

CAPO IV: ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Le zone produttive individuate dal PRG sono:

D/1 ZONA di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti
indice di edificabilità fondiaria 1,80 mc/mq
incremento massimo di cubatura 20% - con intervento diretto

D/2 ZONA di ampliamento insediamenti produttivi
Intervento con piano attuativo esteso ad una superficie minima di mq. 10.000
Indice di edificabilità territoriale 1,00 mc/mq.

D/3 ZONA di ampliamento industriale e artigianale
Intervento di iniziativa pubblica esteso ad una superficie minima di 20.000 mq.
Rapporto di copertura fondiario 0,40 mq./mq
Indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq.

D/4 ZONA industriale esistente - modificata in Zona D3

D/5 ZONA fascia attrezzata
Intervento edilizio diretto con lotto minimo di mq. 3.000
Rapporto di copertura 0,08 mq./mq
Altezza massima 7,50 ml.

D/6 ZONA produttiva delle cave
Autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva

Le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi sono soggette a strumento attuativo , pubblico o privato , che dovrà destinare a servizi pubblici e/o di interesse pubblico, oltre la rete infrastrutturale ed i parcheggi , non meno del 20% dell'intera area oggetto di attuazione. Non saranno in ogni caso consentiti scarichi di fognature e canali senza la preventiva depurazione secondo le vigenti norme in materia.

ART. 29

Zona di riqualificazione insediamenti produttivi esistenti (D1)

Le zone, caratterizzate da insediamenti produttivi tradizionali e talvolta obsoleti, è suscettibile di interventi di riqualificazione e valorizzazione anche con modifica di destinazioni d'uso ma sempre sul versante delle attività produttive ma con l'introduzione, accanto a

quelle industriali ed artigianali, anche di funzioni commerciali, ricettive turistiche e pubblici esercizi.

Il Piano, nelle zone, si attua mediante intervento diretto secondo le tipologie della ristrutturazione edilizia con incremento massimo di cubatura del 20% rispetto a quella originaria, per motivi funzionali, igienico sanitari ed ammodernamento. O con nuova edilizia ma comunque sempre nel rispetto - in entrambi i casi - nel limite massimo dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 1,80 mc/mq.

Art. 30

Zona di ampliamento insediamenti produttivi terziari (D2)

Le zone comprendono le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di tipo terziario e di servizio.

Il Piano si attua attraverso lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata estese ad una superficie di almeno 10.000 mq.

Le zone sono subordinate a strumenti attuativi che prevedano:

- fasce di rispetto lungo la Casilina;
- di progettare nella fase esecutiva una controstrada parallela alla Casilina collegando la viabilità interna esistente;
- di prevedere l'interruzione della continuità della zona produttiva con zone intermedie da destinare agli standard (verde e servizi) prescritti per questo tipo di insediamento;
- di prevedere ai due estremi della controstrada altrettante attrezzature da considerare come opere di urbanizzazione primaria pregiudizionali al rilascio delle concessioni edilizie;
- non sono ammesse aperture di nuovi accessi lungo la strada statale Casilina, dovranno essere potenziate in maniera idonea le strade esistenti;
- non sono ammesse nuove costruzioni dentro la fascia di rispetto stradale della Casilina.

Le singole lottizzazioni dovranno essere individuate e perimetrare evitando reliquati di superfici al loro esterno, ovvero assicurando sempre che le superfici non impegnate da esse possano a loro volta determinare ulteriori unità minime di intervento urbanistico preventivo.

I lottizzanti, a parziale scomputo della quota di contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, dovranno cedere gratuitamente al Comune, oltre alle aree necessarie alla realizzazione della viabilità locale, gli standard pubblici secondo i criteri stabiliti nell'art 5 del D.M. 2.4.68 N. 1444.

Non sono ammesse destinazioni residenziali; sono consentite destinazioni commerciali all'ingrosso, commerciali per la grande distribuzione, attrezzature private, attrezzature ricettive a rotazione d'uso, pubblici esercizi, attrezzature complementari al turismo e simili. L'indice di fabbricabilità territoriale non dovrà eccedere 1,00 mc/mq.

ART. 31

Zona di ampliamento industriale e artigianale (D3)

La zona è destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività industriali ed artigianali. È consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

In tale zona sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura e non sono consentiti scarichi fognanti senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legislazione vigente e dei vigenti regolamenti igienico - sanitari.

Il Piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della legge 865/71 (Piano di insediamento produttivo) esteso ad una superficie minima di intervento di 20.000 mq, con indice di fabbricabilità territoriale 1,20 mc/mq e un rapporto di copertura fondiario massimo di 0,40 mq/mq.

Il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 10% di quella totale. Il lotto minimo industriale non dovrà essere minore ai mq 2.000 e quello artigianale ai mq 800.

I parcheggi inerenti la costruzione devono essere dimensionati secondo la tabella A allegata.

ART. 32

Zona industriale esistente (D4)

Le zona D4 è stata stralciata in sede di esame delle osservazioni e modificata in zona D3:

ART. 33

Zona fascia attrezzata (D5)

In tali zone è consentita la costruzione di manufatti edilizi con destinazione d'uso artigianale, commerciale e grande distribuzione, attività turistico ricettive, pubblici esercizi, attrezzature sportive, ricreative e per il tempo libero.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata , nel rigoroso rispetto della fascia di protezione stradale, secondo i seguenti indici e parametri: lotto minimo mq 3.000; rapporto di copertura 0,08 mq/mq; altezza massima dei corpi di fabbrica m 7,50.

Le zone sono subordinate a strumenti attuativi che prevedano:

- fasce di rispetto lungo la Casilina;
- di progettare nella fase esecutiva una controstrada parallela alla Casilina collegando la viabilità interna esistente;
- di prevedere l'interruzione della continuità della zona produttiva con zone intermedie da destinare agli standard (verde e servizi) prescritti per questo tipo di insediamento;
- di prevedere ai due estremi della controstrada altrettante attrezzature da considerare come opere di urbanizzazione primaria pregiudizionali al rilascio delle concessioni edilizie;
- non sono ammesse aperture di nuovi accessi lungo la strada statale Casilina, dovranno essere potenziate in maniera idonea le strade esistenti;
- non sono ammesse nuove costruzioni dentro la fascia di rispetto stradale della Casilina.

Per gli edifici esistenti è ammessa la riconversione delle attività secondo le destinazioni d'uso consentite; per l'edilizia residenziale già presente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria, con conservazione della destinazione residenziale.

Le zone, sotto l'aspetto del controllo del carico insediativo complessivo, sono affidate ad una specifica gestione da parte dell'Amministrazione, che dovrà provvedere alla registrazione di tutte le volumetrie aggiuntive concesse, ai fini dell'utilizzo dell'indice di fabbricabilità territoriale aggiuntivo applicato alle intere zone così classificate, indice fissato in 0,15 mc/mq. Le volumetrie aggiuntive saranno infatti concesse solo fino alla contingenza di detto indice di fabbricabilità territoriale.

ART. 34

Zona produttiva delle cave (D6)

Le zone delle cave possono considerarsi produttive del tipo industriale solo in presenza di apposita formale autorizzazione all'esercizio della attività estrattiva. In tal caso la coltivazione delle cave è ammessa previa convenzione con l'Amministrazione comunale, con la quale verranno determinate le modalità ed i tempi delle modificazioni della configurazione delle aree, nonché delle necessarie opere di recupero ambientale.