

Art. 22 - ZONA MISTA PRODUTTIVA SULLA STRADA STATALE 17 ED IN VIA S.IPPOLITO (D/1)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. La zona mista produttiva sulla strada statale 17 ed in via S. Ippolito (D/1) comprende gli insediamenti prevalentemente produttivi ma con presenza di altre funzioni collocati lungo il lato est della Strada Statale n. 17 dal ponte S. Leonardo al confine con il Comune di Miranda; quella in via S. Ippolito è ubicata tra tale via, la ex S.S. 85 ed il fiume Carpino.

1.2. La zona mista produttiva sulla strada statale 17 è considerata di categoria D ai sensi del D.M. 1444/1968 per le porzioni produttive e di categoria C ai sensi del D.M. 1444/68 per quelle residenziali, intesa unicamente come riferimento e applicabilità ai fini della determinazione del computo degli standard per la parte residenziale.

2 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto convenzionato, inquadrato dall'Ufficio in un piano di coordinamento generale, approvato dal Consiglio Comunale, da intendersi non come strumento di pianificazione di secondo livello, bensì come disciplina attuativa, in particolare per quanto riguarda la nuova rete viaria.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive artigianali ed industriali;
- b) attività commerciali;
- c) uffici al servizio delle attività produttive e commerciali;
- d) attrezzature e servizi pubblici;

3.2. Sono inoltre ammesse le residenze nel limite del 20% della superficie edilizia lorda (SI) realizzabile.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,4 mq/mq.
- H = altezza massima = 8,00 ml con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici e speciali, e
- H = 12,50 ml, con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici e speciali, solo nel caso in cui, in aggiunta alle superfici utili generate dai lotti direttamente edificabili, venga trasferita la superficie edilizia derivante da terreni esondabili la cui estensione complessiva sia pari almeno al 20% di quella del lotto d'intervento.
- R_c = rapporto di copertura = 60% della superficie fondiaria (Sf).
- S_{sp} = dotazione minima di spazi pubblici = il rilascio del provvedimento edilizio è subordinato alla preventiva stipula di una convenzione con l'A.C., a totale cura e spese del richiedente, nella quale il privato richiedente si impegna:

- 1) a cedere gratuitamente le aree di sua proprietà interessate dalla viabilità pubblica come indicata dal Servizio Urbanistica di Programma;
- 2) a realizzare a propria cura e spese i lavori che l'Ufficio Tecnico del Comune indicherà per la realizzazione di detta viabilità ;
- 3) a cedere gratuitamente le aree necessarie al soddisfacimento degli standards urbanistici di cui al D.M. 1444/'68 ed all'art.8.2.4 delle presenti NTA, da calcolarsi in base all'intero indice territoriale, applicato all'intera superficie d'intervento, anche se parzialmente utilizzato;
- 4) a realizzare, sempre sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, la quota parte delle altre opere di urbanizzazione primaria necessarie nell'ambito in oggetto, quota definita in base alla superficie fondiaria di proprietà e perciò come rapporto fra la superficie del lotto di intervento sulla superficie totale della zona D/1 in cui il lotto ricade. Nel caso in cui non sia tecnicamente possibile procedere immediatamente alla realizzazione di queste ultime opere (fognature, acquedotti, altri servizi a rete ecc.) esse potranno essere monetizzate sulla base del computo metrico estimativo delle stesse con applicazione dei prezzi di cui al prezzario regionale, fermo restando che i proventi di dette monetizzazioni dovranno essere vincolati dalla A.C. e destinati esclusivamente alla realizzazione, non appena sufficienti, di quelle medesime opere dalla cui monetizzazione provengono.

4.2. Nelle tavole di PRG sono indicate le aree escluse dall'edificazione per ragioni di rischio idrogeologico; esse tuttavia generano superficie utile edificabile che può essere trasferita nelle altre aree edificabili ricadenti in zona D/1 anche di proprietà diverse dalla ditta richiedente, dimostrandone la titolarità a mezzo di regolare atto pubblico che riporti, oltre alla cessione di superficie, anche il vincolo di inedificabilità sulle aree cedenti le dette superfici. Naturalmente tale trasferimento è consentito anche tra aree di proprietà della stessa ditta.

4.3. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10, fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento fino al raggiungimento degli indici di zona e nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite, e la sostituzione edilizia (SE) nei limiti di sagoma e volume preesistenti.

(testo in vigore dal 26.10.2010: adottato con del.ne di C.C. n.55 del 13.07.2006, approvato con del.ne di C.R. n.15 del 19.01.2010, presa d'atto del.ne di C.C. n. 59 dell'11.10.2010)

Nella zona D/1 di cui all'art.22 sopra riportato si applica anche la seguente disciplina normativa:

PIANO DI COORDINAMENTO GENERALE DEGLI INTERVENTI *(approvato con del.ne di C.C. n.59 dell'11.10.2010)*

- 1) gli spazi pubblici da cedere gratuitamente al Comune per il soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/1968 dovranno essere reperiti integralmente nel lotto d'intervento o all'interno della zona D/1 in questione;
- 2) non sarà possibile procedere né alla monetizzazione di quota parte di tali spazi, né alla loro delocalizzazione in altro sito;
- 3) gli spazi pubblici da cedere dovranno essere localizzati prevalentemente lungo la ss.17 e lungo il torrente Rava, avendo cura di prevedere strade di collegamento tra la SS.17 e le aree adiacenti al torrente;
- 4) la fascia di spazi pubblici da reperire lungo la ss.17, da destinare a parcheggio pubblico, dovrà avere una larghezza il più possibile costante;
- 5) la fascia di spazi pubblici da reperire lungo il Torrente Rava, da destinare a verde pubblico dovrà avere una larghezza pari a circa ml.10.

- 6) la viabilità pubblica prevista lungo il torrente Rava dovrà avere una larghezza pari a ml.11, comprensiva di due marciapiedi di ml.1,50 ognuno;
- 7) si dovrà avere cura di ridurre il più possibile il numero degli accessi carrabili lungo la ss.17, anche mediante la creazione, ove possibile, di una viabilità parallela di servizio che disimpegni i singoli lotti e gli spazi di parcheggio;
- 8) nell'approvazione degli interventi si dovrà prestare attenzione alla eventuale creazione di lotti interclusi, attuando una adeguata viabilità d'accesso all'ambito, anche attraverso la promozione di accordi tra le parti private;
- 9) per consentire la percezione del paesaggio circostante, così come prescritto anche nel parere del Servizio Beni Ambientali della Regione, dovrà essere mantenuta una opportuna distanza tra i fabbricati posti lungo la ss.17, pertanto sarà vietato costruire edifici in aderenza se posizionati lungo tale direzione ed emergenti rispetto alla quota stradale;
- 10) restano valide tutte le altre norme di carattere generale previste dal PRG e dal Regolamento Edilizio e quelle specifiche per la zona D/1 stabilite dall'art.22 delle NTA.