



COMUNE DI MONSUMMANO TERME
Provincia di Pistoia

PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
ZONA D2.2: AREA PRODUTTIVA VIA PRATOVECCHIO
COMPARTO N. 33

Progettista incaricato: Arch. RICCARDO L. BRESCHI
Collaborazione al progetto: Arch. MIRTA CAPPELLI

Relazione Generale - Quadro Economico
Richiami del R.U.

Allegato

1

Luglio 2006

INDICE

Pag. 3	Relazione Generale
Pag. 9	Quadro Economico
Pag. 15	Richiami del Regolamento Urbanistico

RELAZIONE

GENERALE

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto del Piano attuativo, individuata nel vigente Regolamento Urbanistico dal comparto 33, zona D2.2 destinata ad insediamenti produttivi, è situata a sud-ovest del centro di Monsummano nell'area delimitata ad est da via Pratovecchio, ad ovest dal confine con il comune di Pieve a Nievole, a sud dalle aree pertinenziali degli insediamenti posti lungo via del Terzo.

La zona è a contatto con il secondo comparto del PIP in corso di realizzazione fra il fosso Candalla e via Maestri del Lavoro : essa si configura come un naturale sviluppo della zona industriale del Capoluogo in direzione degli insediamenti produttivi del Comune di Pieve a Nievole ed asseconda quindi l'indicazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di individuare un'area a destinazione produttiva di interesse comprensoriale, posta al confine fra i due Comuni.

La tavola 1 illustra l'inquadramento urbanistico e catastale dell'area attraverso estratti del Regolamento Urbanistico, del foglio catastale e dell'aereofotogrammetrico redatto sui voli del 1997/98.

La zona è sostanzialmente pianeggiante con una leggera pendenza verso sud ed è costituita da terreni seminativi oggi prevalentemente incolti e da alcuni modesti appezzamenti coltivati a vigneti o ad orti.

Ai margini dell'area sono localizzati alcuni insediamenti di origine rurale, a nord e ad est lungo via Pratovecchio, e alcuni edifici residenziali di più recente costruzione, disposti lungo due traverse di via del Terzo.

Al centro dell'area insistono alcune aree recintate destinate a depositi prevalentemente di materiali edili come indicato nella tavola 2 dove è rappresentato lo stato attuale dell'area con l'indicazione dell'uso del suolo e della destinazione degli edifici esistenti.

Tutta l'area è attraversata da un reticolo di fosse campestri che confluiscono nel fosso Arrù proveniente dal Comune di Pieve che percorre da nord a sud il comparto per

immettersi, dopo aver sottopassato un edificio, nel fosso di Pratovecchio a sud di via del Terzo.

La tavola 3 contiene un rilievo del terreno con tre sezioni trasversali.

Le tavole 4 e 5 completano il quadro delle informazioni relative alle caratteristiche dei luoghi attraverso la rappresentazione delle urbanizzazioni esistenti con l'indicazione dei tracciati degli impianti di rete (acquedotto, fognatura nera e fognatura bianca, reti ENEL, Telecom e gas metano).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto del Piano attuativo ha definito l'assetto viario e la localizzazione dei parcheggi pubblici, l'inserimento degli spazi di verde pubblico, la delimitazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi ed ai servizi, sulla base delle indicazioni del Regolamento Urbanistico e tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e degli obiettivi di riorganizzazione e di sviluppo dell'intera zona industriale di Monsummano T..

Il progetto proposto conferma sostanzialmente il disegno del R.U. sulla base delle seguenti linee :

lo schema viario è fondato su una modesta rettifica del tracciato di via Pratovecchio e sulla previsione di due strade perpendicolari a via Maestri del Lavoro che si spingono fino al confine con il Comune di Pieve a Nievole. Completano lo schema viario le strade che delimitano l'isolato centrale e che nei diversi schemi alternativi di distribuzione dei lotti della tav.8 possono subire anche significative modifiche fino alla loro totale soppressione; i parcheggi pubblici rispettano la previsioni dell'R.U. : il principale occupa l'area compresa fra via Pratovecchio e via Maestri del Lavoro in aderenza con il parcheggio del PIP,

(comparto B); gli altri parcheggi sono distribuiti lungo le vie di penetrazione e che circoscrivono gli isolati.

Gli spazi a verde sono ubicati in prevalenza nelle aree indicate dal R.U. a protezione degli insediamenti residenziali limitrofi : essi pertanto sono ubicati nella zona a nord, nelle aree a sud e lungo via Maestri del Lavoro. Completano gli spazi a verde pubblico aree di verde stradale necessarie per salvaguardare i raccordi con la viabilità esistente, anche poderale, e con il sistema dei corsi d'acqua minori.

L'individuazione di cortine arboree nelle aree a verde prossime ad insediamenti residenziali per attenuare l'impatto visivo degli edifici industriali e per favorire il rispetto delle indicazioni del vigente Piano di Classificazione Acustica che classifica l'area in classe V.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici produttivi di altezza non superiore a 10 mt., con tipologie variabili in relazione alle dimensioni del lotto ed alle esigenze funzionali e produttive come esemplificato in tav.9

una quota parte della superficie fondiaria, non superiore comunque al 25% del totale, può essere destinata ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio : tali destinazioni devono occupare i lotti dell'isolato C, posto di fronte a via Maestri del Lavoro od una posizione analoga nel caso di assunzione di un diverso schema di distribuzione dei lotti.

Per consentire tale opportunità, motivata dall'esigenza di rispondere alla più articolata domanda di funzioni che oggi caratterizza gli insediamenti produttivi, si rende necessaria una variante al vigente RU, riguardante la scheda del comparto 33. Negli estratti del Regolamento Urbanistico allegati alla presente Relazione sono riportati il testo vigente ed il testo variato della scheda del comparto.

La tavola 6 illustra la planimetria generale del progetto con l'indicazione delle volumetrie ed è corredata dai profili degli edifici lungo i principali assi stradali; la tavola 7 contiene la zonizzazione interna con le indicazioni delle aree a verde pubblico e di arredo stradale,

dei parcheggi pubblici, della viabilità, delle superfici fondiarie, delle dimensioni degli edifici con le conseguenti verifiche dei parametri urbanistici. Essa contiene inoltre le prescrizioni per gli interventi edilizi relativi alle distanze dalle strade e dai confini del lotto, alle altezze massime, ai rapporti di copertura.

La tav.8 contiene una esemplificazione di schemi alternativi di distribuzione dei lotti che possono essere assunti in sede di assegnazione delle aree senza che questo comporti variante al Piano attuativo : ulteriori schemi sono possibili con le limitazioni indicate nelle Norme di attuazione.

La tav.9 contiene due esempi di tipologie edilizie dimensionati su due lotti di diverse dimensioni.

La tav.10 illustra infine gli schemi generali degli impianti a rete e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, inclusi gli interventi di sistemazione della rete dei fossi e l'ubicazione di un eventuale cassa di accumulo temporaneo delle acque.

Caratteristiche dimensionali del Piano :

Le caratteristiche dimensionali del Piano possono essere così riassunte :

Superficie territoriale = mq. 53257

Superficie fondiaria = mq. 32565

Superficie parcheggi pubblici = mq. 3520

Superficie verde pubblico = mq. 7345

Superficie viabilità = mq. 9172

Superficie verde di arredo stradale = mq. 855

La superficie territoriale differisce sia pure di poco da quella indicata nella scheda del R.U.: ciò è dovuto sia alla diversa scala di redazione del Piano Attuativo rispetto allo strumento urbanistico sia alle leggere modifiche di perimetrazione in corrispondenza di via Pratovecchio.

Come si evince da tav.7 tutti i parametri urbanistici del Piano risultano verificati e in particolare per il verde pubblico ed i parcheggi pubblici risultano i seguenti dati :

verde pubblico mq. 7345 > mq. 5500

parcheggi pubblici mq. 3520 > mq. 3500

QUADRO

ECONOMICO

PREVISIONI DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO

Le previsioni di spesa per la realizzazione del Piano sono state effettuate valutando esclusivamente le opere necessarie all'urbanizzazione dell'area : oneri per l'acquisizione delle aree, per la realizzazione della viabilità, degli impianti di rete, dell'illuminazione pubblica, dei parcheggi, delle sistemazioni a verde, per gli interventi di sistemazione idraulica.

Non sono stati valutati gli oneri relativi all'IVA, alle spese tecniche e generali.

Nella stesura delle previsioni di spesa ci siamo attenuti ai seguenti criteri :

il prezzo di acquisizione delle aree è stato valutato tenendo conto delle più recenti operazioni di esproprio condotte dall'Amministrazione Comunale.

le demolizioni ed i ripristini per i raccordi fra la viabilità esistente e quella di progetto, sono stati valutati a corpo.

i costi per la realizzazione delle strade e dei servizi a rete sono stati valutati a ml. di asse stradale comprensivo delle banchine, ove presenti e degli impianti di rete previsti dal Piano ma escludendo i marciapiedi con i relativi cordonati.

Ovviamente i vari tratti stradali sono stati distinti e valutati separatamente in relazione all'ampiezza della carreggiata e del tipo e del numero dei servizi previsti (acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, illuminazione stradale, reti Enel, Telecom, gas metano).

i costi dei marciapiedi sono stati valutati al mq considerata l'incidenza dei cordonati stradali su entrambi i lati

i costi per la realizzazione dei parcheggi sono stati valutati a mq della superficie occupata dai posti macchina e da eventuali corsie di distribuzione, ed includono i costi per la realizzazione della fognatura bianca e dell'impianto di illuminazione.

i costi per la realizzazione delle aree a verde pubblico sono state valutate a mq di superficie e comprendono sia la sistemazione e la lavorazione superficiale dei terreni che la fornitura e la messa a dimora delle piante e degli arbusti, nonché la formazione dei percorsi pedonali interni al verde, e degli impianti di illuminazione previsti dal Piano. Per l'area che può fungere anche da eventuale vasca di accumulo temporaneo delle acque, gli oneri aggiuntivi per la realizzazione della vasca sono stati conteggiati nella voce delle opere di sistemazione idraulica.

i costi per la realizzazione del verde di arredo stradale sono stati conteggiati a mq. di superficie.

I costi per la realizzazione dei tratti di fognatura fuori della sede stradale e per la realizzazione dei raccordi delle stesse fognature con via del Terzo sono stati valutati a corpo.

i costi per le opere di sistemazione idraulica sono state valutate a corpo e comprendono le opere per il superamento del rischio, che saranno meglio dettagliate in sede di progetto esecutivo, per l'accumulo temporaneo delle acque e per la deviazione ed i raccordi del Fosso Arrù.

PREVISIONI DI SPESA

A) COSTO ACQUISIZIONE AREE e FABBRICATI

Terreni . mq. 52.662,00 X €/mq. 30,00 = € 1.579.860,00 (indennità di esproprio)

1.579.860 x 10% x n. 3 anni = € 473.958,00 (indennità di occupazione)

Rimessa identificata al Catasto Urbano
sul foglio di mappa 8 mappale 874 sub 31
della superficie coperta di mq. 36,60 e volume
di mc. 87,11 costituita da pannelli metallici, con
un area coperta e scoperta di mq. 77 = € 10.000,00 (indennità di occupazione)

B) COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Viabilità

- Strada S1

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00
Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. 89,40 X €/ml. 1050,00 = € 93.870,00

Marciapiedi

mq. 198,40 X €/mq. 60,00 = € 11.904,00

- Strada S2

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00
Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. 149,65 X €/ml. 1050,00 = € 157.132,50

Marciapiedi

mq. 344,45 X €/mq. 60,00 = € 20.667,00

- Strada S3

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00
Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. 103,15 X €/ml. 1050,00 = € 108.307,50

Marciapiedi

mq. 290,20 X €/mq. 60,00 = € 17.412,00

- Strada S4

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00

Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. 112,15 X €/ml. 1050,00 = € 117.757,50

Marciapiedi

mq. 412,60 X €/mq. 60,00 = € 24.756,00

- Strada S5

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00

Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. 91,44 X €/ml. 1050,00 = € 96.012,00

Marciapiedi

mq. 127,45 X €/mq. 60,00 = € 7.647,00

- Strada S6

Strada ampiezza carreggiata ml. 8,00

Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura), ed i seguenti servizi ed impianti di rete : acquedotto, fognatura bianca, fognatura nera, gas metano, ENEL, Telecom, illuminazione pubblica

ml. (230,05+26,25+31,50) X €/ml. 1050,00 = € 302.190,00

Marciapiedi

mq. 577,05 X €/mq. 60,00 = € 34.623,00

- Demolizioni e ripristino opere stradali per realizzazioni raccordi fra la viabilità esistente e di progetto

A corpo € 90.000,00

Parcheggi

Parcheggio Pubblico (PP1+PP2+PP3+PP4+PP5+PP6+PP7+PP8+PP9)

Realizzazione del corpo stradale e degli strati di finitura (formazione di fondazione stradale, massicciata, strato di base Binder, tappeto di usura) inclusa fognatura bianca

mq. (400,00+90,00+110,00+90,00+1470,00+670,00+220,00+380,00+90,00) =

= 3520,00 X €/mq. 75,00 = € 264.000,00

Verde

Verde pubblico (VP1+VP2+VP3+VP4) =

mq. (1045,00+2537,00+2481,00+1282,00) = 7345,00 X €/mq. 25,00 = € 183.625,00

Verde di arredo stradale (VS1+VS2+VS3+VS4) =

mq. (360,00+68,00+133,00+294,00) = 855,00 X €/mq. 20,00 = € 17.100,00

Realizzazione raccordi collettore fognatura bianca e fognatura nera fuori sede stradale e interventi di adeguamento acquedotto ed allacciamento fognatura bianca e nera all'esterno del comparto

A corpo € 290.000,00

Opere di sistemazione idraulica, comprendenti vasca di accumulo temporaneo acque ed eventuali opere extracomparto

A corpo € 240.000,00

TOTALE COSTO ACQUISIZIONE AREE
e FABBRICATO = € 2.063.818,00

TOTALE COSTO OPERE DI URBANIZZAZIONE = € 2.077.003,50

TOTALE = € 4.140.821,50

**Norme
di
Richiamo
del
Regolamento
Urbanistico**

Estratto dalle Norme Tecniche di Attuazione – Allegato B

33) D2_2– Area Produttiva Via Pratovecchio

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
33	53230	-----	10,00 mt	50% S.F.	3.500 mq	5.500 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite attività produttive artigianali e industriali. Le attività commerciali e direzionali sono consentite solo se connesse alla prevalente attività produttiva. E' ammessa la realizzazione di civile abitazione solo a servizio dell'attività produttiva nella misura di:

- mq 130 di superficie utile complessiva nei lotti fino a 4.000 mq di S.F.
- mq 230 di superficie utile complessiva nei lotti di superficie superiore a 4.000 mq

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione di una quota di parcheggi pubblici in fregio a Via Pratovecchio;
- localizzazione delle aree a verde pubblico in prossimità degli edifici di civile abitazione.

Modalità di attuazione: Piano attuativo (P.di L. o P.I.P.)

Prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico e idraulico				
Insieme urbano:	D.2.33	Area produttiva Pratovecchio	Tavola 2	Scala 1:2.000
Localizzazione: Fra Via Pratovecchio e confine con Pieve a Nievole				
Pericolosità geologica: 2m		Pericolosità idraulica: 3b		Fattibilità: 3
Prescrizioni				
Messa in sicurezza idraulica				
Ripristino del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento del deflusso delle acque superficiali				
Adeguamento idraulico del Fosso Candalla				
Adeguamento della rete fognaria e delle relazioni con Candalla				
Interventi ammessi				
Rialzamenti di quota dei terreni inferiori a 1 metro				
Scavi e riporti				
Modifiche morfologiche rilevabili alla scala di dettaglio 1:2000				
Superfici permeabili				
Realizzazione di pozzi privati per la captazione di acque profonde oltre 30 metri				
Opere strutturali migliorative della situazione ante progetto				
Interventi non ammessi				
Locali interrati				
Locali seminterrati				
Opere in sottosuolo				
Parcheggi interrati				
Rialzamenti di quota dei terreni superiori a 1 metro				
Opere di qualsiasi natura a distanze inferiori a m. 10 dal piede dell'argine o della sponda del Fosso Candalla				
Superfici impermeabili				
Rialzamenti della quota di fondo del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi				
Restringimenti della sezione di deflusso del Fosso Candalla e dei fossi limitrofi				
Indagini geologiche consigliate		Sondaggi geognostici a carotaggio continuo		
Prove in situ				
Analisi fisico meccaniche su campioni di terre				
Prove penetrometriche statiche				
Prove penetrometriche dinamiche				
NOTE		<p>Il comparto si trova compreso fra Via di Pratovecchio e il confine amministrativo con Pieve a Nievole, il limite est del lotto è posto a circa 200 m. dall'argine destro del Fosso Candalla, in una zona pianeggiante con quote di circa 17 m. s.l.m., le sezioni idrauliche del Candalla non sono verificate per piene con tempi di ritorno di 200 anni, la situazione idraulica generale è complicata dalle relazioni fra Candalla e Orzalese il cui innesto nel fosso principale è problematico, il lotto non è quindi difeso da opere idrauliche efficienti, oltre a trovarsi in una zona depressa morfologicamente; si ritiene necessario che vengano adottate tutte le cautele al fine di escludere il rischio derivante da episodi a carattere eccezionale attraverso la realizzazione di opere che valutino la problematica a livello di comparto, anche con riferimento particolare alle relazioni fra drenaggi superficiali e fognatura; la problematica induce a ritenere necessarie indagini estese e approfondite a livello di fattibilità 3.</p>		

ESTRATTO DALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 48 – Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zonaD)

1 - Caratteri e destinazioni d'uso

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

2 - Sottozone

2.1. Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva: D0.

1. Sono zone edificate che individuano:

- a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;
- b) isolati dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

DESTINAZIONI D'USO

1. E' consentita la permanenza delle attività produttive purché non nocive e pericolose ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. E' consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture), pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' DI INTERVENTO

1.1. In tali zone è consentito l'intervento diretto. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume esistente se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva.

2.2. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 5% ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di 10 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.

3. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza; nel caso di contestuale demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, è consentita l'utilizzazione dei parametri edilizi della zona B1, se più favorevoli. In ogni caso non possono essere superati: il 55% del rapporto di copertura e le altezze dei fabbricati preesistenti o della zona B1. In quest'ultimo caso l'altezza max è fissata in 10,50 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.

4. Per i fabbricati esistenti con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per la zonizzazione B 0.2., con l'elevazione al 45% del limite del R.C. per gli ampliamenti edilizi.

Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.

2.2. Zone produttive di completamento: D1.

1. Le zone D1 sono le parti del territorio edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali.

DESTINAZIONI D'USO

1. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive.

2. E' altresì ammessa la realizzazione, previo stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale di un'unità abitativa per il proprietario titolare e conduttore dell'attività produttiva o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un volume non superiore a 600 mc. o al 25% del complesso produttivo. In ogni caso destinazioni commerciali e residenziali non possono superare il 50% del volume totale.

3. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

4. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2.

2. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme valgono i seguenti parametri edilizi:

Densità fondiaria 3 mc./mq.
Rapporto di copertura 50 %
Altezza massima 10 ml.

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

3. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% del volume esistente e fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.

4. Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono ammessi ulteriori ampliamenti del 3% del volume e del 7% del R.C.

5. Nelle aree produttive individuate da apposita simbologia (D1*) e ricadenti nella UTOE 2, nella condizione che le attività risultino già insediate alla data di adozione del R.U. e per l'esclusivo ampliamento della stessa attività, sono ammessi incrementi con le seguenti prescrizioni:

- _ Incremento fino al 100% della superficie coperta esistente (comunque legittimate)
- _ Altezza max 7,50 ml
- _ L'intervento di ampliamento dovrà essere preventivamente convenzionato con la P.A.

2.3. Zone per insediamenti produttivi con Piani attuativi approvati: D2.1

1. Sono zone dove sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione insediamenti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazioni).

2. Le destinazioni d'uso, i parametri edilizi, le modalità di attuazione sono quelli fissati nel Piano attuativo approvato; per la lottizzazione industriale privata approvata sono ammesse oltre a quelle previste dal piano attuativo, destinazioni d'uso commerciale e direzionale. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui al titolo III capo 2 purché compatibili con gli indici e le prescrizioni dei Piani attuativi.

2.4. Zone per nuovi insediamenti produttivi: D2.2

1. Sono zone destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazione). E' facoltà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di tali zone, predisporre un Piano da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971.

2. Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento sono quelle fissate nelle tavole del R.U. e nelle schede allegate alle N.T.A.

2.5. Zone miste esistenti a carattere prevalentemente commerciale e direzionale: D3.1

1. Sono aree già edificate ove insistono strutture commerciali per la media distribuzione con presenza di abitazioni ed altri servizi.

2. Sono consentite destinazioni commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture) e di servizio (uffici, pubblici esercizi, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.

3. E' consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggio, valgono i seguenti parametri edilizi:

Densità fondiaria 3 mc./mq.
Rapporto di copertura 50 %
Altezza massima 12 ml.

2.6. Zone per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico ricettivo: D3.2

1. Sono aree miste destinate a nuovi insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi e residenziali.

2. Le destinazioni d'uso ammesse, con le limitazioni contenute nelle schede allegate, sono commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, fino alle grandi strutture), direzionali e turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico. La residenza è ammessa con le specificazioni contenute nelle schede.

3. L'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo o di un P.O.d.C. esteso all'intero comparto urbanistico con le limitazioni di cui all'art.12.

2.7. Zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto : D4

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali depositi di materiali e attrezzature varie e per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autoveicoli e affini, ed attrezzature per campeggio.

2. Al di fuori delle zone appositamente previste nel R.U. i nuovi depositi di cui sopra sono realizzabili nelle zone D1 e D2.

3. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:

- è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale.

- l'uso di tali zone è sottoposto a concessione edilizia ai sensi della L.R. 52/99, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.

- la domanda di concessione deve essere accompagnata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.

4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate opportunamente verso l'esterno con barriere vegetali.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.

5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

- a) Superficie coperta massima 5% della S.F. con un massimo di 200 mq.
- b) Altezza massima 5 mt. fuori terra.
- c) Parcheggi 7,5mq./100 mq. di superficie

2.8. Zone per discariche e centri di rottamazione : D5

1. Sono zone destinate alla discarica ed ai centri di rottamazione dei veicoli.

2. L'apertura di una delle attività di cui sopra, sia di iniziativa pubblica che privata, è assoggettata a concessione, sentito il parere delle autorità competenti.

3. Al di fuori delle aree indicate nel R.U., tali attività sono ammesse nelle zone D1 e D2.

2.9. Zone per insediamenti di autotrasportatori : D6

1.1. Sono zone destinate alla sosta e rimessaggio dei mezzi di autotrasporto.

2. In queste zone la sistemazione dell'area e l'apertura dell'attività è assoggettata a Concessione edilizia. Dovrà essere redatto un progetto con l'esatta indicazione del sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.

3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture di supporto (servizi igienici, uffici) con i seguenti limiti:

- a) Superficie coperta massima 80 mq.
- b) Altezza massima 4 mt. fuori terra.

4. Al di fuori delle aree indicate nel R.U. la localizzazione di queste attività è ammessa solo nelle zone D1 e D2.

Norme Tecniche di Attuazione – Allegato B
Modificate (le modifiche sono in grassetto)

33) D2_2 – Area Produttiva Via Pratovecchio

Parametri urbanistici ed edilizi:

n° comparto	S.T.	Volume	h max	R.C.	Pb.	Verde	Piazza
33	53230	-----	10,00 mt	50% S.F.	3.500 mq	5.500 mq	-----

Destinazioni d'uso ammesse:

Sono consentite attività produttive artigianali e industriali. Le attività commerciali e direzionali **nei lotti a destinazione produttiva artigianale e industriale** sono consentite solo se connesse alla prevalente attività produttiva. E' ammessa la realizzazione di civile abitazione solo a servizio dell'attività produttiva nella misura di:

- mq 130 di superficie utile complessiva nei lotti fino a 4.000 mq di S.F.
- mq 230 di superficie utile complessiva nei lotti di superficie superiore a 4.000 mq

E' consentito destinare una quota non superiore al 25% della superficie fondiaria complessiva del comparto ad attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e di servizio fra cui le seguenti attività: commerciali, direzionali, di pubblico esercizio, espositive, ricreative, associative, assistenziali, sanitarie e sociali, di servizio alla Pubblica Amministrazione e di sostegno alle attività produttive. Le attività commerciali al dettaglio non potranno superare la dimensione della media struttura di vendita.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano:

- realizzazione di una quota di parcheggi pubblici in fregio a Via Pratovecchio;
- localizzazione delle aree a verde pubblico in prossimità degli edifici di civile abitazione.

Modalità di attuazione: Piano attuativo (P.di L. o P.I.P.)