

VARIANTE URBANISTICA AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

(ai sensi degli artt. 252ter e 30 della L.R. 65/14)

Regolamento Urbanistico – Variante aree produttive, delibera C.C. n.90 del 19.11.2018

Capo IV Ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva

Art.67 Ambiti della produzione specializza

STATO ATTUALE DELLA NORMA

Art. 67.4 Zone per l'industria alimentare D3/AL

E' una zona destinata esclusivamente alle attività industriale del settore alimentare.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/AL sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale. Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non

		superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
--	--	---

	Funzione	Usi compatibili
.5.1	Commercio all'ingrosso con compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- Altezza massima Hmax 9,00m
H 20,00m limitatamente alla porzione destinata alla realizzazione dei nuovi magazzini imballaggio e materie prime
- Numero massimo di piani fuori terra N.2
- Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc 6,00m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti Ds 8,00m

Sono consentite per motivate esigenze logistiche e tecnologiche legate alla produzione:

- la costruzione sul confine con spazi pubblici comunali o a distanza inferiore di 6,00m;
- la costruzione di impianti meccanici di sollevamento e trasporto legati al ciclo produttivo a distanza inferiore di 8,00m dalle strade, purché con costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

- **Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1**
 - a) Rapporto di copertura RC 0,65
 - b) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,90
 - c) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
 - d) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
 - e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf

- **Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1**
 - a) Rapporto di copertura RC 0,65
 - b) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,80
 - c) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
 - d) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
 - e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf

STATO MODIFICATO DELLA NORMA

Art. 67.4 Zone per l'industria alimentare D3/AL

E' una zona destinata esclusivamente alle attività industriale del settore alimentare.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/AL sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale.</p> <p>Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
		<p>Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei</p>

F.5.1	Commercio all'ingrosso con compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.
--------------	---	---

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- Altezza massima Hmax 25,00m
- Numero massimo di piani fuori terra N.6
- Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc 6,00m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti Ds 8,00m

Sono consentite per motivate esigenze logistiche e tecnologiche legate alla produzione:

- la costruzione sul confine con spazi pubblici comunali o a distanza inferiore di 6,00m;
- la costruzione di impianti meccanici di sollevamento e trasporto legati al ciclo produttivo a distanza inferiore di 8,00m dalle strade, purché con costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

- **Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1**

- a) Rapporto di copertura RC 0,65
- b) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,90
- c) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
- d) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
- e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf

- **Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1**

- a) Rapporto di copertura RC 0,65
- b) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,80
- c) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
- d) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
- e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf

STATO SOVRAPPOSTO DELLA NORMA

Art. 67.4 Zone per l'industria alimentare D3/AL

E' una zona destinata esclusivamente alle attività industriale del settore alimentare.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/AL sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale.</p> <p>Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento.</p> <p>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; e) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio; f) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
	Commercio all'ingrosso con compatibile	<p>Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali</p>

F.5.1	con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: b) i relativi uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.
--------------	--	---

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- Altezza massima Hmax ~~9,00m~~ **25m**
~~H 20,00m~~ limitatamente alla porzione destinata alla realizzazione dei nuovi magazzini imballaggio e materie prime
- Numero massimo di piani fuori terra N.2 **6**
- Distanza minima dei fabbricati dai confini Dc 6,00m
- Distanza minima tra i fabbricati Df 10,00m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti Ds 8,00m

Sono consentite per motivate esigenze logistiche e tecnologiche legate alla produzione:

- la costruzione sul confine con spazi pubblici comunali o a distanza inferiore di 6,00m;
- la costruzione di impianti meccanici di sollevamento e trasporto legati al ciclo produttivo a distanza inferiore di 8,00m dalle strade, purché con costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

- **Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1**

- f) Rapporto di copertura RC 0,65
- g) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,90
- h) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
- i) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
- j) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf

- **Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1**

- f) Rapporto di copertura RC 0,65
- g) Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,80
- h) Rapporto di occupazione del sottosuolo Ros 0,70
- i) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Pp 0,05mq/mq Sf
- j) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto Vp 0,05mq/mq Sf