**norme tecniche di attuazione**

La disciplina degli insediamenti del Consorzio Industriale è definita dal Piano Regolatore mediante la cartografia, composta delle tavole allegate, e dalle presenti Norme Tecniche d'Attuazione costituite da:

1. Norme di carattere generale;
2. Norme di Zona;
3. Norme Transitorie.

**Norme di Carattere Generale**

|  |
| --- |
| **I**  Le Norme Tecniche di Attuazione si sostituiscono ad eventuali Regolamenti edilizi vigenti per il territorio comunale limitatamente alle prescrizioni relative alle zone comprese nel perimetro di PRI. |
| **II**  Le tipologie di insediamento previste, di norma, nell'agglomerato sono relative alle attività delle industrie di trasformazione e alle attività di servizio alla produzione e commerciali. |
| **III**  L'esame e l'approvazione dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere relative ad impianto e sistemazione degli stabilimenti per le attività produttive, commerciali e di servizio, nonché di tutte le costruzioni consentite, relativamente alla fase di assegnazione dei lotti, sono demandate al Comitato Direttivo del Consorzio o ad organo apposito da esso espresso.  I suddetti progetti insediativi dovranno essere, anche, redatti nel rispetto del Regolamento Suoli consortile.  Il rilascio di nulla osta ai progetti esecutivi ai fini dell’ottenimento della concessione edilizia, sono di competenza del Presidente dell’Ente o di suo delegato |
| **IV**  Il Consorzio determina le precauzioni e le misure specifiche da adottare da parte delle aziende insediate ed insediande onde evitare danni e fastidi in conseguenza di allacciamenti e immissioni, emissioni, rumori, movimenti di merci, trasporto e simili.  **V**  In tutte le zone che saranno nel prosieguo destinate all’insediamento di attività produttive, di servizio e commerciali (Zone A, A1, A2, B, C, E ed F) valgono le seguenti norme:   1. è consentita l’edificazione sul confine del lotto prospettante la strada di cabine per l’alloggiamento di trasformatori e la fornitura di energia elettrica, gruppi elettrogeni, apparecchiature per la fornitura di gas, acqua potabile e/o industriale, centraline telefoniche e per ogni altro servizio di utenze, fatte salve le norme vigenti in materia e le prescrizioni degli Enti fornitori dei servizi stessi; 2. è consentita la realizzazione di tettoie, completamente aperte al meno su tre lati, per il ricovero di autoveicoli, motoveicoli ed attrezzature, in aderenza alle recinzioni poste sui confini dei lotti, purché di altezza non superiore a mt. 2,50 e di lunghezza non superiore al 20% dell’estensione dei confini. Dette tettoie non possono essere realizzate sui confini dei lotti verso fronte strada dai quali debbono essere arretrate di una distanza pari a quella prevista per gli edifici. 3. per i distacchi minimi tra pareti finestrate all’interno dei lotti valgono le norme del Codice Civile, nonché quelle previste in materia di edilizia asismica; 4. i varchi di ingresso per gli autoveicoli saranno arretrati rispetto alla recinzione di una misura non inferiore a mt. 3,00. 5. Le recinzioni dei lotti verso fronte strada possono essere realizzate in muratura fino ad un’altezza massima di mt. 1,20 rispetto alla quota del piano viabile e per la restante parte debbono essere realizzate in materiale trasparente. 6. Il Consorzio si riserva la facoltà, in caso di estrema urgenza ed importanza ai fini del processo di industrializzazione, di utilizzare singoli lotti per insediamenti diversi da quelli previsti nella zonizzazione di piano purchè comunque compatibili con i fini istituzionali dell’Ente e con le norme vigenti. 7. E’ consentito il mantenimento di tutte le attività preesistenti, purchè regolarmente autorizzate. |

**NORME DI ZONA**

**Art. 1**

**Zona “A” – Aree per attività produttive**

Zona per attività produttive (industriali e artigianali)

All’interno dei singoli lotti industriali valgono le seguenti norme:

1. Sono previste soltanto costruzioni corrispondenti al carattere specifico di insediamenti industriali. Non sono consentiti locali d’abitazione; è consentita soltanto la realizzazione di un alloggio per il custode ed uno per personale tecnico (turnisti), la cui presenza indispensabile e continua in loco è stata comprovata dall’azienda assegnataria del lotto e fino ad un massimo, per ciascun alloggio, di 120 m² calpestabili. Per gli uffici ed i servizi complementari la superficie deve essere proporzionata al numero di addetti. Tale indicazione sarà valutata in via discrezionale dal Consorzio con un massimo del 15% della cubatura industriale oggetto di concessione.

Sono previste aree per la commercializzazione dei prodotti della stessa azienda nella misura del 15% della superficie coperta e con il limite massimo di 250 m².

1. Lotto minimo 3.000 mq.
2. Le recinzioni potranno essere poste sul confine di proprietà.
3. La percentuale di copertura massima (rapporto tra area edificata ed area totale del lotto) è così stabilita:

* per lotti di dimensione inferiore a 10.000 m² nella misura del 35%;
* per lotti di dimensione uguale o maggiore di 10.000 m² nella misura del 50%.
  + Il distacco minimo delle costruzione dai confini è così stabilito:
* per lotti inferiore a 10.000 m² 6 ml. dal confine con altri lotti; l0 ml. dal confine con la viabilità di Piano;
* per lotti uguali o superiori ai 10.000 m² 6 ml. dal confine con altri lotti; 12 ml. dal confine con la viabilità di Piano;
* parcheggi privati: andranno previsti all'interno dei lotti parcheggi al servizio degli addetti in misura non inferiore a 1 m² ogni 15 m² di superficie coperta calpestabile realizzata, ed in ogni caso, un rapporto non inferiore ad un posto macchina di 15 m² per addetto.
* piante: andranno messe a dimora nuove alberature in misura non inferiore a 1 pianta ogni 500 m³; tali alberature di tipo ornamentale dovranno avere un'altezza non inferiore a m 3,50 all'atto della messa a dimora. La messa a dimora delle piante dovrà essere completata entro 12 mesi dall'inizio delle attività produttive.

É ammessa la conservazione degli edifici con destinazione produttiva, i relativi lotti di pertinenza degli edifici saranno definiti all'interno del Piano di utilizzazione delle aree.

**Art. 2**

**Zona “A1” – Aree ex artigianali, PIP e/o AIP**

All’interno di tali aree sono ammesse costruzioni per lo svolgimento di attività artigianali, produttive e di servizio, concessionarie di macchinari, veicoli industriali ed autoveicoli con officine annesse.

In tale zona è ammessa la conservazione dei volumi e delle attività esistenti, purché regolarmente autorizzati. In caso di richiesta di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione, la percentuale massima di copertura (rapporto tra area edificata ed area totale del lotto) è del 50%, indipendentemente dalla superficie del lotto.

Per le distanze dai confini con altre proprietà e le distanze di rispetto dalla strada si applicano le prescrizioni di cui all’art. 1.

Restano escluse le sopraelevazioni e gli ampliamenti, per i quali, fermo restando i diritti di terzi e le normative vigenti, è consentito il mantenimento degli allineamenti in orizzontale ed in verticale nell’ambito delle sagome esistenti. In ogni caso deve essere garantito un distacco minimo di mt 4 dai confini di proprietà e di mt. 6 dal confine verso fronte strada.

E’ consentita la realizzazione di un alloggio per il custode fino ad un massimo di 120 m² calpestabili. Per gli uffici ed i servizi complementari la superficie deve essere proporzionata al numero di addetti. Tale indicazione sarà valutata in via discrezionale dal Consorzio con un massimo del 15% della cubatura industriale oggetto di concessione.

Sono previste aree per la commercializzazione dei prodotti della stessa azienda nella misura del 15% della superficie coperta e con il limite massimo di 250 m².

Parcheggi privati: andranno previsti all'interno dei lotti parcheggi al servizio degli addetti in misura non inferiore a 1 m² ogni 15 m² di superficie coperta calpestabile realizzata, ed in ogni caso, un rapporto non inferiore ad un posto macchina di 15 m² per addetto.

Piante: andranno messe a dimora nuove alberature in misura non inferiore a 1 pianta ogni 500 m³; tali alberature di tipo ornamentale dovranno avere un'altezza non inferiore a m 3,50 all'atto della messa a dimora. La messa a dimora delle piante dovrà essere completata entro 12 mesi dall'inizio delle attività produttive.

**Art. 3**

**Zona “A2” – Aree per insediamenti promiscui e delocalizzazione attività dal tessuto urbano**

In tali zone si applicano le norme di cui all’art. 2. Per l’assegnazione dei lotti in tali zone hanno priorità le aziende soggette a delocalizzazione dal tessuto urbano.

**Art. 4**

**Zona “B” – Aree per attività a servizio della produzione**

In tali zone è consentita la costruzione di tutte le attrezzature di servizio per le attività produttive, che a titolo esemplificativo possono essere:

* + uffici del Consorzio;
  + uffici per società di servizio;
  + centri sociali;
  + asili nido, scuole materne;
  + centri fieristici con annessi uffici, alberghi e foresterie;
  + uffici e strutture pubbliche di interesse territoriale;
  + strutture sanitarie ed uffici connessi;
  + società o consorzi di trasportatori;
  + attività di ricerca;
  + attività di ristorazione;
  + sono ammesse strutture unitarie organizzate per funzioni quali formazione, informazione e ricerca;
  + servizi informatici di sostegno e consulenza ed elaborazione dati per lo sviluppo delle imprese;
  + attività di interscambio e contrattazione;
  + servizi direzionali;
  + uffici pubblici, finanziari, postali, assicurativi e bancari, VV. FF. ecc..

É consentita l'edificazione di alloggi per custodi e addetti alla sorveglianza degli edifici previsti, nella misura di 120 m² massimo.

Rapporto di copertura massimo: 50% della superficie totale; nel calcolo vanno computati i porticati coperti sottostanti ai fabbricati; sono inoltre compresi nel calcolo i percorsi pedonali coperti esterni ai fabbricati, i passaggi sospesi coperti o scoperti.

Indice di cubatura 3 m³/m².

I distacchi minimi delle costruzioni dai fronti stradali saranno di ml 12, mentre i distacchi minimi dai confini con altri lotti saranno di ml. 6.

L'altezza massima è di m. 14 calcolata a partire dalla quota del marciapiede o della sistemazione del terreno fino al piano di calpestio del terrazzo di copertura, nel caso di edifici coperti a terrazzo; nel caso di edifici coperti a tetto con pendenza non superiore al 35% e colmo posto non oltre m 2,50 dall'ultimo solaio, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Nel caso in cui la pendenza della falda sia superiore al 35% l'altezza va misurata ai 2/3 della pendenza.

Parcheggi privati: 1 m² ogni 10 m³. Tali parcheggi dovranno essere ricavati nelle aree di proprietà, potranno, in parte o in tutto, essere realizzati in piani interrati.

Piante: le sistemazioni a verde del lotto saranno previste nei singoli progetti esecutivi, in ogni caso le alberature previste saranno poste a dimora in misura non inferiore di quanto previsto all’art. 1.

**Art. 5**

**Zona “C” – Aree per attività miste**

In tali zone sono ammesse tutte le attività previste nelle zone “A” e “B”, nonché attività commerciali.

Per quanto attiene i parametri di utilizzazione e le norme tecniche si fa espresso riferimento alle norme vigenti per le zone “A” (art. 1) nel caso di insediamento di attività produttive e alle norme vigenti per le zone “B” (art. 4) nel caso di insediamento di attività a servizio.

Nel caso di utilizzo per attività commerciale si dovrà fare, si ripete, per quanto attiene i parametri urbanistici e le norme tecniche, esclusivamente riferimento alle norme vigenti per le zone “B” (art. 4), fatta eccezione per i parcheggi che dovranno essere realizzati in ragione di mq 2,5 per ogni 10 mc.

Nel caso di utilizzo di tali aree per attività commerciali gli insediamenti dovranno essere conformi, anche, alle normative vigenti a carattere regionale, provinciale e comunale.

**Art. 6**

**ZONA “D” - AREE PER ATTREZZATURE TECNICHE E DI SERVIZIO**

Tale zona è destinata ad attrezzature tecniche come sottostazioni elettriche, cabine di distribuzione, stazione di sollevamento, depuratori, discariche, serbatoi di accumulo acqua, magazzini ed officine per la manutenzione dell’agglomerato, impianti per energia alternativa, impianti di trattamento e valorizzazione di rifiuti solidi urbani, etc.

Tali attrezzature saranno collocate su lotti di pertinenza e opportunamente recintate a cura degli Enti competenti.

É consentita l'edificazione di alloggi per custodi, uffici, laboratori ecc..

**Art. 7**

**Zona “E” – AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E PER IL TEMPO LIBERO**

Le attrezzature di tale zona saranno realizzate attraverso la redazione di progetti unitari.

In tali zone è prevista l'installazione delle attrezzature sportive e ricreative come un complesso organizzato con annessi edifici accessori e di servizio; tali edifici non potranno essere più alti di m. 7 con massimo due piani fuori terra.

É proibita ogni edificazione non pertinente alle destinazioni sportive o ricreative previste. Comunque la superficie edificabile non può essere superiore al 20% di quella totale.

Indice di cubatura riferito alla superficie fondiaria: 0,70 m³/m². Sono ammesse al di fuori della cubatura prevista solo coperture provvisorie di tipo stagionale e tettoie stamponate di altezza non superiore a m. 3.

Parcheggi: per questa zona saranno comunque non inferiori a 5 m²/100 m² di superficie fondiaria. Sono computabili eventuali parcheggi pubblici di relazione predisposti nelle adiacenze per altre destinazioni (v. zona B) purché utilizzati in diverse fasce orarie.

Piante: Vedi art. 1

**Art. 8**

**Zona “F” - ZONA PER IL CENTRO SMISTAMENTO MERCI**

Tale zona sarà realizzata con progetto unitario.

In tale zona è consentita l'edificazione delle attrezzature indispensabili al funzionamento del Centro Merci, quali tettoie, magazzini, silos, cisterne, edifici amministrativi e di servizio; le superfici coperte non potranno superare il 35% dell'area totale.

Sono ammessi inoltre impianti di servizio al trasporto stradale (quali terminal autobus con relativi servizi, distributori di carburanti); stazioni di servizio, di ristoro (bar, self-service, ristoranti), attività di autotrasportatori e spedizionieri.

I distacchi minimi delle costruzioni dai fronti stradali saranno di ml 12, mentre i distacchi minimi dai confini con altri lotti saranno di ml. 6.

**Art. 9**

**Zona “G” – AREE A VERDE**

Le zone verdi incluse nel Nucleo si articolano in:

1. zone a verde agricolo
2. fasce di rispetto del margine stradale
3. verde con vincolo archeologico
4. verde pubblico di rispetto dei corsi d'acqua e della fascia costiera.
5. Discarica di categoria 2B con destinazione finale a verde pubblico attrezzato.
   1. Zone a verde agricolo

Nelle zone verdi attualmente utilizzate ad uso agricolo è posto il vincolo di conservare l'uso del suolo esistente al momento dell'adozione del Piano. In caso di nuova edificazione saranno rispettati i seguenti parametri

*Abitazioni agricole*

- If = 0,007 mq/mq

- H = 6,50

- sup. minima di intervento = 20.000 mq

*Altri edifici* (Impianti e attrezzature per la produzione agricola; Impianti zootecnici)

- If = 0,01 mq/mq

- H = 7,50

- Sup. minima del fondo = 10.000 mq

* 1. Fasce di rispetto margine stradale

Tali zone comportano il vincolo di non edificazione ed il divieto di aprire accessi ai lotti o di strade private non previste dal Consorzio. É fatto divieto di adibire tali zone a discariche, depositi o simili lungo la S.S. 106; è consentita l'installazione di insegne pubblicitarie delle sole ditte industriali e artigianali insediate nel Nucleo stesso, purchè ne sia garantita la manutenzione e il corretto inserimento ambientale. Nella cartografia tali fasce sono assimilate alle aree verdi di rispetto.

* 1. Verde con vincolo archeologico

Nella zona archeologica sarà possibile realizzare solo attrezzature di servizio e per l'informazione con il preventivo Nullaosta della Soprintendenza Archeologica.

* 1. Verde pubblico di rispetto dei corsi d'acqua e della fascia costiera

Tali zone comportano il divieto di qualsiasi tipo di edificazione. Sarà possibile realizzare solo percorsi attrezzati con eventuali elementi di arredo e di illuminazione.

* 1. Discarica di categoria 2B con destinazione finale a verde pubblico attrezzato.

In tale zona, al termine dell’utilizzazione dell’area come discarica, è concesso realizzare solo percorsi attrezzati con eventuali elementi di arredo e di illuminazione.

**Art. 10**

**Zona “H” – PARCHEGGI ATTREZZATI**

Comprendente aree e piazzali di parcheggio collegati alla viabilità principale. La sistemazione di tali aree e le relative attrezzature di supporto e servizio saranno definite da un progetto unitario redatto dal Consorzio.

**Art. 11**

**Zona “I” – INFRASTRUTTURE FERROVIARIE**

Questa zona comprende l'area attualmente occupata dai binari e quella necessaria per il previsto potenziamento della rete, che prevede il raccordo ferroviario con la stazione e con il porto.

In questa zona è assolutamente vietato qualunque tipo di edificazione, al di fuori di manufatti strettamente tecnici (tipo cabine elettriche, etc.).

**Art. 12**

**Zona “L” – AREE INDUSTRIALI DISMESSE O IN VIA DI DISMISSIONE DA RIQUALIFICARE**

Riguarda l’area compresa tra la SS 106 ad Ovest, la costa ad Est, il sito Fosfotec a Sud e la strada di collegamento tra la SS 106 e la litoranea consortile a Nord.

Tale area, man mano che verranno definitivamente dismesse le attività industriali presenti, sarà trasformata da sito industriale a sito destinato a funzioni innovative e compatibili con lo sviluppo turistico (legato alla presenza archeologica e al mare) della costa Nord di Crotone.

La normativa di riferimento è contenuta nel Piano Regolatore Generale del Comune di Crotone.

**Art. 13**

**NORME TRANSITORIE**

A partire dalla data di adozione da parte del Consorzio e fino all'approvazione della presente Variante del Piano Regolatore gli Enti interessati sono tenuti a rispettare la disciplina definita negli articoli precedenti.

Le misure di salvaguardia di cui al precedente articolo si applicano per un periodo massimo di 3 anni a partire dalla data di adozione della Variante da parte del Consorzio.