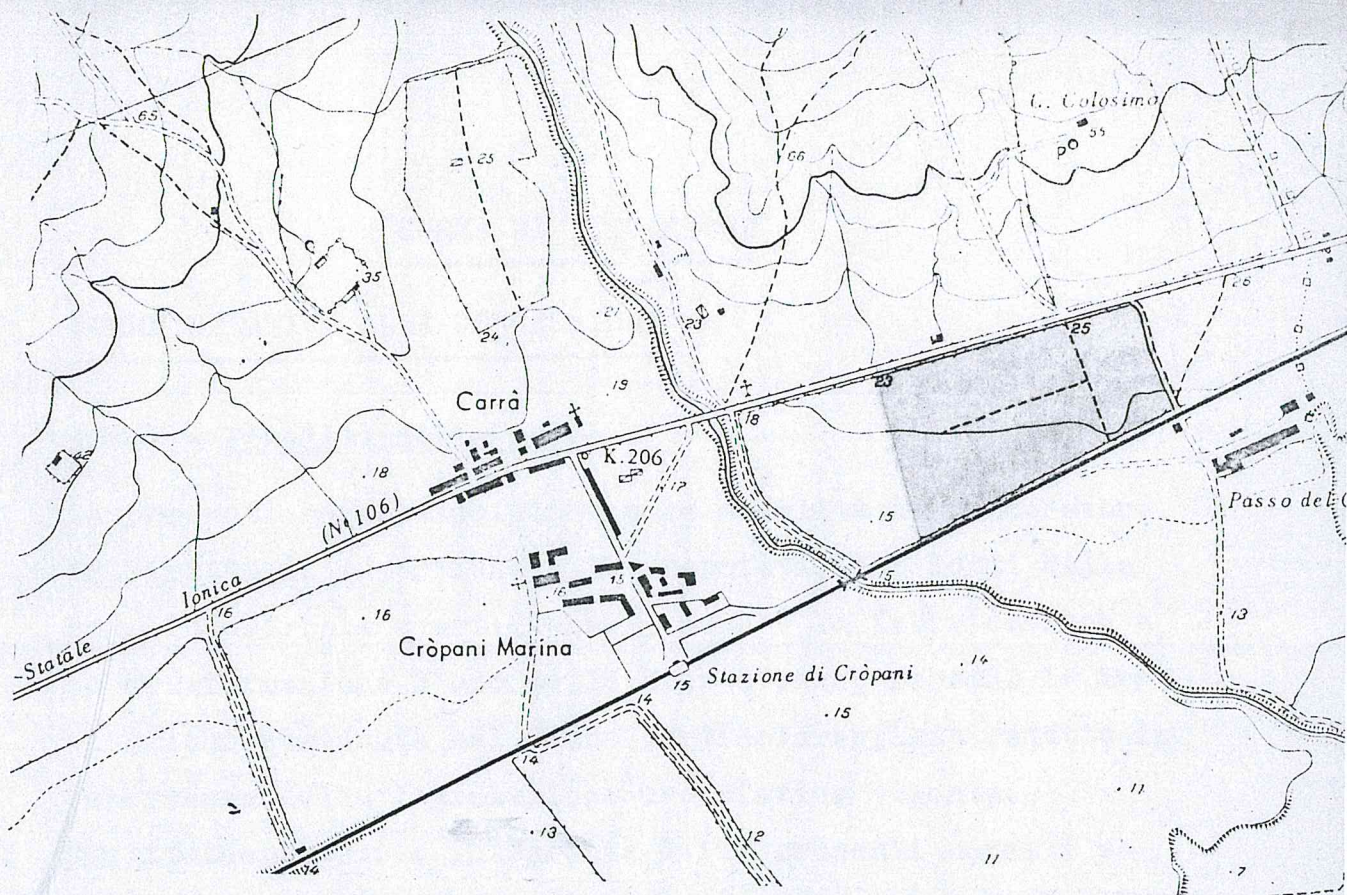




REGIONE CALABRIA

COMUNE DI CROPANI

PROVINCIA DI CATANZARO

P.I.P.

art. 27 L865/71

PIANO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

legge regionale 16.4.1977 n° 13

NORME DI ATTUAZIONE

aprile 1979

UFFICIO GENIO CIVILE
CATANZARO
VISTO ai sensi dell'art. 13 della Legge
22-1974, n. 64.
L'ingegnere Capo
Dirigente dell'Ufficio

il segretario comunale

dr. Pasquale Galati

il sindaco

dr. Francesco Colucci

il progettista

ing. Antonio Guzzi

2

NORME DI ATTUAZIONE

NORME RELATIVE ALLA CONCESSIONE

Art.1 - Finalità delle norme

Le presenti norme disciplinano le modalità di concessione, in diritto di superficie e in proprietà, dei lotti della zona industriale e artigianale, nonché la fabbricazione e la trasformazione d'uso delle aree stesse, secondo le indicazioni contenute nel piano particolareggiato redatto in osservanza della legislazione urbanistica vigente.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti elaborati : planimetria catastale con confini della zona pianificata, planimetria catastale con destinazioni, planimetria quotata con destinazioni.

Art.2 - Norme generali

L'edificazione e sistemazione del terreno sono soggette, oltre alla disciplina di cui al precedente articolo, alle disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente (in quanto compatibile) ed alle altre leggi e regolamenti vigenti in materie: leggi e regolamenti contro l'inquinamento, per la disciplina della costruzione delle opere in calcestruzzo e per le opere in zona sismica.

Art.3 - Cessione in proprietà o in diritto di superficie

I suoli per l'utilizzazione industriale o artigianale possono essere ceduti in proprietà o in concessione del diritto di superficie per un periodo di novantanove anni.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici, per la realizzazione di impianti di servizi pubblici a servizio

della zona pianificata, é a tempo indeterminato.

La deliberazione delle aree da cedere in proprietà, nella misura massima del 40% della superficie edificabile o in diritto di superficie viene deliberata dal Consiglio Comunale.

Art.4 - Prezzi e contributi per urbanizzazioni

I prezzi di cessione delle aree e l'incidenza delle opere di urbanizzazione viene stabilita con delibera del Consiglio Comunale, in relazione al tipo di attività produttiva, unitamente alle modalità ed i tempi di pagamento.

Con la stessa delibera verranno stabilite, altresì, le condizioni per la concessione delle aree in diritto di superficie ed i parametri per le cauzioni, che i richiedenti dovranno, al momento della concessione, versare, e per le penalità nei ritardi di realizzazione.

Art.5 - Domanda di concessione dei suoli

Per ottenere l'acquisizione e il diritto di superficie, di suoli per impianti industriali e artigianali, occorre fare domanda, in carta legale, al Sindaco corredando la stessa con uno studio dell'impianto che si intende eseguire dove siano dettagliati :

- l'estensione e l'utilizzazione dell'area del suolo richiesto;
- il tipo di produzione ed il ciclo dello stesso;
- i residui solidi, liquidi e gassosi dell'impianto in produzione;
- impianti di disinquinamento, ove necessari;
- il numero degli addetti direttamente occupati;

- l'occupazione, valutata e dedotta da conteggio rigoroso, indotta dall'impianto in produzione;
- i tempi di realizzazione.

Nella domanda il richiedente si deve impegnare ad osservare il piano particolareggiato e le presenti norme di attuazione.

Art.6 - Concessione dei suoli e tempi di realizzazione

La concessione dei suoli avverrà su delibera del Consiglio Comunale, previo parere consultivo della Commissione edilizia.

Nell'atto di concessione verranno stabiliti i tempi concessi per la presentazione dei progetti esecutivi e per l'esecuzione degli impianti e l'importo della cauzione che i richiedenti dovranno versare, in contanti o mediante fideiussione al Comune.

Nella stessa delibera di concessione saranno stabiliti i periodi massimi di ritardo consentito, per la presentazione del progetto e per il completamento degli stessi.

Potranno essere concesse delle proroghe con delibera della G.M. su richiesta motivata dal concessionario.

Art.7 - Sanzioni per i ritardi

Oltre alle penalità di cui al precedente art. 4, il ritardo relativo alla presentazione del progetto esecutivo all'inizio dei lavori, quando non sia stato concesso la proroga relativa, oltre il periodo consentito, comporta la decadenza della concessione e l'incameramento, da parte del Comune, della cauzione versata.

Il ritardo nell'ultimazione delle opere, quando non ne sia stata concessa la proroga, comporta la decadenza della concessione ed il sequestro cauzionale delle opere eseguite dal concessionario.

Tali opere saranno vendute ad imprenditori che si impegnino ad utilizzare gli impianti stessi e sull'importo di vendita il Comune ha il diritto di prelevare l'importo della penale per il ritardo di esecuzione.

Per tale concessione di impianti sarà bandita apposita gara nella quale i partecipanti dovranno presentare le offerte ed il progetto dettagliato di utilizzazione degli impianti esistenti e del suolo.

Con delibera del Consiglio Comunale sarà prescelta l'offerta che il C.C. stesso giudicherà più rispondente alle esigenze generali, sulla scorta della cifra offerta, dell'occupazione, dell'utilizzazione o meno delle risorse locali e del problema ecologico.

Art.8 - Concessione ai proprietari dei terreni

I proprietari dei terreni da espropriare che intendano utilizzare, in proprio o in società con altri, dovranno farne domanda secondo le modalità stabilite negli articoli precedenti.

I proprietari saranno tenuti al pagamento delle opere di urbanizzazione e quale cauzione dovranno offrire il suolo stesso. La concessione ai proprietari sarà concessa, con delibera consiliare, tenendo presente i fattori preferenziali dell'articolo seguente.

Art. 9 - Preferenze accordate

Saranno preferite le istanze presentate da enti pubblici e da

aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.-

Fra più istanze presentate da ditte private, sarà riconosciuta la preferenza secondo i seguenti criteri: utilizzazione di riserve locali, livello occupazionale, effetti indotti nella economia locale, validità tecnico-economica, rapporto capitale addetti, rapporto superficie occupata addetti, tempi di realizzo.

Art. 10 - Risoluzione del contratto per uso diverso del suolo

Qualora il concessionario dovesse realizzare opere con utilizzazione del suolo diversa da quella della concessione, la concessione sarà dichiarata decaduta e le opere eseguite diverranno proprietà del Comune.

ART. 11 - Gestione degli impianti tecnici e comuni

Gli impianti tecnici e le attrezzature comuni saranno gestiti a cura del Comune, anche con appalti di privati.

Per tale gestione i concessionari saranno tenuti a pagare canoni, in proporzione alle dimensioni aziendali di ciascuno, stabiliti con delibera consiliare.

NORME TECNICHE DI EDIFICAZIONE

Art. 12 - Il piano soggetto alle presenti norme comprende le aree individuate dai perimetri indicati nella planimetria catastale e descritte nell'allegato elenco catastale. Esso si compone dei seguenti disegni ed elaborati.

- Planimetrie catastali con indicazione del perimetro delle aree vincolate (rapp. 1 : 4000);
- Planimetrie catastali con indicazione delle destinazioni di uso delle aree (rapp. 1 : 4000);

- Planimetrie a curve di livello con indicazione dei comparti edificatori, dei lotti e delle cubature edificabili (rapp. 1 : 2000);
- relazione generale illustrativa con previsione della spesa accorrente per l'attuazione del piano;
- Norme tecniche di attuazione.

Art. 13 - Hanno valore assolutamente vincolativo per la realizzazione delle opere e degli edifici:

- a) il perimetro delle aree vincolate indicate nelle planimetrie catastali;
- b) i tracciati delle strade principali e dei relativi parcheggi;
- c) le destinazioni di zone riportate nelle tavole;
- d) le cubature complessive realizzabili nell'ambito delle zone pianificate e dei comparti edilizi.

Art. 15 - In caso di interventi coordinati estesi ai comparti edilizi é vincolativa la cubatura complessiva realizzabile nel comparto mentre sono ammesse variazioni planivolumetriche, purché inserite architettonicamente nei tracciati viari e nella composizione di insieme della zona pianificata.

Art. 15 - Per realizzazioni singole hanno carattere vincolativo anche la lottizzazione, le previsioni dello schema planivolumetrico e le cubature fissate per ciascun lotto.

Art. 16 - Nel caso in cui nella realizzazione di un comparto edilizio non fosse utilizzata la cubatura consentita, é ammessa la compensazione nell'ambito della zona pianificata interessata.

Art. 17 - I distacchi tra gli edifici dovranno sempre essere pari all'altezza dell'edificio più alto. Nel caso di edifici che si fronteggino per una lunghezza di pianta non superiore a ml.6.00,

e nel caso in cui esse si fronteggino in corrispondenza di testate prive di aperture, tale distacco può essere ridotto ad una distanza pari a metà dell'altezza maggiore, con minimo di m.6.00 dai confini e dalle strade di piano e mt. 10,00 dalla F' ammessa la costruzione in aderenza in lotti contigui, su SSn°106 presentazione contemporanea dei relativi progetti.

Art. 18 - Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni di uso:

- a) aree per sedi viarie;
- b) aree di interesse generale (verde pubblico, parcheggi, servizi pubblici);
- c) suoli per la costruzione di edifici industriali e artigianali.

Art. 19 - Nelle zone destinate alla edificazione di edifici industriali é ammesso, oltre agli stessi impianti, la costruzione di abitazione per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza.

Art. 20 - Le altezze massime ed il numero di piani realizzabili per gli edifici sono determinate in relazione al tipo di produzione dei relativi impianti.

Art. 21 - Tutti gli spazi interni ai lotti residenziali non impegnati dall'edificio, né da strade e piazzoli per la sosta delle autovetture, né da rampe di accesso ai piani seminterrati, dovranno essere sistemati e mantenuti a verde o pavimentati, giardino e delimitati verso strade con recinzioni di altezza non superiore a metri 2,50, costituite per almeno m.2,00 da cancellate.

Art. 22 - Il parcheggio delle autovetture e degli automezzi industriali deve essere previsto al di fuori della sede stradale, ossia su aree interne ai lotti edificabili in ragione di almeno mq. 1 ogni mq.10,00 di suolo.

Gli accessi dei parcheggi e delle autorimesse sulle strade pubbliche dovranno essere particolarmente studiate al fine di non intralciare il traffico veicolare sulle strade stesse.

Art. 23 - La cubatura massima consentita degli edifici é data, in metri cubi, dal prodotto della superficie coperta (al netto degli ambienti non tamponati) per l'altezza misurata dal calpestio rustico del piano terra alla linea di gronda. L'indice di fabbricabilità é di 2,5 mc/mq.