COMUNE DI GIAVE

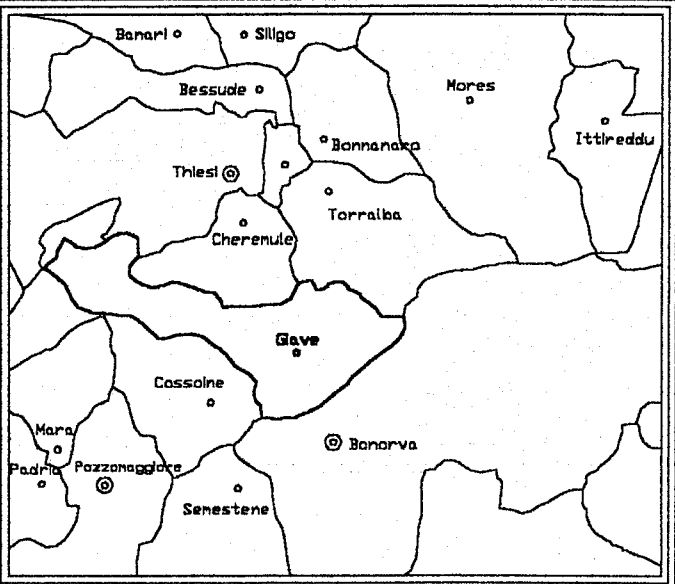
(Provincia di Sassari)

TAV.

PIANO DI INSEDIAMENTO PRODUTTIVO CAMPU GIAVESU

VARIANTE ED ADEGUAMENTO DEL PIANO ALLA NUOVA REALTA' PRODUTTIVA E COMMERCIALE DEL TERRITORIO ED ALLA NUOVA VIABILITA' DELLA PROVINCIA E DELL' ANAS

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 08/10/2004



DATA

SCALA

ELABORATO

NORME DI ATTUAZIONE

Studio tecnico - Dott. Ing. Gavino Sechi - Dott. Ing. Raffaele Sechi

V.le Mameli 38 - tel. 079.290368 - Sassari

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

ORDINE INGEGNERI PROVINCIA DI SASSARI N. 188 Dr. Ing. GAVINO SECHI

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Tutte le imprese industriali, commerciali, o artigianali, purché non nocive, a giudizio dell'Amministrazione, che intendono insediarsi nella Zona Industriale di Campu Giavesu, al fine di ottenere la relativa concessione edilizia comunale per la costruzione degli opifici, dovranno preventivamente richiedere al Comune il nulla osta, indicando in una relazione dettagliata, unitamente alle planimetrie atte a visualizzare l'insediamento, il fabbisogno idrico ed energetico, i dati relativi agli scarichi di acqua industriale, l'ammontare dell'investimento ed il n° degli addetti.

La scelta dell'area sarà subordinata a precise disposizioni impartite dall'Amministrazione Comunale.

I proprietari dei terreni espropriati dal Comune, ivi compresi gli Enti ed eventuali assegnatari, a qualsiasi titolo, di terreni, hanno diritto di prelazione nell'acquisto dei terreni medesimi purché intendano realizzare in essi insediamenti compatibili con la destinazione di zona e siano in possesso dei necessari requisiti per l'esercizio dell'attività economica indicata per l'utilizzazione dei terreni.

Art. 2

L'esame dei progetti di tutte le opere necessarie alla costruzione di stabilimenti industriali, di laboratori artigianali e di depositi industriali e commerciali è demandato all'Amministrazione Comunale.

I su menzionati progetti dovranno essere completi oltre che degli elaborati di cui all'art. 1, anche di :

a) Stralcio P.I.P.;

b) Planimetria Catastale;

e) Planimetria lotto evidenziando la sistemazione esterna;

d) Piante ;

e) Sezioni ;

f) Prospetti ;

g) Particolari costruttivi relativi all'ingresso e alla recinzione del lotto.

Il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione di impianti industriali o artigianali è subordinata alla disponibilità dell'area da parte del titolare la concessione stessa, disponibilità dell'area che potrà verificarsi in presenza di atto della G.M.

Art. 3

Nella Zona Industriale è vietata la costruzione di fabbricati per uso di civile abitazione. E' ammesso soltanto l'alloggio strettamente necessario per il personale di custodia.

Art. 4

All'interno del P.I.P. sono consentiti insediamenti di attività del terziario (attività commerciali e di servizi, di svago, e di ristoro), purché resti prevalente l'utilizzo delle aree per le attività di produzione di beni e servizi, secondo D.G.R del 30/12/2002 n° 44/26, che al quarto comma così recita:
Nelle zone destinate a PIP possano essere localizzate, oltre alle attività produttive in senso stretto, anche attività commerciali e di servizi. Ciò peraltro in applicazione della normativa nazionale, la quale prevede che i Comuni possano utilizzare le aree in argomento "per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico" (art. 27, L. 865/1971).

Art. 5

La superficie del lotto minimo non può essere inferiore a mq. 1.000 (millecinquecento) per insediamenti di carattere artigianale e di mq. 2.000 (duemila) per insediamenti di carattere industriale.

Il rapporto fra la superficie coperta e la superficie totale del lotto non può essere superiore a 0,60.

II volume massimo ammesso è di 4 mc per metro quadrato del lotto.

Art. 6

La superficie utile residenziale e non residenziale delle abitazioni dovrà comunque non essere superiore a mq. 90,00.

Art. 7

E' ammessa la destinazione di parte del complesso edilizio per attività produttive ad uso ufficio per compiti di controllo, direzione e contabilità per una superficie massima di mq. 140,00. Qualora la superficie coperta complessiva destinata ad un'attività produttiva sia superiore ai 2000 mq è ammesso un

incremento della superficie destinata ad ufficio sino al 5%di detta superficie.

Art. 8

Quando il complesso industriale deve sorgere isolato, i distacchi dai confini fra i lotti non devono essere inferiori a m. 6,00, mentre la distanza minima dal ciglio delle strade interne non deve essere inferiore a m. 10,00. Senza deroga concessa, non si può edificare nelle fasce di rispetto e comunque per una distanza minima di m. 40.00 dalla S.S. 131 e di m. 20.00 dalle Strade Provinciali, secondo il D.M. 01-04-1968.

E' ammessa l'edificazione sul confine tra lotti contigui, qualora la superficie del lotto sia inferiore a 5000 mq ed inoltre l'edificazione sul confine è possibile anche, attraverso l'accorpamento di due o più lotti, nel caso si renda necessaria una progettazione unitaria, a prescindere dalla superficie.

E' ammesso inoltre il posizionamento del fabbricato ad una distanza inferiore a 10 m rispetto alla strada di Piano, quando il lotto è inferiore a 3000 mq e con deroga dell' Amministrazione Comunale.

Sui confini dei lotti sono anche ammessi, presso gli ingressi, modeste costruzioni ad un piano fuori terra, limitate alle sole necessità per il controllo delle persone e dei movimenti dei materiali.

Sulle aree di distacco con le altre industrie sono ammessi quei manufatti eventualmente necessari per il collegamento con altri cicli di produzione.

Le opere di recinzione, devono essere particolarmente curate e preferibilmente realizzate a giorno, sono ammesse solamente murature di limitata altezza sul terreno, non superiori in ogni caso a m 1,00.

Art. 9

Gli ingressi devono essere arretrati rispetto alla strada di una misura almeno pari alla loro larghezza, e consentita l'edificazione di un box di controllo all'ingresso del lotto, con distanza minima dal confine di ml 4,00 e di h. max ml 3,00.

Le opere di recinzione saranno particolarmente curate e di norma sono escluse opere di muratura continua e chiusa; deve essere presentato un disegno esecutivo della recinzione all'atto della presentazione del progetto di massima alla Commissione Edilizia.

Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno non superiore in ogni caso a m 1,00.

Art. 10

I distacchi minimi sulla strada potranno essere aumentati dalla C.E. nei casi in cui la recinzione medesima o l'alberatura ricada in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni; di norma le alberature dovranno essere arretrate di ml 20,00 dagli incroci.

Art. 11

Gli insediamenti si attueranno nel rispetto delle varie fasi individuate nella allegata planimetria n° 5.

Si passerà alla seconda fase di attuazione quando le aree della prima fase, in misura almeno dell'60%, siano state già vendute o almeno vi sia stata una promessa di vendita deliberata dall'Amministrazione Comunale.

Tutte le aree del piano, escluse quelle dove sono previsti gli standards e i pubblici servizi, saranno cedute in proprietà ai richiedenti nel rispetto delle clausole stabilite dal successivo art.12 .

Il prezzo di cessione delle aree è determinato in misura pari al costo di acquisizione delle aree stesse, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile.

Contestualmente all'atto della cessione della proprietà dell'area fra il Comune ed il cessionario viene stipulata una convenzione per atto pubblico, la quale deve prevedere:

a) gli elementi progettuali degli edifici da costruire e le modalità di controllo sulla loro costruzione;

b) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da costruire;

c) i termini di inizio e ultimazione dei lavori;

d) i casi nei quali l'inosservanza degli obblighi previsti dalla convenzione comporta la risoluzione dell'atto di cessione.

Art. 12

II proprietario del terreno assegnatogli dall'Amministrazione Comunale, nell'attesa che si provveda alla stipula del

contratto di compravendita, si impegna, per mezzo di una esplicita dichiarazione, riportata nella promessa di vendita, con la quale accetta le 4 clausole sotto riportate senza riserve e in caso di inosservanza, riconosce il diritto dell'Amministrazione Comunale di rientrare nella piena proprietà e disponibilità dell'area venduta senza obbligo di corrispondere all'acquirente alcun rimborso ne per il corrispettivo pagato per l'acquisto dell'area ne per eventuali investimenti realizzati sull'area stessa:

a) Rimanendo invariato il termine di anni uno, dalla data del rilascio della concessione edilizia, per dare inizio ai lavori e di successivi anni tre per ultimare gli stessi; il programma di insediamento presentato all'Amministrazione Comunale deve realizzarsi entro quattro anni a decorrere dalla data di registrazione dell'atto di acquisto dell'area stessa.

b) La costruzione realizzata deve risultare conforme agli atti di progettazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

c) L'utilizzazione dell'insediamento deve essere quello indicato nel programma presentato all'Amministrazione Comunale ed approvato con la deliberazione di vendita dell'area di sedime.

d) La vendita dell'immobile o cessione dello stesso a qualsiasi titolo, anche in caso di cessazione della propria attività, è subordinato al parere favorevole dell'Amministrazione comunale.

Tale alienazione non può avvenire entro il termine di 10 anni dalla data del rilascio del certificato di agibilità.

Art. 13

Nella zona delimitata fra la ferrovia e l'ex Strada Statale 131 si possono realizzare servizi collettivi attinenti allo scalo ferroviario e si possono autorizzare i privati alla realizzazione di magazzini deposito, capannoni, silos, piazzali di carico e scarico merci ecc., previo benestare delle F.S. e dell'Ente proprietario della strada confinante, nel rispetto degli indici fondiari e di copertura previsti nel P.I.P.

Art. 14

Tutte le concessioni edilizie rilasciate prima della realizzazione dell'impianto di depurazione collettivo, sono subordinate alla realizzazione di un idoneo impianto di depurazione da realizzarsi all'interno del lotto, calcolato in

base all'attività e al numero di persone insediate e secondo le disposizioni impartite dalle normative nazionali e regionali.

Art. 15

I limiti di accettabilità nella fognatura pubblica degli scarichi industriali sono quelli riportati nella tabella "c" della legge 319 del 10.5.1976 e successive modificazioni.