

## AMBITI SINGOLI DI RIQUALIFICAZIONE DEL SISTEMA DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (AR-DS) (AR-DP)

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

### ART. 40 - Ambiti Singoli di Riqualificazione del Sistema delle Attività Produttive (AR-DS) (AR-DP)

#### 1. Suddivisione

Relativamente alle aree di riferimento del sistema delle attività produttive esistenti nell'ambito del territorio comunale, il P.U.C. individua due distinti ambiti in ragione delle rispettive potenzialità, articolati a loro volta in settori specifici per i quali possono essere disposte specifiche normative, modificative di quelle a carattere generale.

Dei due ambiti classificati, il primo presenta carattere di sostanziale conferma del carico urbanistico attuale, mentre il secondo prevede il potenziamento o la trasformazione degli impianti in atto.

### ART. 41 A AMBITO DI CONFERMA (AR-DS)

#### 1. Definizione

Corrisponde alle aree facenti parte del tessuto della piana urbana, interessate da insediamenti a prevalente carattere artigianale e della p.i. per lo svolgimento di attività di produzione di beni, anche semilavorati, o di prestazione di servizi, interamente impegnate, e pertanto prive di ulteriori possibilità di significativi incrementi di utilizzo

All'interno di tali porzioni pertanto gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli volti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento, da condursi sia mediante limitati interventi sull'edificato e sulle aree esterne, sia, in termini più incisivi, e nelle forme della ristrutturazione urbanistica per interventi di maggiore rilevanza.

In relazione alla particolare condizione di alcuni settori, per gli stessi vengono disposte specifiche integrazioni e modifiche alle disposizioni generali

#### 2. Destinazioni funzionali ammesse

	sigla	ammessa
abitativa diretta	RE-A	×
pertinenze alla funzione abitativa	RE-P	×
altre funzioni assimilate alla res/za	RE-C	×
att. commerc. e artig. minori	CU-A	●
pubblici esercizi	CU-P	●
attività ricreative e di spettacolo	CU-R	×
servizi a gestione privata	CU-S	●
alberghi tradizionali	TU-A	×
residenze turistico alberghiere	TU-R	×
ricettività all'aria aperta	TU-V	×
case di riposo – convitti	TU-S	×
ricettive extralberghiere	TU-C	×
sostegno att. escursionistiche	TU-E	×
att. industriali ed artigianali	PR-D	●
depositi commerciali > 250 mq.	PR-C	●
medi esercizi di vendita non alim.	PR-N	■
medi esercizi di vendita alimentari	PR-A	×
attività e depositi agricoli	AG-E	×

abitazioni conduttori agricoli	<b>AG-A</b>	<b>×</b>
attività agrituristiche	<b>AG-T</b>	<b>×</b>
servizi collettivi	<b>F</b>	<b>●</b>

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- ×

la funzione PR-N è ammessa esclusivamente nel caso di trasferimento di unità commerciali già presenti nel territorio comunale

### 3. Indice di Utilizzazione

Attese le condizioni di accertata saturazione dei sub-ambiti, sulle superfici libere non è applicabile alcun indice di utilizzazione per nuovi insediamenti..

### 4. Interventi sugli edifici esistenti

Sui fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia con l'osservanza di quanto segue:
  - E' obbligatoria la attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d'uso ammesse dalla tabella.
  - la creazione di nuove superfici agibili ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico attuale è consentito per una percentuale massima sino al 30% della Superficie Agibile complessiva preesistente
  - Parametri edilizi da osservare
 

H	< m. 7,00
D	> m. 10 nei confronti di fabbricati esterni all'ambito
D	> m. 3,00 per fabbricati medesima azienda
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 5,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
DSP	> m. 1,00
- d) Ampliamento della superficie coperta (SC) dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree per motivate esigenze di natura funzionale dell'azienda insediata con l'osservanza di quanto segue:
  - la percentuale di incremento della SC è stabilita entro un massimo del 10 % di quella esistente sino ad un massimo non valicabile di mq. 80
  - nel caso di lotti edificati aventi superficie superiore a mq. 2000, l'incremento della SC potrà estendersi sino al raggiungimento di una SC complessiva dell'edificio pari ad un terzo della superficie del lotto
  - Osservanza dei seguenti parametri edilizi:
 

H	< m. 7,00
D	> m. 10,00 nei confronti di fabbricati esterni all'ambito
D	> m. 3,00 per fabbricati medesima azienda
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 5,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
DSP	> m. 1,00
- e) Elevazione dell'altezza massima dei fabbricati con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - Parametri urbanistici ed edilizi:
 

H	< m. 7,00
---	-----------
- f) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - il volume vuoto per pieno riedificato non potrà eccedere quello preesistente e demolito
  - Esclusivamente ai fini applicativi della presente disposizione, sono assimilati a corpi di fabbrica di edificio esistente quei volumi minori, eventualmente presenti all'interno della stessa azienda, posti a distanza sino a m. 10 dal fabbricato principale.
  - la superficie di sedime risultante dall'intervento non potrà fuoriuscire per oltre 1/8 da quella determinata dall'edificio originario

- l'altezza massima dovrà essere contenuta entro quella massima preesistente nell'edificio ove superiore a m. 7,00.
- la riedificazione dovrà osservare i parametri edilizi che seguono:
- Parametri edilizi:
 

H	< o pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m. 7,00
D	> m. 10 da costruzioni esterne all'ambito
DC	> m. 4,00
DSC	> m. 5,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> m. 4,00
- non incremento del rapporto R.V. preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Nell'ambito dello stesso intervento, è ammessa la contestualità tra tutte le categorie sopra elencate.

## 5. Ristrutturazione urbanistica

Nell'ambito è ammessa la formazione di interventi di demolizione e riproposizione della stessa entità del sedime occupato (superficie coperta SC) limitatamente a interi complessi edificati aziendali o composti da più aziende avente SC non inferiore a mq. 200.

Tali interventi, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei, dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e potranno comportare la riproposizione integrale dell'entità di sedime edificato (SC) preesistente osservando i parametri edilizi che seguono:

- Parametri edilizi:
 

H	m. 9,00
D	> m. 10 da costruzioni esterne all'ambito
DC	> m. 5,00
DSC	> m. 5,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP	> m. 4,00

## 6. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione/installazione di elementi tecnologici e di servizio con il rispetto di quanto sotto indicato
  - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, o autonomamente utilizzabile;
  - sono comprese tra gli elementi ammessi le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda, quali ad esempio parti meccaniche, invasature, impianti di sollevamento e simili;
  - gli spazi di circolazione veicolare ed i parcheggi, e comunque tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere muniti di appositi sistemi di convogliamento a smaltimento delle acque meteoriche, in assenza di riversamenti sulla via pubblica.

## 7. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili è sempre ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie, ove aderiscano ad un fabbricato principale della stessa azienda possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 25% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono.
- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della SC degli edifici contenenti Superficie Agibile (SA) complessiva della stessa azienda.
- Parametri edilizi:
 

H	m. 4,00
D	> m. 5 da costruzioni esterne all'ambito
DC	> m. 2,00
DSC	> m. 2,00
DSP	> m. 2,00

## 8. Ammissibilità della funzione abitativa pertinenziale all'attività

E' consentito l'utilizzo quale abitazione di servizio alla attività insediata di una quota di superficie agibile S.A. sino al 10% della superficie agibile totale dell'azienda con un minimo comunque ammesso di 50 mq ed un massimo non valicabile di mq 150 .

Sono in ogni caso confermate le superfici di solaio già impegnate a tal fine, con possibilità di incremento nei limiti di quanto stabilito al primo comma del presente punto.

## **9. Richiamo ai settori insistente all'interno dell'Ambito**

All'interno dell'ambito di cui al presente articolo insistono i settori portanti codice identificativo, "M" (terminale svincolo), "N" (riva sinistra rio Arbora), "F" (Treganega), "T" (area gas liquefatto) all'interno dei quali operano, con carattere di prevalenza, le specificazioni e le integrazioni della disciplina elencate al titolo III delle presenti Norme.

## **10. Disposizioni particolari per l'ambito AR-DS di via Ponte di Vexina di fronte a Molino Nuovo**

All'interno dell'ambito, in cnonformità a quanto disposto all'art. 18 punto 2 delle Norme di attuazione del Piano di Bacino Stralcio dell'Ambito 14 che individua in corrispondenza condizioni di suscettività al dissesto molto elevato, non sono consentiti, con carattere di prevalenza rispetto alle disposizioni generali per l'ambito riportate ai precedenti punti, i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova edificazione
- b) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria come definita dalla lettera b), comma 1 dell'art. 31 della l.n. 457/78 e così come ripresa all'art. 3 del D.Lgs. 380/2001, salvo quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti pertanto aumenti di volume.
- c) L'intstallazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
- d) La posa in opera di tubazioni, condotte o similari.

Le opere consentite non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

Le disposizioni di cui al presente punto debbono intendersi automaticamente aggiornate alle modifiche dispositive che dovessero essere in futuro introdotte nella pertinente disciplina del Piano di Bacino.

## **Art. 41 B Ambito di potenziamento e riqualificazione (AR-DP)**

### **1. Definizione**

Corrisponde ad una superficie, che per localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia insediata, può costituire occasione di potenziamento e completamento del sistema produttivo, in termini compatibili anche nei confronti delle esigenze del sistema urbano.

### **2. Destinazioni funzionali ammesse**

	<b>sigla</b>	<b>ammessa</b>
abitativa diretta	<b>RE-A</b>	<b>X</b>
pertinenze alla funzione abitativa	<b>RE-P</b>	<b>X</b>
altre funzioni assimilate alla res/za	<b>RE-C</b>	<b>X</b>
att. commerc. e artig. minori	<b>CU-A</b>	<b>●</b>
pubblici esercizi	<b>CU-P</b>	<b>●</b>
attività ricreative e di spettacolo	<b>CU-R</b>	<b>X</b>
servizi a gestione privata	<b>CU-S</b>	<b>●</b>
alberghi tradizionali	<b>TU-A</b>	<b>X</b>
residenze turistico alberghiere	<b>TU-R</b>	<b>X</b>
ricettività all'aria aperta	<b>TU-V</b>	<b>X</b>
case di riposo - convitti	<b>TU-S</b>	<b>X</b>
ricettive extralberghiere	<b>TU-C</b>	<b>X</b>
sostegno att. escursionistiche	<b>TU-E</b>	<b>X</b>
att. industriali ed artigianali	<b>PR-D</b>	<b>●</b>
depositi commerciali > 250 mq.	<b>PR-C</b>	<b>●</b>
medi esercizi di vendita non alim.	<b>PR-N</b>	<b>X</b>
medi esercizi di vendita alimentari	<b>PR-A</b>	<b>X</b>

attività e depositi agricoli	<b>AG-E</b>	<b>X</b>
abitazioni conduttori agricoli	<b>AG-A</b>	<b>X</b>
attività agrituristiche	<b>AG-T</b>	<b>X</b>
servizi collettivi	<b>F</b>	<b>●</b> <input type="checkbox"/>

- destinazione ammessa senza condizioni
- destinazione ammessa con condizioni
- X destinazione non ammessa

## 2. Disciplina della nuova edificazione

- Obbligo di intervento unitario per il sub-ambito costituente U.M.I.
- Parametri urbanistico-edilizi

RC (rapporto di copertura)	= $o > 1/3$
H max	= m. 10,00
DC	= m. 8,00
DSP - DSC	= m. 5,00
D (esterni al sub ambito)	= m. 10,000

## 3. Modalità di attuazione degli interventi ammessi

In tutti gli interventi di nuova edificazione e ampliamenti dovranno osservarsi le pertinenti disposizioni in materia di sistemazione delle aree scoperte e di sistemazione del verde di protezione e di attenuazione degli impatti.

In ogni caso per tutta la porzione di perimetro del lotto edificando contiguo alla viabilità pubblica carrabile principale dovrà essere garantito, anche attraverso un arretramento della recinzione del lotto, una larghezza stradale non inferiore a m. 6,50.

Il rilascio del titolo ad edificare è sottoposto alla condizione della contestuale stipula di convenzione edilizia avente come oggetto l'obbligo di cessione gratuita al Comune dell'allargamento stradale sino ad un calibro utile di m. 6,50.

L'intervento può comprendere la destinazione di superfici a abitazione di servizio all'attività insediata per una quota di superficie agibile S.A. sino al 10% della superficie agibile totale dell'azienda con un minimo comunque ammesso di 50 mq ed un massimo non valicabile di mq. 150.

## 3. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato
  - I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, o autonomamente utilizzabile.
  - sono comprese tra gli elementi ammessi le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda, quali ad esempio parti meccaniche, invasature, impianti di sollevamento e simili.
  - Gli spazi di circolazione veicolare ed i parcheggi, e comunque tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere muniti di appositi sistemi di convogliamento a smaltimento delle acque meteoriche, in assenza di riversamenti sulla via pubblica.

## 4. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili è sempre ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie ed i porticati, ove aderiscano ad un fabbricato principale della stessa azienda possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 25% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono.
- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della SC degli edifici contenenti Superficie Agibile (SA) complessiva della stessa azienda.
- Parametri edilizi:
 

H	mt. 4,00
D	> mt 5 da costruzioni esterne all'ambito
DC	> mt 5,00
DSC	> mt 5,0
DSP	> mt 5,00

## **5. Modalità di attuazione degli interventi ammessi**

In ogni caso per tutta la porzione di perimetro del lotto edificando contiguo alla viabilità pubblica carrabile principale dovrà essere garantito, anche attraverso un arretramento della recinzione del lotto, una larghezza stradale non inferiore a m. 6,50.

Il rilascio del titolo ad edificare è sottoposto alla condizione della contestuale stipula di convenzione edilizia avente come oggetto l'obbligo di cessione gratuita al Comune dell'allargamento stradale eventualmente necessario al fine del rispetto di quanto stabilito al punto precedente.