ABACO VARIANTE NORMATIVA

Norma Vigente **Art. 24 – *Ambiti produttivi saturi***	**Norma in Variante** **Art. 24 – *Ambiti produttivi saturi***
Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. D) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali-artigianali produttivi in genere e/o commerciali-direzionali. Il P.U.C. prevede come obiettivo la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed il loro completamento; perciò vengono dettati nuovi parametri edilizi per la saturazione ed il completamento e prevede "incrementi una tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale. I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo. In questi ambiti sono ammesse le seguenti attività: - impianti industriali-artigianali, nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie prime ed alle merci necessarie alla produzione dell'azienda; - commercio all'ingrosso o attività miste commerciali/artigianali e la vendita dei prodotti realizzati direttamente, nella misura del 20% della superficie utile netta e comunque non oltre 50 mq; - uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. Questi non potranno superare il 30% della S.A. produttiva dell'azienda; - eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. Questa non potrà superare la S.A. di mq 150,00. Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 7%. Negli ambiti ricadenti all'interno delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", e ai territori limitrofi ad esse devono essere eliminate le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE. Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono: a) gli impianti industriali-artigianali sono ammissibili per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti nel fiume Vara e nei suoi affluenti; b) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde; c) la sistemazione a verde di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale. Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 ml; d) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 ml; e) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale; f) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica; Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.	Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. D) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali-artigianali produttivi in genere e/o commerciali-direzionali. Il P.U.C. prevede come obiettivo la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed il loro completamento; perciò vengono dettati nuovi parametri edilizi per la saturazione ed il completamento e prevede "incrementi una tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale. I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo In questi ambiti sono ammesse le seguenti attività: - impianti industriali-artigianali, nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie prime ed alle merci necessarie alla produzione dell'azienda; - commercio all'ingrosso o attività miste commerciali/artigianali e la vendita dei prodotti realizzati direttamente, nella misura del 20% della superficie utile netta e comunque non oltre 50 mq; - uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. Questi non potranno superare il 30% della S.A. produttiva dell'azienda; - eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. Questa non potrà superare la S.A. di mq 150,00. Per l'area sita in Loc. Ceparana e distinta catastalmente al foglio 14, mapp. 338 e 800, identificata in cartografia con il simbolo ☒, è ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare, con una superficie netta di vendita fino a 1.500,00 mq, oltre alle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e ulteriori spazi, conformemente alle disposizioni di cui alla L.R. n. 1 del 02/01/2007 e s.m.i., e nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi così come definiti dalla L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.: - **SF** Superficie Fondiaria: 7.350,00 mq; - **SC** Superficie Coperta: 2.500,00 mq; - **SP** Superficie Permeabile: 900,00 mq; - **ST** Superficie Totale: 2.500,00 mq; - **IC** Indice di Copertura; 0,34%; - **H** altezza max fabbricato al netto di volumi tecnici : 12.00 ml; - **D** distanza tra corpi di fabbrica con pareti finestrate: 10,00 ml; Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato. Il soggetto attuatore deve farsi carico, oltre alla dotazione dei parcheggi come prescritti dalla normativa regionale per le strutture commerciali e degli Standards urbanistici prescritti dall'art. 5 del D.M. 202/04/1968 e s.m.i., ai sensi dell'art. 49, L.R. 36/1997 e s.m.i, oltre ad ulteriori prescrizioni convenzionali; gli interventi ammessi sui fabbricati e le aree di progetto sono quelli previsti dall'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001, fino alla lettera d); Flessibilità progettuale: in sede esecutiva dell'intervento, fermi restando i parametri urbanistico edilizi sopra indicati, possono essere effettuate variazioni planimetriche e della quota di imposta dei manufatti non superiori a cm 100,00 in pianta e in altezza rispetto alle quote di progetto. Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 7%. Negli ambiti ricadenti all'interno delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", e ai territori limitrofi ad esse devono essere eliminate le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE. Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC

Parametri edilizi ed urbanistici
Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,60 mqSu/1mqSF. Nel caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.
È consentito, all'interno dei volumi degli insediamenti industriali esistenti, la realizzazione di superfici soppalcate nella percentuale massima del 35% della superficie coperta esistente. La realizzazione di superfici soppalcate dovrà avvenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti senza modificare altezze ed area di sedime dell'edificio. Per le superfici soppalcate dovranno essere verificati standards a parcheggio necessari che dovranno essere verificati sia ai sensi della L. 122/1989 che ai sensi del precedente art. 15.
Le superfici soppalcate realizzate saranno soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti.
Queste superfici potranno essere realizzate anche negli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per i quali è stato approvato il relativo piano particolareggiato. L'adeguamento a questa disposizione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.
Altezza massima dei fabbricati (H max) = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessità lavorative, debitamente dimostrate.
Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate distanza secondo quanto previsto dal C.C.;
Distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
Distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml;
Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:
- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;
Superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.
Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie se inferiori al 20% di quella dei fabbricati presenti sul lotto; in tal caso non saranno considerati computati ai fini del calcolo della S.A. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml 7,50.

Ampliamenti una tantum
Il P.U.C. considera l'ampliamento una tantum in questi ambiti come un "bonus edilizio" che viene concesso, in aggiunta agli adeguamenti dei nuovi indici edilizi, esclusivamente per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica del lotto anche attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica.
Saranno ammessi incrementi della superficie utile lorda pari al 15% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri:
- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto;
- previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 6,00, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard sopra precisati;
- utilizzo di tecnologie che sfruttano le fonti energetiche rinnovabili e a bioarchitettura.

Sono consentiti anche interventi di adeguamento tecnologico non oltre il 5% della superficie esistente.

Cambio di destinazione d'uso
Nel caso si intenda modificare la destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali non sarà consentita la modifica delle altezze esistenti e non sarà concesso l'ampliamento una tantum anche in caso di ristrutturazione urbanistica.
La destinazione commerciale-direzionale non potrà superare il 20% della S.C. esistente.
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Modalità attuative
In tali ambiti gli interventi ammessi dal P.U.C. si attuano tramite intervento diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:
- emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;

Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:

g) gli impianti industriali-artigianali sono ammissibili per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti nel fiume Vara e nei suoi affluenti;
h) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde;
i) la sistemazione a verde di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale. Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 ml;
j) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 ml;
k) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
l) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;

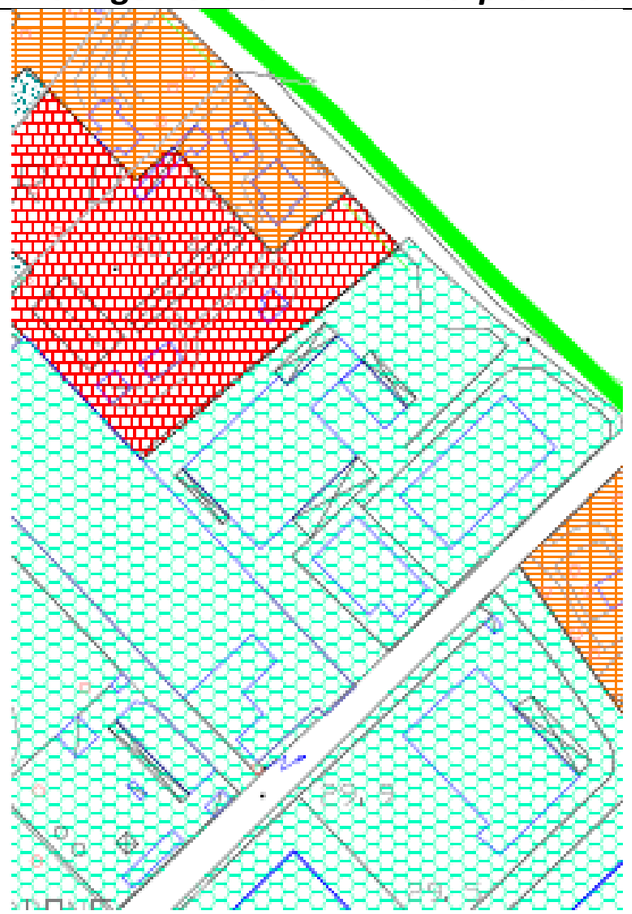
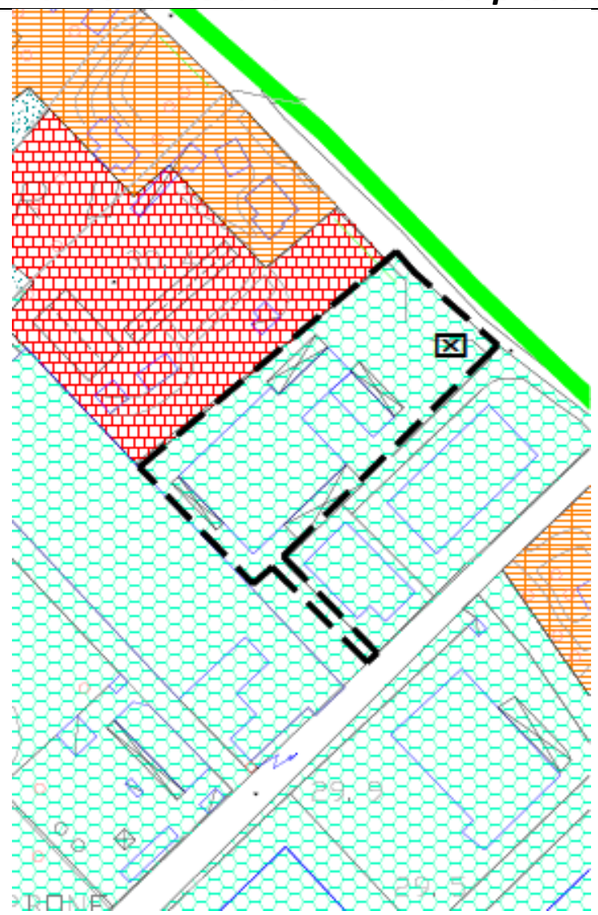
Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Parametri edilizi ed urbanistici
Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,60 mqSu/1mqSF. Nel caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.
È consentito, all'interno dei volumi degli insediamenti industriali esistenti, la realizzazione di superfici soppalcate nella percentuale massima del 35% della superficie coperta esistente. La realizzazione di superfici soppalcate dovrà avvenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti senza modificare altezze ed area di sedime dell'edificio. Per le superfici soppalcate dovranno essere verificati standards a parcheggio necessari che dovranno essere verificati sia ai sensi della L. 122/1989 che ai sensi del precedente art. 15.
Le superfici soppalcate realizzate saranno soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti.
Queste superfici potranno essere realizzate anche negli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per i quali è stato approvato il relativo piano particolareggiato. L'adeguamento a questa disposizione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.
Altezza massima dei fabbricati (H max) = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessità lavorative, debitamente dimostrate.
Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate distanza secondo quanto previsto dal C.C.;
Distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
Distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml;
Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:
- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;
Superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.
Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie se inferiori al 20% di quella dei fabbricati presenti sul lotto; in tal caso non saranno considerati computati ai fini del calcolo della S.A. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml 7,50.

Ampliamenti una tantum
Il P.U.C. considera l'ampliamento una tantum in questi ambiti come un "bonus edilizio" che viene concesso, in aggiunta agli adeguamenti dei nuovi indici edilizi, esclusivamente per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica del lotto anche attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica.
Saranno ammessi incrementi della superficie utile lorda pari al 15% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri:

-opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei; idoneità degli impianti che dovrà essere verificata dall'ufficio sanitario preposto e dai Vigili del Fuoco.	- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto; - previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 6,00, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi; - incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard sopra precisati; - utilizzo di tecnologie che sfruttano le fonti energetiche rinnovabili e a bioarchitettura. Sono consentiti anche interventi di adeguamento tecnologico non oltre il 5% della superficie esistente. **Cambio di destinazione d'uso** Nel caso si intenda modificare la destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali non sarà consentita la modifica delle altezze esistenti e non sarà concesso l'ampliamento una tantum anche in caso di ristrutturazione urbanistica. ***La destinazione commerciale-direzionale non potrà superare il 20% della S.C. esistente.*** Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività. **Modalità attuative** In tali ambiti gli interventi ammessi dal P.U.C. si attuano tramite intervento diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a: - emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi; -opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei; idoneità degli impianti che dovrà essere verificata dall'ufficio sanitario preposto e dai Vigili del Fuoco.

ABACO VARIANTE CARTOGRAFICA

Cartografia Vigente art. 24 – *Ambiti produttivi saturi*	Cartografia di Variante art. 24 – *Ambiti produttivi saturi*
	
AMBITI PRODUTTIVI SATURI *art. n° 24(Zona omogenea **D** D.M. n° 1444/68)*	AMBITI PRODUTTIVI SATURI *art. n° 24(Zona omogenea **D** D.M. n° 1444/68)* ☒ *Area Destinata a Media Struttura di Vendita*

