



**REGIONE MOLISE**  
**COMUNE DI SESSANO DEL MOLISE**  
*Provincia di Isernia*



**PIANO**  
**INSEDIAMENTI**  
**PRODUTTIVI**

COMMITTENTE

**AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

DATA GENNAIO 2020	ELABORATO  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	ID TAVOLA  1
REVISIONE N. DEL		SCALA  -
REVISIONE N. DEL		
I PROGETTISTI		VISTI
<div>Dott. Ing. Francesco SANTARPIA</div> <div>Geom. Mario DURANTE</div>		
IL R.U.P.	IL SINDACO	
Geom. Tonino BUCCI	Pino VENDITTI	



## **COMUNE DI SESSANO DEL MOLISE**

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA

SERVIZIO URBANISTICA

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ADOZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. .... del .....

AGGIORNAMENTI A SEGUITO PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI

Testo Coordinato

I PROGETTISTI: Ing. Francesco Santarpia  
Geom. Mario Durante

IL DIRIGENTE

---

# **INDICE**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO**

Art. 1 - Disposizioni di carattere generale.

Art. 2 - Validità del P.I.P..

Art. 3 - Elaborati costitutivi del piano.

## **TITOLO II – AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE**

Art. 4 - Lotti industriali.

Art. 5 – Destinazioni consentite.

Art. 6 - Zona medie industrie.

Art. 7 - Zona piccole industrie.

Art. 8 - Zona commerciale e artigianale.

Art. 9 - Vincolo per la protezione delle falde acquifere e dell'ambiente.

Art. 10 - Verde di rispetto della viabilità.

Art. 11 - Verde pubblico attrezzato – servizi.

Art. 12 - Verde pubblico di protezione ai corsi d'acqua e fossi.

Art. 13 - Diritto di superficie e cessione in proprietà dei lotti.

Art. 14 - Convenzione.

Art. 15 - Inviolabilità del P.I.P.

Art. 16 – Norma di rinvio.

# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO

### ART. 1 DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) si pone come obiettivo principale quello di acquisire ed urbanizzare aree con destinazione urbanistica produttiva al fine di promuovere ed agevolare lo sviluppo economico del territorio mediante l'insediamento di attività artigianali e industriali.

Quello del Comune di Sessano del Molise (IS), disciplinato dalle presenti N.T.A., interessa parte dell'area compresa nella piana a valle del centro urbano ed in particolare quella ricadente nelle Località "Chianone", "Colle Cerreto", "Cappelluccia", "Strette" e "Pratalonga".

Più in particolare, l'area compresa nel perimetro di piano, ricade in zona D industriale del vigente strumento urbanistico (P.di F.) ed è suddivisa in tre zone, Media Industria, Piccola Industria e Artigianale/Commerciale.

Il primo intervento nel P.I.P. risale agli inizi degli anni '80, e riguardava la realizzazione del primo tratto di strada che collegava la Frazione Fonte Taverna con la zona di Colle Cerreto e Cappelluccia, costeggiando i lotti Nord della Zona artigianale. Poco dopo vi fu anche il primo insediamento produttivo che interessò più lotti artigianali e per la precisione i nn.60,61,62,65,66,67,72,73,74,77,78 e 79 (nel progetto di rinnovo del presente piano l'accorpamento dei suddetti lotti è stato considerato come unico lotto e rinominato con il n.1).

Successivamente fu realizzata anche gran parte della rimanente viabilità principale che interessò tutte le altre zone, eccetto il tratto che confina a EST con i lotti della zona di media industria.

Ad oggi quindi la viabilità principale del PIP risulta eseguita nella misura di circa km 4,700, ne resta da eseguire un unico tratto di lunghezza pari a circa km 1,000.

L'area PIP risulta inoltre servita da rete idrica, rete fognante acque bianche ed acque nere, rete elettrica e telefonica, rete di distribuzione del metano e da impianto di depurazione a fanghi attivi.

### ART. 2 VALIDITA' DEL P.I.P.

Ai sensi della Legge Regionale del 1° febbraio 1979 n. 6, che stabilisce " *Interventi a favore dei Comuni e di Comunità Montane per la realizzazione di aree da destinare a insediamenti produttivi, relativi ad attività artigianali o di piccole o medie imprese*", Art. 6. Stabilisce che *l'approvazione delle aree da destinare a insediamenti produttivi relativi ad attività artigianali o piccole o medie imprese di cui all'art. 27, della legge n.865, del 22 ottobre 1971, e dei relativi*

*progetti esecutivi, equivale a dichiarazione di pubblica utilità urgenza e indifferibilità dei relativi lavori e gli interventi in esso previsti.*

Il P.I.P. di cui alle presenti N.T.A. ha validità decennale decorrente dal momento in cui la delibera consiliare di approvazione avrà ottenuto il visto di esecutività ai sensi di legge.

Il presente rinnovo si è reso necessario in quanto il P.I.P. è scaduto in data 02.09.2012.

### **ART. 3 ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO**

Il P.I.P. in zona D è costituito dai seguenti elaborati:

TAV. 1 – Norme tecniche di attuazione (N.T.A.)

TAV. 2 - Corografia dell'area con inserimento nel contesto territoriale      Scala 1:10.000 - 1:5.000

TAV. 3 - Planimetria generale su base cartografica a curve di livello      Scala 1: 2000

TAV. 4 - Planimetria generale su base catastale      Scala 1: 2000

TAV. 5 - Planimetria di unione dei fogli catastali      Scala 1: 2.000

TAV. 6 – Individuazione dei lotti liberi e assegnati      Scala 1: 5.000

TAV. 7 – Classificazione e caratteristiche dei lotti      Scala 1: 5.000

## **TITOLO II**

### **AREE A DESTINAZIONE INDUSTRIALE**

#### **ART. 4 LOTTI INDUSTRIALI**

Tutti i lotti sono individuati e numerati nella cartografia e nelle tavole di piano.

E' consentito accorpare più lotti fra di loro per costituirne uno unico ed in tal caso è ammessa la ridistribuzione dei parametri urbanistici all'interno del nuovo lotto.

La superficie effettiva del lotto sarà quella determinata in sede di frazionamento, per cui saranno possibili delle modeste variazioni delle superfici dei lotti rispetto a quelle indicate nelle tavole di piano.

Tuttavia devono essere sempre rispettati il carattere e le funzioni peculiari che ogni lotto ha nelle singole attività della zona considerata.

#### **ART. 5 DESTINAZIONI CONSENTITE**

E' consentito nell'ambito del P.I.P. l'insediamento di attività industriali di media e piccola dimensione e di attività artigianali innocue non rumorose e commerciali anche di tipo alimentare

(deposito, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli) secondo le consistenze e i limiti di cui agli elaborati di progetto e alle presenti N.T.A..

Nell'ambito delle superfici consentite possono inoltre realizzarsi:

- stoccaggio e deposito merci non pericolose (anche a cielo scoperto);
- residenze a servizio delle attività insediate;
- uffici a servizio delle attività insediate;
- locali per mostre e mense del personale.

Sono anche ammesse attività di servizio alla mobilità quali autonoleggio e concessionario auto.

Sono escluse le attività di deposito e demolizione di autoveicoli e motoveicoli nonché le industrie chimiche e tutte le industrie ad alto tasso di inquinamento acustico ed atmosferico con scarichi fumosi, anche di ridotto volume, o con scarichi industriali liquidi venefici o comunque non neutri.

Ed in particolare sono escluse:

a) attività insalubri in genere e in particolare quelle connesse con la lavorazione della pelle e quelle di cui alla parte I del Decreto del Ministro della Sanità in data 5/9/94 pubblicato nel supplemento della Gazzetta Ufficiale n. 156 del 10/12/94 relativamente ai punti della lettera B di seguito riportati:

- 13 - Impianti e laboratori nucleari;
- 14 - Inceneritori;
- 15 - Industrie chimiche;
- 65 - Gomma naturale - vulcanizzazione, altri trattamenti chimici;
- 66 - Gomma sintetica - produzione, lavorazione;
- 98 - Pneumatici - produzione, ricostruzione e deposito;
- 100 - Rifiuti solidi e liquami;
- 101 - Rifiuti tossici e nocivi.

b) attività soggette a rischio di incidenti rilevanti secondo le disposizioni del DPR 17/05/88 n. 175.

## **ART. 6     ZONA MEDIE INDUSTRIE**

### Dimensioni dei lotti come da tavola di lottizzazione

- Altezza massima assoluta:     ml. 12,00  
Salvo eventuali strutture legate alla particolarità dell'attività produttiva.
- Superficie edificabile = 60% del lotto di cui il 30% come area di primo impianto e il restante 30% come area di ampliamento,

- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$  di cui  $1,5 \text{ mc/mq}$  in prima costruzione e  $1,5 \text{ mc/mq}$  in ampliamento.
- Distacco dai confini degli altri lotti:            ml. 10,00.
- Distacco minimo dalla sede stradale di tipo arteria principale di servizio alle industrie e di anello perimetrale di servizio che deve essere sistemato a verde con alberature: ml.20,00.

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo:

- Manifatturiero,
- Meccanico,
- Alimentare.

Con riferimento al prospetto seguente:

<b>Tipo</b>	<b>Occupati</b>	<b>Fatturato (Milioni di €)</b>		<b>Totale di bilancio (Milioni di €)</b>
Media impresa	< 250	≤ 50	oppure	≤ 43

Sono escluse da tale zona le industrie chimiche e tutte le industrie rumorose con scarichi fumosi, anche di ridotto volume, e con scarichi industriali liquidi venefici o comunque non neutri.

Gli scarichi fumosi delle eventuali centrali termiche, dovranno essere convenientemente depurati.

In ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione e conseguente approvazione, della scheda di autonotifica alla U.S.L. e al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo due abitazioni, oltre ai locali per i relativi uffici delle aziende.

Le unità residenziali non potranno essere isolate dallo stabile a destinazione produttiva bensì inserita nel contesto dello stesso.

E' ammesso anche un accessorio sui distacchi di dimensioni non superiori a mq. 13,00 di superficie coperta e a ml. 4,50 di altezza. Non sono ammesse alte costruzioni accessorie entro i distacchi minimi.

I distacchi dalle recinzioni prospicienti le strade di accesso e i corpi di fabbrica, non possono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi.

E' fatto obbligo, di prevedere, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli, degli addetti all'azienda all'interno della recinzione nella misura minima di mq 1,00 ogni mq 3,00 di superficie coperta.

Per questo può essere anche utilizzata in parte l'area perimetrale interna dei lotti quando la sua profondità supera i m. 10,00 verso la strada e m. 10,00 verso i lotti.

Sono consentiti fino a due accessi per lotto che dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale pari alla larghezza dell'ingresso realizzato, ma comunque non inferiore a m 5,00, in modo che l'ingresso e l'uscita dei veicoli avvenga in condizioni di sicurezza e visibilità

Tale superficie concorre al calcolo delle aree destinate a parcheggio.

Nelle sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, non è ammessa la realizzazione di colture intensive (orti); le aree scoperte destinate a parcheggio o piazzale o stoccaggio dovranno essere idoneamente compattate ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche; per le aree residue si dovrà prevedere una sistemazione a prato.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dalle norme di leggi vigenti, vigono comunque le leggi in materia di inquinamento e depurazione.

## **ART.7 ZONA PICCOLE INDUSTRIE**

### Dimensioni dei lotti come da tavola di lottizzazione

- Altezza massima assoluta: ml. 9,00  
Salvo eventuali strutture legate alla particolarità dell'attività produttiva.
- Superficie edificabile = 60% del lotto di cui il 30% come area di primo impianto e il restante 30% come area di ampliamento,
- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00$  mc/mq di cui 1,5 mc/mq in prima costruzione e 1,5 mc/mq in ampliamento.
- Distacco dai confini degli altri lotti: ml. 5,00.
- Distacco minimo dalla sede stradale di tipo arteria principale di servizio alle industrie e di anello perimetrale di servizio che deve essere sistemato a verde con alberature: ml.20,00.
- Distacco minimo dalla sede stradale di servizio interno che deve essere sistemato a verde con alberature: m 5,00.

In tale zona è ammesso l'insediamento di imprese industriali di tipo:

- Manifatturiero,
- Meccanico.
- Alimentare.

Con riferimento al prospetto seguente:



<b>Tipo</b>	<b>Occupati</b>	<b>Fatturato (Milioni di €)</b>		<b>Totale di bilancio (Milioni di €)</b>
Piccola impresa	< 50	≤ 10	oppure	≤ 10

Sono escluse da tale zona le industrie chimiche e tutte le industrie rumorose con scarichi fumosi, anche di ridotto volume, e con scarichi industriali liquidi venefici o comunque non neutri.

Gli scarichi fumosi delle eventuali centrali elettriche termiche, dovranno essere convenientemente depurati.

In ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione e conseguente approvazione, della scheda di autonotifica alla U.S.L. e al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo due abitazioni, oltre ai locali per i relativi uffici delle aziende.

Le unità residenziali non potranno essere isolate dallo stabile a destinazione produttiva bensì inserita nel contesto dello stesso.

I distacchi dalle recinzioni prospicienti le strade di accesso e i corpi di fabbrica, non possono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi.

E' fatto obbligo, di prevedere, in funzione della necessità dell'industria, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli, degli addetti all'azienda all'interno della recinzione nella misura minima di mq 1,00 ogni mq 5,00 di superficie coperta.

Per questo può essere anche utilizzata in parte l'area perimetrale interna dei lotti quando la sua profondità supera i m. 10,00 verso la strada e m. 10,00 verso i lotti.

Sono consentiti fino a due accessi per lotto che dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale pari alla larghezza dell'ingresso realizzato, ma comunque non inferiore a m 5,00, in modo che l'ingresso e l'uscita dei veicoli avvenga in condizioni di sicurezza e visibilità

Tale superficie concorre al calcolo delle aree destinate a parcheggio.

Nelle sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, non è ammessa la realizzazione di colture intensive (orti); le aree scoperte destinate a parcheggio o piazzale o stoccaggio dovranno essere idoneamente compattate ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche; per le aree residue si dovrà prevedere una sistemazione a prato.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dalle norme di leggi vigenti, vigono comunque le leggi in materia di inquinamento e depurazione.

## **ART. 8      ZONA COMMERCIALE E ARTIGIANALE**

### Dimensioni dei lotti come da tavola di lottizzazione

- Altezza massima assoluta      ml. 6,00  
Salvo eventuali strutture legate alla particolarità dell'attività produttiva.
- Superficie edificabile = 60% del lotto di cui il 30% come area di primo impianto e il restante 30% come area di ampliamento,
- Indice di fabbricabilità fondiario:  $I_f = 3,00$  mc/mq di cui 1,5 mc/mq in prima costruzione e 1,5 mc/mq in ampliamento.
- Distacco dai confini degli altri lotti:      ml. 5,00.
- Distacco minimo dalla sede stradale di tipo arteria principale di servizio alle industrie e di anello perimetrale di servizio che deve essere sistemato a verde con alberature: ml.20,00.
- Distacco minimo dalla sede stradale di servizio interno che deve essere sistemato a verde con alberature: m 5,00.

In tale zona è ammesso l'insediamento di attività artigianali innocue non rumorose e di attività commerciali depositi e magazzini anche di tipo alimentare (deposito, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli).

Gli scarichi fumosi delle eventuali centrali termiche, dovranno essere convenientemente depurati.

In ogni caso il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione e conseguente approvazione, della scheda di autonotifica alla U.S.L. e al parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ciascun lotto possono essere previste al massimo due abitazioni, oltre ai locali per i relativi uffici delle aziende.

Le unità residenziali non potranno essere isolate dallo stabile a destinazione produttiva bensì inserita nel contesto dello stesso.

I distacchi dalle recinzioni prospicienti le strade di accesso e i corpi di fabbrica, non possono essere inferiori all'altezza dei corpi di fabbrica stessi.

E' fatto obbligo, di prevedere, in funzione della necessità dell'attività, una congrua area per il parcheggio dei mezzi pesanti e dei veicoli, degli addetti all'azienda all'interno della recinzione nella misura minima di mq 1,00 ogni mq 5,00 di superficie coperta.

Per questo può essere anche utilizzata in parte l'area perimetrale interna dei lotti quando la sua profondità supera i m. 10,00 verso la strada e m. 10,00 verso i lotti.

Sono consentiti fino a due accessi per lotto che dovranno essere arretrati dal limite della carreggiata stradale pari alla larghezza dell'ingresso realizzato, ma comunque non inferiore a m 5,00, in modo che l'ingresso e l'uscita dei veicoli avvenga in condizioni di sicurezza e visibilità

Tale superficie concorre al calcolo delle aree destinate a parcheggio.

Nelle sistemazioni esterne, da indicare nel progetto edilizio, non è ammessa la realizzazione di colture intensive (orti); le aree scoperte destinate a parcheggio o piazzale o stoccaggio dovranno essere idoneamente compattate ed asfaltate garantendo il regolare allontanamento delle acque meteoriche; per le aree residue si dovrà prevedere una sistemazione a prato.

Le costruzioni dovranno inoltre rispettare tutto quanto disposto dalle norme di leggi vigenti, vigono comunque le leggi in materia di inquinamento e depurazione.

#### **ART. 9 VINCOLO PER LA PROTEZIONE DELLE FALDE ACQUIFERE E DELL'AMBIENTE**

Il sistema di fognatura dovrà essere del tipo "separato"; la rete nera e quella delle acque "industriali " (bianche) saranno realizzate con accorgimenti tali da garantire l'assoluta impermeabilità a durata, e assicurare rapido smaltimento dei liquami.

- I collettori delle reti nere, e di quelle bianche industriali dove occorrono, dovranno convergere nel depuratore generale situato a valle del Comprensorio.

- Gli scarichi fumosi delle eventuali centrali termiche, dovranno essere convenientemente depurati.

- Le acque di scarico dovranno comunque subire un trattamento adeguato di assoluta neutralizzazione.

- Non potranno essere impiegati materiali inquinanti per la concimazione dei terreni.

Nessuna concessione potrà essere rilasciata prima che siano state realizzate le reti fognanti o depuratori terminali di cui sopra.

#### **ART. 10 VERDE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**

E' stata data tale destinazione a tutte le fasce verdi che si sviluppano lungo "l'arteria principale di servizio alle industrie" e lungo "l'anello perimetrale di servizio".

La loro profondità è di m. 10,00 e la parte relativa al verde dovrà essere trattata con alberature idonee all'ambiente scegliendo delle essenze adeguate.

Queste fasce hanno funzione di distacco delle recinzioni dal filo della strada.

Tali fasce di rispetto debbono restare vincolate a verde per le profondità prescritte e visibili nelle sezioni stradali accluse.

#### **ART. 11 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - SERVIZI**

Le aree a tale destinazione, previste dal D.L. n. 1444 del 02-04-1968, saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e destinate alla creazione di impianti sportivi pubblici e di tempo libero, nonché per ospitare particolari attività che investano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e di pubblico interesse.

La realizzazione di tale opera potrà essere data in concessione ad Enti e Società Sportive a tali scopi finalizzate.

Tra i servizi pubblici, troveranno posto principalmente:

- un asilo nido,
- un centro sociale con annesso piccolo ambulatorio e pronto soccorso,
- una mensa ristoro,
- attrezzature sportive e per il tempo libero da definirsi dettagliatamente a livello di Piani Stralcio attuati mediante Piani di attrazione biennale o pluriennali.

#### **ART. 12 VERDE PUBBLICO DI PROTEZIONE AI CORSI D'ACQUA E FOSSI**

Lungo il corso d'acqua perimetrale è stata prevista una fascia continua di ml. 15,00 di larghezza di protezione, che dovrà recepire le eventuali opere idrauliche necessarie; tale fascia di bordo dovrà essere idoneamente sistemata con cortine verdi continue di schermaggio.

La parte di fosso che attraversa longitudinalmente il comprensorio e quello che scorre nella parte superiore, sarà trattata adeguatamente con opportune opere idrauliche in modo da non creare ostacoli per la formazione compatta dei lotti nelle varie attività produttive.

#### **ART. 13 DIRITTO DI SUPERFICIE E CESSIONE IN PROPRIETA' DEI LOTTI**

Potranno essere ceduti in proprietà i seguenti lotti:

- *Media industria*: 20\*M, 21\*M, 22\*M, 23\*M, 24\*M, 25\*M;
- *Piccola industria*: 48\*P, 49\*P, 50\*P, 51\*P, 52\*P, 53\*P, 54\*P, 55\*P, 56\*P, 57\*P, 58\*P, 59\*P;
- *Artigianato*: 1\*A, 2\*A, 3\*A, 4\*A, 5\*A, 6\*A, 7\*A, 8\*A, 9\*A, 10\*A, 11\*A, 12\*A;
- *Commerciale*: 34\*C, 35\*C, 36\*C, 37\*C, 38\*C, 39\*C, 40\*C.

Gli altri lotti saranno dati con diritto di superficie per minimi 66 anni e per un massimo di 99 anni.

#### **ART. 14 CONVENZIONE**

E' fatto obbligo, a norma dell'art. 27 ultimo comma della legge 22 ottobre 1971 n. 865, di stipulare una convenzione tra il Comune di Sessano del Molise e gli imprenditori interessati alla zona oggetto di studio nel PIP per la concessione dei diritti di superficie o per la concessione in proprietà delle aree di attività produttive del Comprensorio.

#### **ART. 15 INVIOABILITA' DEL PIP**

Tutte le aree, edifici, manufatti e impianti restano vincolati alle destinazioni d'uso indicate nell'allegato progetto urbanistico.

#### **ART. 16 NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente disciplinato dai presenti articoli si rinvia alle N.T.A. del P.d. F., al vigente Regolamento Edilizio nonché a tutte le altre normative vigenti nel territorio comunale in materia di insegnamenti produttivi e residenziali.

I PROGETTISTI:            Ing. Francesco Santarpia

\_\_\_\_\_

Geom. Mario Durante

\_\_\_\_\_