

**COMUNE DI OSIMO
SETTORE URBANISTICA-UFFICIO DI PIANO**

**PIANO DI RECUPERO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN AREE DIFFUSE E
VARIANTE PARZIALE ALLA V.G. AL P.R.G. PER LE AREE INDUSTRIALI-ARTIGIANALI
E ARTIGIANALI-COMMERCIALI**

**TESTO COORDINATO DELLE N.T.A. A SEGUITO DI APPROVAZIONE DEFINITIVA
ATTO C.P. n° 75 DEL 09/04/02 - B.U.R.M. n°69 DEL 06/06/02**
(con le determinazioni espresse dal C.P.T. con proprio parere n° 45 dell'11/02/02)

PROGETTO. **DOTT. ARCH. PAOLO STRAPPATO**
DOTT. ARCH. ALESSANDRO MAZZIERI

COLLABORATORI: **GEOM. ALVARO CAPRARI**
GEOM. FABIO LUNA

DICEMBRE 2002

Testo normativo: le parti omesse costituiscono il testo invariato.

art. 7 Ambito di applicazione

Il P.R.G. si attua, nelle sue diverse parti, attraverso i seguenti:

- .
- .
- .
- .

Omissis

Nelle zone di espansione sottoposte alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico preventivo, aventi una superficie limitata tale da non consentire una lottizzazione, il Comune può autorizzare l'intervento diretto, con l'impegno della cessione degli standards o la loro monetizzazione, purché sia dimostrato il loro inserimento in aree urbanizzate e quasi interamente edificate.

Art. 13 Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

13.1 Contenuti generali.

Il Prg individua nell'allegato "Schema Strutturale Urbanistico-Ambientale", gli ambiti soggetti a sostanziale riconversione urbanistica e ridefinizione funzionale e formale.

Per tali ambiti il piano propone un sostanziale meccanismo di perequazione urbanistica, finalizzato al trattamento indifferente delle proprietà rispetto alle scelte di piano.

Gli ambiti della trasformazione urbanistica riguardano gruppi di aree con caratteristiche sostanzialmente omogenee come stato di fatto.

In particolare, per quelli già classificati come "Ambiti di riqualificazione urbanistica e ambientale" dallo "Schema strutturale urbanistico - ambientale", approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n° 98 del 26/11/97.e perimetrati nelle tavole progettuali del piano allegato, le presenti norme, definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare le regole di suddivisione del suolo, la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previsti dal Prg.

La trasformazione urbanistica potrà avvenire, indipendentemente dalla originaria struttura proprietaria, in base alle indicazioni e prescrizioni che verranno determinati in sede di piano attuativo.

Tale piano attuativo, dovrà necessariamente basarsi sull'applicazione dei seguenti indici:

It (indice di edificabilità territoriale);
Se (ambito di concentrazione dei volumi);
Ve (verde privato ecologico);

Vp (verde pubblico di compensazione);
Ip (indice di permeabilità);
A alberi)=...../ha;
Ar(arbusti)=...../ha

La determinazione avverrà in sede progettuale all'interno del perimetro d'intervento, tenendo conto delle previsioni dimensionali del P.R.G. vigente che non potranno essere comunque superate.

Ogni P.L.C. deve essere esteso all'intera superficie:

.
. .
. .
. .
omissis

Art. 13.4.2 Lottizzazioni in zone per attività produttive.

In ogni lottizzazione, dovrà essere riservato a spazi pubblici o di uso pubblico (escluse le sedi viarie) non meno del 20% della superficie compresa nella lottizzazione, di cui 10% per parcheggi.

Gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno preferibilmente essere concentrati e localizzati in modo da massimizzare i benefici di utilizzazione pubblica degli stessi, in riferimento alla zona all'interno della quale l'intervento è da realizzare.

Il 10% di tali spazi dovrà essere localizzato all'interno delle recinzioni degli insediamenti; il 10% al loro esterno. Per tali aree dovranno essere rispettate le superfici minime del D.M. 1444/68, ripartite secondo le destinazioni d'uso e gli spazi pubblici all'interno di aree private, siano accessibili. Nel caso di parcheggi pubblici è possibile garantire lo standard mantenendo l'uso pubblico all'interno dello spazio privato.

Art 46/bis - D1/A - Zone produttive esistenti in aree diffuse

Nelle planimetrie di Piano in scala 1:10.000, sono puntualmente individuati, con specifica simbologia grafica, gli edifici a destinazione produttiva esistenti in "zona rurale" o in "contrasto di destinazione urbanistica". Tali manufatti, individuati sulla base di una specifica e puntuale analisi urbanistica-edilizia le cui schede di rilievo risultano allegate alla presente normativa, sono costituiti da edifici a tipologia specialistica destinati ad attività produttive, prevalentemente artigianali.

Per essi il piano riconosce:

- l'azonamento urbanistico (D1A) coincidente con la superficie coperta esistente dei manufatti autorizzati con atti amministrativi;
- l'uso produttivo non agricolo.

Tutti gli interventi ammessi sono finalizzati al mantenimento dell'organismo edilizio e alla ristrutturazione del sistema produttivo e risultano individuati sulla scheda "allegato p/3 individuazione e classificazione degli interventi" previsti.

Per tali edifici valgono i seguenti tipi di intervento di cui al precedente art.15:

- demolizione e ricostruzione con accorpamento dei volumi accessori senza aumento della superficie esistente. Quelli rivolti al miglioramento del ciclo produttivo, il cui accorpamento permetterebbe una migliore distribuzione funzionale delle attrezzature nonché all'abbattimento dei valori di impatto ambientale.
- ristrutturazione edilizia (art. 11 del R.E.T.)
- manutenzione straordinaria (art. 9 del R.E.T.)
- manutenzione ordinaria (art.8 del R.E.T.)

Negli interventi suddetti, sono consentiti, proporzionalmente alle caratteristiche dimensionale dei manufatti, ampliamenti della superficie utile lorda (SUL) esistente, solo ed esclusivamente all'interno di essi.

In particolare:

- per edifici con S.P. fino a 500mq : aumento del 40% della S.U.L. esistente;
- per edifici con S.P. compresa tra 501 e 1.000mq.: aumento del 30% della S.U.L. esistente;
- per edifici con S.P. compresa tra 1.001 e 2.000mq.: aumento del 20% della S.U.L. esistente.

L'altezza massima consentita è pari a quella massima esistente.

Attraverso specifiche Varianti al P.R.G. si potrà procedere alla individuazione delle superfici fondiari necessarie all'attività produttiva nonché all'ampliamento della superficie coperta. In tal caso sono da attivarsi procedure di cui all'art. del D.P.R. 447/98 e successive modifiche.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle consentite nelle zone per attività produttive di cui ai precedenti art.38 e 39 relativamente alla sola destinazione artigianale.

Art. 37 Caratteristiche generali e classificazione

Le zone industriali-artigianali sono destinate all'insediamento di complessi produttivi, depositi commerciali, fabbricati per mostra e vendita di prodotti e per centri direzionali e assimilabili. Gli insediamenti possono avere destinazioni miste purché compatibili. In ogni lottizzazione il rilascio delle singole concessioni edilizie o la variazione di destinazione d'uso incidenti sugli standards, dovranno essere subordinate alla cessione di aree per standards commisurate alla destinazione d'uso nel rispetto dei rapporti previsti dal D.M. del 1968, calcolate per differenza rispetto alle esistenti.

Nell'ambito di dette zone sono ammessi, purché a servizio delle attività di cui sopra ivi installate, distributori di carburante, depositi e simili, mense aziendali, attrezzature ricreative e di servizio.

Le zone in oggetto sono così classificate:

Art. 38 D1 Zone industriali-artigianali **Art. 38.1 D1C di completamento**
Art. 38.2 D1E di espansione

Art. 38.3 D3 Zone industriali-artigianali di espansione a disegno unitario

Art. 38.4 D4 Zone artigianali di espansione a tipologia integrata

Art. 39 D2 Zone artigianali-commerciali **Art. 39.1 D2C di completamento**
Art. 39.2 D2E di espansione

Art. 40 D5 Zone ricettive

Art. 46/bis D1/A Zone Produttive esistenti in aree diffuse

Art. 38 D1 Zone Industriali - Artigianali. Norme generali

Le zone industriali artigianali sono destinate ad impianti produttivi e anche in edifici separati, a mostre di vendita di prodotti ed a depositi commerciali.

Nell'ambito di dette zone sono ammessi distributori di carburanti e, purché a servizio delle attività di cui al precedente comma, alloggi per custodi e titolari di azienda, mense aziendali ed altre attività complementari.

Sono inoltre consentiti e non collaborano alla formare il calcolo della superficie realizzabile le tettoie per coprire gli autoveicoli, realizzate con manufatti leggeri e a carattere precario sino ad una superficie massima di un posto macchina per addetto.

Detti manufatti dovranno avere un'altezza max di ml. 2,30, non essere tamponati esternamente.

Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:

UF= 0,60 mq/mq

IK= SC/SL= 0,50

DS= 10 ml.

DC= 8 ml.

DE= 8 ml.

Hmax= 10,00 m. "ad eccezione dei volumi tecnici funzionali con provate esigenze del processo produttivo".

38.1.D1 C - Zone industriali-artigianali di completamento

Oltre alle norme generali, si applicano le norme seguenti:

Non sono ammessi edifici residenziali a se stanti.

Potrà essere realizzata una residenza per unità produttiva insediabile. La superficie di piano residenziale ammessa dovrà essere pari a 120 mq. utili così come stabilito dal D.P. n. 14/R del 13/04/1963 e l'unità residenziale ammessa dovrà essere inscindibile con le superfici destinate all'attività produttiva.)

38.2. D 1 E - Zone industriali-artigianali di espansione

Oltre alle norme generali, si applicano le norme e gli indici urbanistico-edilizi seguenti.

In tali zone non sono ammesse le industrie nocive di prima classe di cui al D.M. 23.12.76 e successive modificazioni.

SL min =2.000 mq.

Non sono ammessi edifici residenziali a se stanti.

La superficie di piano residenziale eventualmente annessa agli edifici per l'attività produttiva non potrà assorbire una quota di IF superiore al 30% né superare il valore massimo di 400 mq. compresi i locali accessori

Per il solo azionamento sito in località Padiglione, (ex area CONAD), è consentita l'attuazione anche mediante la suddivisione in sub-comparti aventi la superficie minima di mq. 2.000.

38.3 D3 Zone Industriali-Artigianali di espansione a disegno unitario.

Si tratta di zone industriali e artigiane di espansione, che per caratteristiche e localizzazione strategica dovranno essere attuate con un disegno unitario ed organico, che tenga conto delle specifiche situazioni locali.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere la continuità (funzionale e di disegno) delle urbanizzazioni limitrofe in modo da integrare e coordinare le nuove zone con il tessuto produttivo e già programmato o realizzato:

Gli interventi potranno essere realizzati per stralci funzionali, coerenti con la struttura delle urbanizzazioni, prevedendo aggregazioni modulari progressive.

Gli interventi dovranno inoltre prevedere la realizzazione di infrastrutture o opere pubbliche a grande scala, utilizzando ove possibile, l'accorpamento delle aree di cessione e tenendo conto delle indicazioni tecniche di carattere specifico di cui all'allegato.

Oltre alle norme generali, si applicano le norme e gli indici urbanistico edilizi seguenti:
In tali zone non sono ammesse le industrie nocive di prima classe di cui al D.M. 23-12-76 e successive modificazioni.

Non sono ammessi edifici residenziali a se stanti.

La superficie residenziale eventualmente ammessa agli edifici per l'attività produttiva non potrà assorbire una quota di UF superiore al 30% né superare il valore massimo di 400mq.

UF = 0,60 mq/mq.

IK = 0,50 mq/mq.

SL min = 2.000 mq.

Località Scaricalasino:

- le aree produttive "C" e "D" individuate nello schema allegato, (tavola di Piano n° 3, scala 1:10.000), dovranno seguire, per la fase di attuazione, le indicazioni e le normative del P.T.C.. Le aree "A" e "B" sono invece da intendersi come aree produttive comunali;
- per tutte le aree oggetto della variante, siano rispettate le prescrizioni dei vari pareri emessi dal Servizio Decentrato OO.PP. e Difesa del Suolo con proprio parere, prot. n° 1 del 03/01/02.

38.4 D4 Zone Artigianali di espansione a tipologia integrata.

Si tratta di zone artigianali di espansione a tipologia integrata, laboratorio artigianale-residenza.

E' consentita la realizzazione della residenza integrata all'attività artigianale ad uso esclusivo del custode o del titolare dell'attività, da realizzarsi con una definizione planivolumetrica che preveda un unico corpo di fabbrica e con la presenza significativa di verde privato a corredo del lotto.

Non sono ammessi edifici residenziali a sé stanti.

La superficie di piano residenziale eventualmente ammessa non potrà assorbire una quota dell'indice UF superiore al 30% né superare il valore massimo di 400 mq. .

In tali zone non sono ammesse le attività nocive di prima classe di cui al D.M. 23-12-76 e successive modificazioni ed integrazioni.

Oltre alle norme generali, si applicano le norme e gli indici urbanistico-edilizi seguenti:

UF = 0,50 mq/mq.

IK = 0,50 mq/mq.

SL min = 1.000 mq.

SL max = 2.000 mq.

la classificazione dell' Art. 39 viene così modificata

39.1 D3modificare 39.1 D2C

39.2 D4modificare 39.2 D2E

Art. 39 D2 - Zone commerciali-artigianali. Norme generali.

Tali zone sono destinate a negozi, mostre, centri commerciali, uffici pubblici o privati, piccole attività artigianali di servizio, autorimesse, pubblici esercizi.

In esse sono ammessi distributori di carburanti.

Gli indici urbanistico-edilizi sono i seguenti:

UF = 0.60 mq/mq

IK = SC/SL = 0,50

SL = 2.500 mq.

H max = 10 mt.)

Art. 39.1 D2C - Zone commerciali-artigianali di completamento.

Oltre alle norme generali, valgono le norme seguenti.

H = 10,00 ml.

DS = 8,00 ml.

DC = 5,00 ml.

DE = 10,00 ml.

Non sono ammessi edifici residenziali a se stanti. La superficie di piano residenziale, eventualmente annessa agli edifici per le attività commerciali-artigianali non potrà assorbire una quota di IF superiore a 0,05.

Art. 39.2 D2E - Zone commerciali-artigianali di espansione.

Oltre alle norme generali, valgono le norme seguenti.

H = 13,00 ml.

DS = 10,00 ml.

DC = 1/2 H ma non meno di 5,00 ml.

DE = 10,00 ml.

Non sono ammessi edifici residenziali a se stanti. La superficie di piano residenziale, eventualmente annessa agli edifici commerciali-artigianali, non potrà assorbire una quota dell'indice di edificabilità (IF) superiore al 30%, misurata sulla edificabilità dell'intera zona, né superiore al 70% relativamente ad ogni singolo edificio.

Art. 55 Zone per impianti

-
-
-
-

omissis

Art. 55.3 Depositi a cielo aperto e autodemolitori

I depositi a cielo aperto e le attività di autodemolitore, sono consentiti nelle zone per attività produttive di cui al precedente Titolo Terzo, Capo IV e compatibilmente con i tipi di vincolo e ambiti di tutela previsti dagli articoli 58 e 59 delle presenti norme, per un massimo di 5.000 mq.. Potranno essere realizzate inoltre coperture leggere di tipo precario per i materiali di deposito, sino ad un massimo del 10% della superficie del lotto, realizzate con materiali compatibili con l'ambiente.

Sono inoltre consentite limitate strutture a servizio dell'attività che vi si svolgono, per un massimo di 50mq. e presentino un'altezza massima di 3,00 ml.

In sede di P.U.A.P., le aree non comprese nel lotto destinato all'impianto di depurazione potranno essere destinate ad una delle zona rurali di cui agli art. 41-43, delle presenti N.T.A.

Art. 55.4 Impianti tecnologici.

In tali zone sono consentiti:

impianti di trasformazione di energia elettrica, isole ecologiche, stazioni intermedie di impianti di raccolta R.S.U., stazioni di servizio per attrezzature ed impianti R.S.U., impianti tecnologici per i servizi ambientali ed ecologici a modesto impatto ambientale, servizi vari per l'energia e l'ambiente nell'ambito comunale e intercomunale previa valutazione di impatto ambientale approvata dal Consiglio Comunale.

Sono inoltre consentiti i seguenti tipi di intervento:

ristrutturazione e realizzazione di impianti ed accessori funzionali e sinergici al funzionamento degli impianti principali esistenti, ristrutturazione e ampliamenti di impianti di produzione di energia esistenti alla data di approvazione della vigente Variante Generale (11/07/1996).

Per gli interventi suddetti, in sede di approvazione del P.U.A.P., valgono i seguenti indici e parametri edilizi:

$IT=V/ST= 2,5$ mc/mq.

$IK=SC/ST= 0,20$

Art. 61 sub. 9

Sia ripristinato l'art. 61 sub. 9 delle N.T.A./P.R.G. vigente.