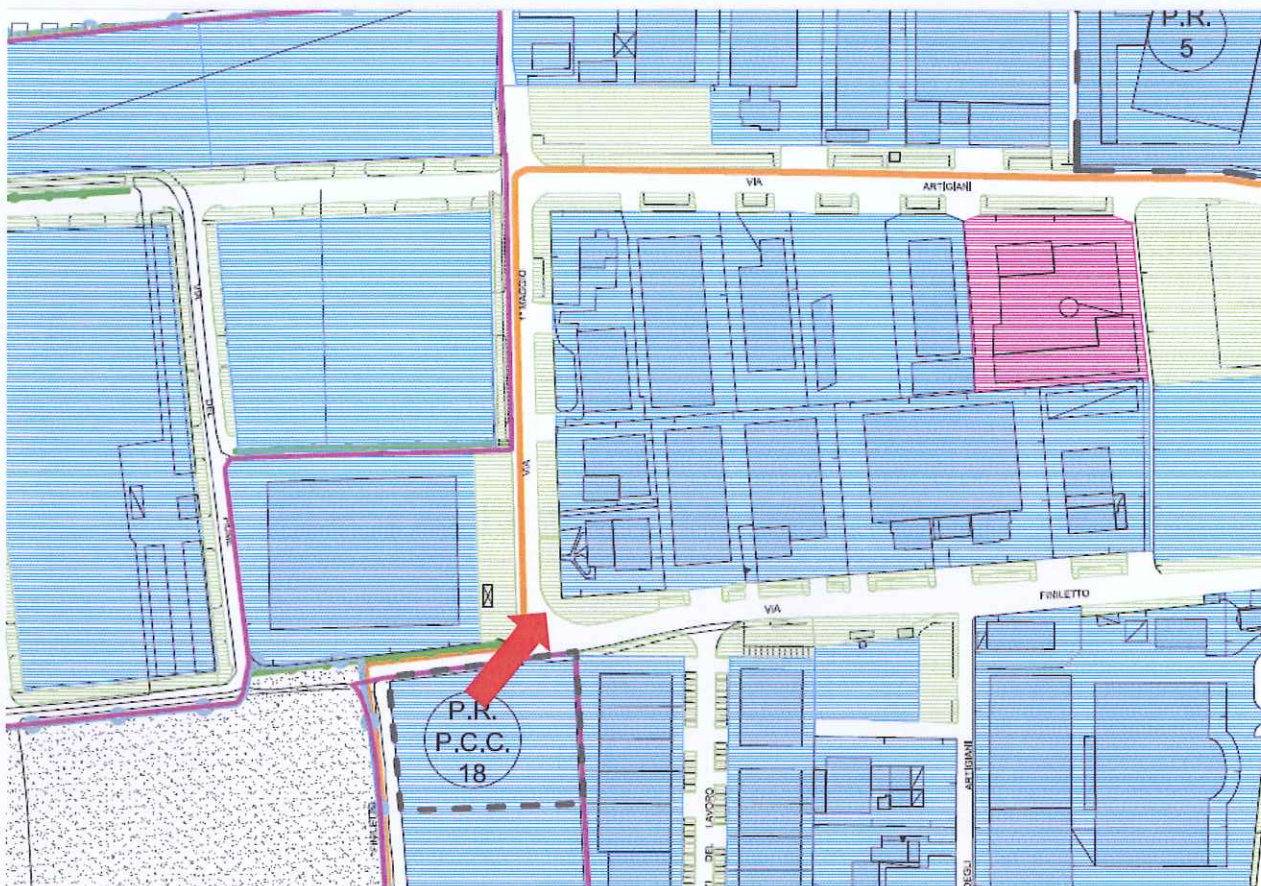


CASTREZZATO ESTRATTO MAPPA DI P.G.T.



T.U.C.P. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Capo 4 - Ambiti per attività produttive consolidate

Art. 20 Tessuto urbano consolidato per attività produttive T.U.C. "P"

1. Questi sedimi interessano aree già edificate a destinazione produttiva.

2. Destinazioni d'uso ammesse:

Produttivo (industriali/artigianali), di cui al punto c del precedente articolo 7, comma 1 e relative destinazioni complementari e compatibili, con l'esclusione di altre destinazioni principali (di cui al precedente articolo 7, comma 1) e con i limiti di cui al presente articolo.

E' ammessa la destinazione commerciale per lo spaccio dei prodotti aziendali per una superficie non superiore al 30% di Slp produttiva e comunque fino al raggiungimento massimo inderogabile di mq. 150 (equiparato ad esercizio di vicinato).

E' ammessa la destinazione commerciale sino alla media struttura di vendita (escluso la vendita di alimentari) previo Piano Attuativo con previsione di standard di qualità.

E' consentita la realizzazione di alloggi di servizio per il proprietario o il personale dirigente e/o di custodia nei seguenti limiti:

Massimo il 20% di SLP edificabile con un limite di 150 mq. di SLP per alloggio ed un massimo di due alloggi per attività con vincolo di pertinenzialità

3. La ristrutturazione degli edifici delle unità produttive esistenti è ammessa purché vengano eseguiti, qualora non precedentemente realizzati, parcheggi nella misura minima del 20% della superficie del lotto.

4. Il cambio di destinazione degli edifici delle unità produttive esistenti, qualora ammissibile, deve essere preceduta da un piano esecutivo, nel quale dovranno essere reperite le aree per attrezzature e servizi nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia .

5. L'aumento di superficie lorda di pavimento delle unità produttive esistenti, qualora ammissibile, deve avvenire nel rispetto del reperimento delle aree per attrezzature e servizi nella misura stabilita dalla vigente normativa in materia .

6. Il titolo abilitativo riguardante gli interventi consentiti è subordinato all'esistenza di adeguate e regolamentari opere di urbanizzazione primaria oppure all'impegno, con regolare atto d'obbligo unilaterale, debitamente registrato e trascritto, a realizzare dette opere nei termini concordati con il Comune, e comunque non eccedenti i termini di efficacia del titolo abilitativo.

7. La ricostruzione o l'ampliamento degli edifici esistenti e le nuove costruzioni nei lotti liberi sono ammessi secondo gli indici di seguito indicati:

per i nuovi edifici:

a) $H1 = mt10,50$ con un massimo di 3 piani fuori terra;

b) $\mu f = \max 1,20 \text{ mq/mq}$

c) % lotto – comparto edificabile a verde profondo/filtrante = $\geq 10\%$ di SLP

d) $Sc = \max 50\%$ della Sf (lotto)

e) Ds1: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H1/2$ e mai inferiore a mt 5,00 salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.G.T. e il mantenimento di allineamenti preesistenti;

f) Ds2: $= H1/2$ e mai inferiore a mt 5,00.

g) Ds3 : $= H$ dell'edificio più alto, con un minimo di mt 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto;

- h) $H2 = m\ 2,00$ per le recinzioni verso strada e $m\ 2,20$ per quelle verso i confini di proprietà privata, tutte in prevalenza aperte; la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 70 cm misurata dallo spazio pubblico.
- i) % lotto – comparto edificabile a parcheggi $\geq 10\%$ di SLP
per edifici esistenti:
 - a) $H1 = m\ 10,50$ con un massimo di 3 piani fuori terra;
 - b) $\mu f = \max\ 1,40\ m^2/m^2$
 - c) % lotto – comparto edificabile a verde profondo/filtrante $\geq 10\%$ di SLP
 È consentita la possibilità di deroga all'area filtrante (A_f) per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo tramite atto abilitativo integrato da una relazione idraulica nella quale si dimostra che il drenaggio delle acque possa essere comunque garantito con soluzioni alternative.
 - d) $Sc = \max\ 70\%$ della S_f ;
 - e) Ds1: l'arretramento minimo dovrà essere uguale ad $H1/2$ e mai inferiore a $m\ 5,00$ salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di P.G.T. e il mantenimento di allineamenti preesistenti;
 - f) Ds2: $= H1/2$ e mai inferiore a $m\ 5,00$;
 - g) Ds3: $= H$ dell'edificio più alto, con un minimo di $m\ 10,00$ rispetto agli edifici esterni al lotto;
 - h) $H2 = m\ 2,00$ per le recinzioni verso strada e $m\ 2,20$ per quelle verso i confini di proprietà privata, tutte in prevalenza aperte; la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 70 cm misurata dallo spazio pubblico.
 - i) % lotto – comparto edificabile a parcheggi $\geq 10\%$ di SLP
- 8. Modalità d'intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi: diretti, convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo; in caso di ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione mediante Piano Attuativo.
- 9. Prescrizioni particolari:
 - a) In caso di dismissione delle attività in atto, per superfici superiori a $m^2\ 2.500$ di Sc , si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In ogni caso si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive, compatibilmente con le attività già presenti, ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico – ambientali; in particolare, dovrà essere prevista la riqualificazione ambientale, con formazione di aree verdi, anche pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto del vincolo paesistico ove previsto.
 - b) Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.
 - c) In caso di dismissione potrà essere avviata la procedura di Programma Integrato di Intervento o di varianti parziali ai sensi della legislazione vigente, con le finalità e le caratteristiche generali di cui alle zone di trasformazione urbana come definite dal Documento di Piano.
 - d) Il mantenimento di destinazioni artigianali e di piccola industria è un'opportunità urbana considerata dal PGT. Per detti ambiti verrà redatta, a cura dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PGT, apposita regolamentazione edilizia e di indirizzo urbanistico, con individuazione anche di eventuale archeologia industriale, al fine del miglioramento delle opere di urbanizzazione, di verde e parcheggi, di servizio e la compatibilità con altre eventuali destinazioni.
 - e) Non sono ammesse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio o altamente inquinanti. Sono inoltre ammesse attività con processo produttivo a ciclo chiuso (vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello

stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti) con esclusione di quelle nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante. In particolare sono ammesse le attività per industrie di cui all'elenco del D.M. 05/09/94 e s.m.i. solo se accompagnate da una approfondita relazione relativa al processo, che verifichi il ciclo produttivo e la conformità delle relative emissioni in aria, acqua e suolo.

- f) per gli ambiti industriali e/o artigianali convenzionati o concessionati o in fase di attuazione che riguardano i Piani Attuativi in fase di completamento (convenzionati o depositati al protocollo generale alla data di adozione del P.G.T.) o in fase di esecuzione valgono, in termini urbanistici e di edificazione, le norme di piano previgente al momento di adozione del presente documento.

Alla scadenza della convenzione, (ovvero quando siano soddisfatti e verificati tutti gli obblighi convenzionali), i lotti ineditati mantengono la volumetria assegnata dal P.A. che potrà essere attuata con intervento abilitativo diretto.

Per questi ambiti valgono le seguenti norme:

f.1) Parametri edificatori: Secondo quanto previsto ed indicato nel progetto del P.A. convenzionato/adottato/approvato/concertato.

f.2) Destinazioni: quelle generali di area produttiva previste dal presente articolo e al punto "c" del precedente articolo 7, comma 1.

f.3) Modalità d'intervento: con Piano Attuativo preventivo o in corso a seconda dei casi sopra elencati. Non sono ammesse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono inoltre ammesse attività produttive esclusivamente di tipo a ciclo chiuso (vale a dire con recupero, reimpiego razionale e programmato delle acque residue nelle medesime o in altre lavorazioni dello stesso complesso produttivo finalizzato all'eliminazione di scarichi di origine industriale ed alla riduzione dei rifiuti prodotti) con esclusione di quelle nocive e dannose o con rischio di incidente rilevante. In particolare sono ammesse le attività per industrie di cui all'elenco del D.M. 05/09/94 e s.m.i. solo se accompagnate da una approfondita relazione relativa al processo, che verifichi il ciclo produttivo e la conformità delle relative emissioni in aria, acqua e suolo.

- g) Gli edifici da destinare all'attività artigianale o piccolo industriale dovranno essere eseguiti con tecniche edilizie tradizionali o prefabbricate consone all'ambiente circostante in modo da garantire un adeguato inserimento nella realtà locale. Gli impianti tecnologici esterni dovranno essere collocati in maniera da non creare pregiudizio al decoro dell'ambiente circostante, ed eventualmente coperti con siepi di adeguata altezza.

Le cisterne di gasolio, o similari, dovranno essere completamente interrare.

I vialetti di collegamento ed i marciapiedi di pertinenza dei fabbricati, saranno realizzati con pavimentazioni tradizionali o con masselli di calcestruzzo colorato autobloccanti. La pavimentazione delle strade di penetrazione è ammessa con strato di binder e soprastante tappetino di usura in conglomerato bituminoso; i marciapiedi avranno cordoli in granito o porfido e la pavimentazione in blocchi di cemento colorato tipo autobloccante o piastre in sassetto lavato misto a calcestruzzo.

Sarà da favorire la messa a dimora di siepi sulla linea di confine che delimita il lotto. Particolare attenzione dovrà essere adottata per la ricomposizione degli spazi a verde.