzare la superficie coperta e a minimizzare il costo di urbanizzazione è quella rettangolare, che ha il lato affacciato sulla strada di principale e la profondità laterale in rapporto definito. Tali proporzioni inducono ad una riduzione dell'incidenza dello sviluppo delle reti tecnologiche od infrastrutturali al servizio di ciascun edificio. Per cui, più il lotto è piccolo più alti sono i costi di urbanizzazione.
3. Altri fattori che devono influenzare, in misura consistente, la progettazione degli interventi sono la ricerca di ottimizzazione dell'accessibilità e la localizzazione dell'area produttiva all'interno del tessuto esistente, in riferimento sia alla vicinanza che al grado di integrazione dell'area con i tessuti adiacenti, siano essi a carattere produttivo o di interesse generale.
4. Il tipo edilizio ipotizzato per la progettazione degli insediamenti produttivi è il capannone singolo
5. 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 e quantificato nel progetto in parte a verde attrezzato, a parcheggi e aree per attività collettive e sportive come da scheda urbanistica.
2. Il lotto posto in prossimità della SS 16 comprensivo della fascia di rispetto stradale, destinato a servizi per la mobilità, la sosta e il soggiorno, non è compreso nel calcolo degli standard.

Art. 31

1. Fatto salvo il rispetto delle leggi in materia di igiene e sicurezza degli ambienti di lavoro e le diverse disposizioni nonché il rispetto della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, gli edifici destinati all'uso generico di attività produttiva, ove sia prevista la presenza continuativa di addetti od altro che si configuri come ambiente di lavoro, devono in via preliminare avere le caratteristiche costruttive previste dalla legislazione e dalla normativa vigenti.
2. 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. 90 e, se pedonabile, non inferiore a cm. 180, posto a cm. 10 di quota inferiore al piano di pavimento.
3. Se nell'area si prevedono depositi di materiali, il terreno dovrà essere opportunamente sistemato ed impermeabilizzato, qualora il materiale stesso possa rilasciare sostanze inquinanti.
4. Tutte le fonti di rumorosità devono essere protette e le strutture dell'edificio devono comunque assicurare un potere di fonoisolamento non inferiore ai 2/3 di quanto previsto per le costruzioni di civile abitazione.

5. Il rispetto delle norme del presente documento, delle N.T.A. del P.R.G.C. del R.E.C. e delle disposizioni relative a norme e leggi igienico-sanitarie e per l'abbattimento delle barriere architettoniche dovrà essere certificato dal progettista e dal concessionario con dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445.

E' consentita la realizzazione di tettoie e pensiline in struttura leggera smontabile aperta su tre lati anche in aderenza ai confini del lotto con altezza massima in gronda non superiore all'altezza della recinzione stessa. La superficie complessiva delle tettoie e delle pensiline non potrà superare il 50% della superficie coperta dell'edificio principale. Esse non vanno computate ai fini delle distanze tra i fabbricati.

Art.32

I lotti D1 e D2 per la costruzione di edifici di tipo direzionale, commerciale e servizi (le torri) non inseriti nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria potranno essere soggetti ad assegnazione differita e differenziata secondo gli obiettivi della Amministrazione anche nell'ambito di piani strategici e programmi complessi secondo le determinazioni e i rapporti giuridici che la Giunta Comunale vorrà adottare.

Art.33

1. A parziale modifica e a integrazione delle Delibere:

- C.C. n.284 del 27 marzo 1976 (Piano approvato definitivamente con D.P.G.R. n.2118 del 18 maggio 1977);
- C.C. n.48 del 12 marzo 1998 modificata con D. Comm. Pref. n.113 del 5 aprile 2001 (Piano approvato con D.C.C. n.11 del 25 luglio 2001);
- C.C. n.107 del 18 aprile 2002;

le presenti norme tecniche di attuazione si intendono applicate anche ai Piani di Insediamenti Produttivi approvati, tuttora vigenti, (Prima Zona Artigianale, P.I.P. in ampliamento alla Zona Artigianale, P.I.P. esteso alle aree della ex Zona Boaria) per le parti non edificate, per quelle in ampliamento ovvero per gli usi previsti nell'ambito di quelli compatibili con il P.I.P..