

# ESTRATTO NTA PRG RELATIVO ZONA PORTONE

## Art. 3 - Norme per l'edificabilità

La destinazione dei suoli a zone edificabili, anche a regime di intervento diretto, secondo le previsioni di piano e delle presenti Norme, non conferisce il titolo di edificabilità per le aree che manchino delle opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 10 della L. n. 765/1967.

Un suolo è edificabile solo se provvisto delle opere di urbanizzazione primaria così come stabilito dalla L. n. 847/1964 e precisamente: strade, spazi di sosta e parcheggio, fognatura e impianti di depurazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, dell'illuminazione pubblica, del telefono e del gas (quando esiste la rete primaria), nuclei elementari di verde attrezzato, secondo le percentuali ed i criteri fissati dalle presenti Norme, e relativi allacciamenti ai pubblici servizi.

## Art. 40 bis – Zone per nuovi insediamenti industriali e artigianali (D3a)

### 1. CARATTERISTICHE PREVALENTI

Le zone D3a in località Portone-Pontenuovo sono aree di nuovo insediamento delle industrie e delle imprese artigiane.

Tali zone sono destinate, in via principale, all'insediamento di attività produttive localizzate in sede impropria e/o alle attività in condizioni di documentato degrado e/o soggette a rischio idraulico ai sensi della legge n.43/98 e/o all'insediamento di attività finalizzate al documentato miglioramento della qualità di impresa e/o dei livelli occupazionali.

### 2. DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

In queste zone sono ammesse le stesse destinazioni delle zone produttive esistenti (D 1.1 -La destinazione principale è ad attività industriali e artigianali, nonché a laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione.

Sono consentite, inoltre, attività di commercio al dettaglio in sede fissa, limitatamente alle aree con tale destinazione d'uso nelle tavole di Variante al P.R.G. e con superfici di vendita non superiore a 250 mq. In tali aree sono vietate, in ogni caso, attività di commercio nelle unità produttive adibite a magazzini o depositi.

Sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, fino ad un massimo del 30% della S.U.L. del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.

E' altresì ammessa l'abitazione per il proprietario (conduttore) o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con una S.U.L. non superiore a 150 mq.

Le destinazioni d'uso previste per ciascun comparto sono vincolanti.

Per i comparti indicati nelle tavole di Variante al P.R.G., valgono le seguenti disposizioni particolari sulle destinazioni d'uso ammesse:

- nel comparto I sono escluse le attività di trasporto e di spedizione; restano, invece, ammissibili i depositi e i magazzini se funzionali alle attività produttive di cui agli usi consentiti;
- nel comparto II è consentito l'esclusivo insediamento di piccole imprese artigiane;
- nel comparto III, lungo la nuova viabilità prevista della Variante al P.R.G. dovranno insediarsi attività del settore lapideo con prevalenza di quelle artistiche (scultura, architettura d'interni...etc);
- nel comparto IV, per la porzione compresa tra la nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. e la SS.Aurelia, è consentito l'esclusivo insediamento di attività del settore lapideo, con particolare riguardo per quelle artistiche che dovranno essere collocate nelle aree immediatamente contigue alla prevista zona G2a;
- nel comparto IV, per la posizione a confine con il comparto V, le eventuali attività del settore lapideo dovranno insediarsi preferibilmente lungo il fronte della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.;
- nel comparto V, nelle aree destinate ad attività artigianali leggere, sono ammessi esclusivamente piccoli laboratori artigianali non nocivi, che non arrechino disturbo per volume di traffico o di inquinamento acustico e atmosferico; in sede attuativa, la Commissione Urbanistica Comunale valuterà l'effettiva compatibilità delle imprese con le caratteristiche delle aree contermini.

### 3. MODALITA' D'INTERVENTO

In tali zone la V.G. si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato all'approvazione di piani di lottizzazione (P.d.L.) convenzionata di iniziativa privata o di iniziativa pubblica per ciascuno dei comparti perimetrati nelle tavole della Variante in località Portone-Pontenuovo. I PdL di iniziativa privata potranno essere proposti esclusivamente da soggetti riuniti in Consorzio o in forme giuridiche equipollenti.

Nelle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo, è consentita, previo parere della Commissione Urbanistica Comunale, l'articolazione in subcomparti dei singoli comparti che restano, comunque, soggetti a piano di lottizzazione unitario. In tal caso la convenzione urbanistica stabilirà i tempi, i termini e le modalità per l'articolazione in fasi del piano attuativo.

Al fine di perseguire un ordinato assetto urbanistico-edilizio dei singoli comparti compresi nelle zone D3a, l'esecuzione degli interventi previsti dai P.d.L. è, in ogni caso, subordinata alla seguente programmazione temporale:

- **1--realizzazione preliminare delle opere di urbanizzazione generale di Variante;**
- **2--successiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione di comparto;**
- **3--vvio degli interventi edilizi secondo l'ordine di completamento dei subcomparti, ove previsti, stabilito in sede di Convenzione.**

Deve essere garantito il rispetto delle seguenti limitazioni e prescrizioni:

- La S.U.L. complessiva non può superare la metà della superficie fondiaria dell'insediamento.
- La superficie libera da costruzioni non può essere inferiore al 50% della superficie fondiaria (RC=50% della S.f.).
- Il numero dei piani destinati alle attività produttive non può essere superiore a due ed il numero dei piani destinati alle funzioni tecnico-amministrative di supporto non può essere superiore a tre, che costituisce il limite assoluto dei piani.  
In ogni caso non può essere superata l'altezza massima di ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla (gru a cavalletto, ciminiera ecc.).
- La superficie da destinare a parcheggi è quella definita all'ex art.11 delle presenti norme e non può essere inferiore a 30 mq. ogni 100 mq. di SUL, di cui 20 mq. per i parcheggi di tipo Pa (parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici) e 10 mq. per i parcheggi di tipo Pb (parcheggi di urbanizzazione primaria).
- In sede attuativa, potranno essere reperite quote aggiuntive di parcheggio finalizzate allo stazionamento di autoveicoli pesanti.
- Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa, ove consentite nelle zone D3, in località Portone -Pontenuovo, dovranno disporre, inoltre, delle dotazioni di parcheggi previste al punto 2 dell'ex art.11 delle presenti N.T.A.
- Nelle zone D3a, in località Portone – Pontenuovo non sono ammessi parcheggi di tipo Pa con accesso diretto dalla nuova viabilità principale prevista dalla Variante al P.R.G.
- La superficie da destinare a verde pubblico e ad altre attrezzature di uso pubblico e di servizio alle attività produttive non può essere inferiore al 10% della S.t.
- La distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione tra loro (D3) non può essere inferiore a ml. 10,00, dai confini di proprietà (D2) a ml. 5,00. Per le distanze dal bordo stradale (D1) si applicano le disposizioni dell'art. 9, punto 6 delle N.T.A.
- La superficie minima di intervento (S.m.) è di 1.000 mq.. Al fine di consentire l'insediamento di piccole imprese artigiane, nei piani attuativi di iniziativa privata relativi ai comparti compresi nelle zone D3a, in località Portone-Pontenuovo, sono ammesse superfici minime di 500 mq. entro il limite massimo del 10% della S.f. di comparto e alle condizioni stabilite dal successivo punto 4.3. Tale disposizione non si applica a quelle attività con cicli di lavorazione che necessitano di spazi scoperti unitari, almeno pari al 50% della superficie del lotto.

#### 4. DISPOSIZIONI PARTICOLARI

##### 4.1 Prescrizioni di carattere ambientale

Nelle zone D3 in località Portone-Pontenuovo valgono le seguenti disposizioni particolari:

- a. Non sono consentiti prelievi di acqua dal sottosuolo. L'approvvigionamento idrico per le acque industriali dovrà avvenire dal depuratore comunale. L'approvvigionamento idrico di acqua potabile dovrà avvenire dall'acquedotto comunale.
- b. In ogni comparto dovranno essere realizzati impianti di depurazione dei reflui e di smaltimento dei rifiuti solidi di lavorazione, di tipo aziendale o centralizzati. In quest'ultimo caso la gestione potrà essere consortile o affidata ad una singola, autonoma azienda.  
Tale opzione dovrà essere chiaramente esplicitata in sede di convenzione urbanistica, unitamente alla localizzazione dell'area del comparto destinata all'eventuale impianto centralizzato.
- c. Gli impianti non potranno essere ubicati in prossimità di aree residenziali, di aree destinate a verde pubblico o di attrezzature di interesse comune o, comunque, lungo i fronti della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G.; in quest'ultimo caso, ove sia documentalmente dimostrata l'impossibilità di una diversa collocazione di tali impianti dovrà essere predisposta una idonea cortina di alberature lungo il fronte stradale interessato, oltre quella di cui alla successiva lett. d.
- d. Le aree di ciascun impianto dovranno essere, in ogni caso, perimetrate da alberature
- e. Le parti costitutive dell'impianto e, in particolare quelle volumetriche, dovranno essere oggetto di una idonea progettazione, orientata al raggiungimento di omogeneità tipologica e distributiva con gli edifici industriali e le relative aree di pertinenza.
- f. In sede attuativa, dovranno essere realizzati gli interventi necessari ad eliminare eventuali fenomeni di ristagno delle acque superficiali.

#### 4.2 Prescrizioni urbanistico - ambientali

Al fine di ridurre gli effetti sull'ambiente indotti dai nuovi insediamenti artigianali-industriali, in località Portone-Pontenuovo, e di migliorare la loro qualità d'immagine complessiva, in ogni comparto dovranno essere osservate le seguenti disposizioni particolari:

- a. Le aree a verde alberato di rispetto ambientale, comprese in ciascun comparto, sono soggette alle disposizioni del successivo art.76 ; tali aree sono, tuttavia, computabili ai fini della determinazione della S.f. e del rapporto di copertura di cui agli artt. 6 e 40 delle presenti N.T.A.
- b. le aree destinate a verde alberato di rispetto ambientale indicate nelle tavole della Variante al P.R.G. e quelle aggiuntive da individuare, in sede attuativa, in ciascun comparto, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria, generali e di comparto. Gli atti del P.d.L. stabiliranno i tempi e le modalità di manutenzione obbligatoria del verde alberato di rispetto ambientale compreso in ciascun comparto.
- c. La profondità minima del verde alberato di rispetto ambientale è, pari a cinque metri. In presenza di fossi, tale profondità è misurata dal ciglio della sponda più vicina, così come indicato nell'allegato abaco del verde alberato. Nel caso di fossi di bonifica si applicano, inoltre, le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904.
- d. Le precedenti disposizioni si applicano anche al verde alberato esistente di rilievo ambientale individuato nelle tavole della Variante al P.R.G.
- e. In sede attuativa dovranno essere previsti appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi minimi fissati dal D.lo. n.22/97 e dal Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Al fine di delineare condizioni di fluidità e di sicurezza nel traffico veicolare nelle zone industriali- artigianali in località Portone-Pontenuovo, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni particolari:

- a. Sono vietati nuovi ingressi carrabili dalla SS. Aurelia e dai tratti di viabilità secondaria esistente compresi o contigui al perimetro del nuovo insediamento artigianale-industriale. Sono altresì vietati gli ingressi ai lotti frontisti dalla viabilità principale di previsione.

#### b. La viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. , presenta le seguenti caratteristiche dimensionali:

- 16 m. di sede stradale, comprensiva di marciapiedi, per la viabilità principale lungo la direttrice Portone – Pontenuovo;
- 10 m. di sede stradale, comprensiva di banchine, per la diramazione da Pontenuovo verso il confine con Camaiole;
- 9,50 m. di sede stradale, comprensiva di marciapiedi, per la diramazione in località Pontenuovo a “servizio” dei comparti I e II ;

In sede di progetto esecutivo dovranno essere concordate con la Provincia le modalità di intersezione del nuovo asse strutturale-viario con la Via Unità d'Italia, in modo da garantire il livello gerarchico e funzionale delle strade connesse.

Gli eventuali adattamenti dei tracciati stradali in sede di progettazione ed esecuzione delle relative opere non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

- c. La sede stradale, comprensiva di marciapiedi, relativa alla viabilità secondaria di servizio ai comparti, non potrà essere inferiore a 9.50 ml .
- d. In sede di realizzazione della nuova viabilità prevista dalla Variante al P.R.G. dovranno essere contestualmente eseguite le aree alberate di rispetto stradale di cui all'allegato abaco del verde alberato ; tale prescrizione si applica anche alla viabilità secondaria di servizio ai comparti.

#### 4.3 Prescrizioni urbanistico - edilizie

- a. Gli atti di P.d.L. dovranno esplicitare i criteri progettuali adottati per la definizione dell'assetto di ciascun comparto, ivi compresa la distribuzione dei singoli edifici nei relativi lotti fondiari.

- b. Gli atti di PdL dovranno esplicitare, inoltre, i criteri progettuali adottati per la definizione delle altezze degli edifici industriali compresi in ciascun comparto con particolare riguardo alle tipologie di lavorazione ed agli elementi di pregio ambientale esistenti, tenendo presente che non saranno ammesse uniformità immotivate delle stesse altezze e tipologie edilizie formalmente ripetitive.
- c. Non saranno ammessi accorpamenti di edifici industriali sui confini di lotto tali da configurare, per numero e per sviluppo lineare dei fronti, cortine edilizie continue, particolarmente in corrispondenza delle viabilità principali, esistenti e di progetto.
- d. Nel caso di piani attuativi di iniziativa privata, nei quali sono previsti, in base al disposto del punto 3 del presente articolo, lotti con superficie minima di 500 mq., essi dovranno risultare tra loro contigui e tali da consentire l'insediamento di attività distinte entro un edificio tipologicamente unitario.