Comune di Monticelli d'Ongina
Provincia di Piacenza

PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG) VIGENTE
(ai sensi dell'art. 41, comma 2, lett. b) della L.R. 20/2000 e succ. mod. ed int.)

Norme tecniche di attuazione del P.R.G. Vigente sottoposte a variante

CAPITOLO VII - ZONE D : A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ART. 53 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

1. Le zone D comprendono le parti del territorio su cui possono insediarsi, anche in modo integrato, sia attività artigianali - industriali, sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale.

2. Le destinazioni d'uso ammesse in tali zone, nel rispetto dei successivi articoli e delle indicazioni delle planimetrie del P.R.G. sono raggruppabili nelle seguenti categorie:

a) funzioni artigianali e industriali di trasformazione e di conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;

b) funzioni artigianali, industriali del settore manifatturiero, delle costruzioni e degli impianti;

c) funzioni annonarie; magazzini, depositi e frigoriferi; funzioni di trasporto; depositi relativi ad attività d'esercizio di macchine agricole sia per conto terzi che da parte di consorzi e cooperative aziendali;

d) attrezzature per la viabilità, distributori di carburante;

e) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; uffici pubblici e privati;

f) funzioni commerciali all'ingrosso, funzioni commerciali al dettaglio come previsti all'allegato "A" ed alla relativa tabella ; esercizi pubblici e l'artigianato di servizio;

g) attrezzature per lo spettacolo e lo svago;

h) funzioni alberghiere e comunque per il soggiorno temporaneo;

i) funzioni abitative.

3. Agli effetti delle disposizioni di cui all'art. 18 delle presenti norme costituiscono distinti raggruppamenti di categorie:

a) le funzioni di cui alle precedenti lettere a), e b) ad esclusione delle attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali;

b) le funzioni di cui alle precedenti lettere c), d), e), f) e g) comprese le attività laboratoriali di cui al precedente punto;

c) le funzioni di cui alla precedente lettera h);

d) le funzioni di cui alla precedente lettera i).

4. Le attività esistenti non appartenenti alle categorie funzionali " ammesse " per ciascun tipo di zona nei successivi articoli si intendono "compatibili ", qualora rispettino le prescrizioni previste dal successivo art. 61 , fino al momento della loro cessazione, dopo di che le aree e gli immobili relativi potranno essere destinati esclusivamente alle funzioni consentite nelle zone medesime.

5. I parcheggi privati a servizio delle costruzioni andranno dimensionati secondo le quantità e le modalità specificate al successivo art. 108 .

6. Nel rispetto degli indici previsti e salvo differenti disposizioni di cui ai successivi articoli, è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di una o due abitazioni con superficie utile (Su) complessiva non superiore a mq. 250, ad uso del custode e/o del titolare della ditta e dei suoi familiari, per ciascun lotto edificabile secondo le superfici minime. Ai fini dell'applicazione della presente norma il lotto minimo, ove non indicato, corrisponde con la minima unità funzionale insediabile.

ART. 54 - ZONE PRODUTTIVE "D1" DI TIPO ARTIGIANALE INTERNE ALLA ZONA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Comprendono piccole aree a destinazione produttiva esistenti nelle zone a prevalente destinazione residenziale costituite dall'insieme delle zone territoriali omogenee A, B, C, all'interno delle quali possono insediarsi, anche in modo integrato, le funzioni di cui al successivo comma, e per le quali è, inoltre, ammessa anche la totale variazione dell'uso in residenza.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie b), c), e), f) , h) del precedente articolo ad esclusione di nuove attività nocive di 1° classe di cui al R.D. del 27/7/1934 n° 1265 nonchè di tutte le attività insalubri, moleste o nocive per fumi, odori e rumori; le attività esistenti che presentano le caratteristiche suddette potranno essere sottoposte ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con ampliamento, dopo aver ottenuto l'autorizzazione sindacale di cui al successivo art. 61 e purchè finalizzate alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività, che non comportino, comunque, l'aumento della superficie utile destinata alla produzione; le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal 7° comma del precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. Le industrie esistenti insalubri di 2° classe potranno ampliarsi nel rispetto degli indici di cui al successivo comma

4. In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamento;
- variazione della destinazione d'uso

5. Nei casi di ampliamento e gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf = 0,75 mq/mq.

Rc = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Distanze: a norma del precedente art. 6.

Lm = preesistente alla data di adozione della Variante Generale '84.

7. In tali zone é pure ammesso l'insediamento di funzioni residenziali o di altre previste dall'art. 44 attraverso interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio produttivo esistente nel rispetto degli indici di cui al precedente art. 47 - zone B4.

In questi casi dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella quantità pari a 1mq. ogni 15 mc. da cedere sul fronte strada, e parcheggi privati nella quantità prevista dall'art. 100.

ART. 55 - ZONE PRODUTTIVE "D2" COMPLETAMENTO

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti, interne ed esterne alla zona a prevalente destinazione residenziale di cui al precedente art. 54 non comprese nelle zone D1 , che in quanto già dotate di urbanizzazione primaria, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Esecutivo.

2. In tali zone sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a), b), c), e) , f) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 61 .

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 61.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D2 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto e sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con o senza ricostruzione;
- ampliamento e/o nuova edificazione;
- variazione della destinazione d'uso ;

4. Nei casi di ricostruzione , ampliamento e nuova edificazione gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf = 0,75 mq/mq.

Rc = 0,75 mq/mq.

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Distanze: a norma del precedente art. 6

Lm = 1.000 mq. o preesistente alla data di adozione della Var. Gen. '84.

Parcheggi privati ai sensi del successivo art.108 .

5. Nella zona D2 prevista nel capoluogo di Monticelli e contrassegnata con apposito simbolo, l'utilizzo a scopo edificatorio dell'area deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Preliminare Unitario che preveda oltre che gli obblighi indicati al precedente art.29 anche analisi e proposte per l'impatto ambientale e per l'equipaggiamento vegetazionale necessario alla mitigazione visiva dell'insediamento. In tale ambito le aree di Urbanizzazione secondaria saranno monetizzate.

ART. 56 - ZONE PRODUTTIVE "D3" NECESSARIE ALL'AMPLIAMENTO DELLE IMPRESE ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

1. Comprendono le aree già utilizzate da attività produttive esistenti alla data di adozione del presente Piano e le aree destinate al loro ampliamento; l'utilizzo di queste ultime è pertanto concesso esclusivamente alle ditte che hanno richiesto l'ampliamento al fine di una loro ristrutturazione o potenziamento produttivo.

2. Nelle zone produttive "D3" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle lettere a),b),c), e), f) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per l'incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 60 .

Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 60.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D3 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. In tali zone il P.R.G. si attua di norma per intervento edilizio diretto e secondo le modalità e gli indici urbanistici definiti dal precedente art.55 .

4. In ogni zona produttiva "D3" l'utilizzo dell' area destinata all'ampliamento dovrà essere subordinata all'obbligo di non procedere a successivo frazionamento per un periodo di 10 anni a partire dalla data di rilascio della concessione edilizia.

5. L'utilizzo di tali aree da parte di ditte diverse da quelle che hanno richiesto l'ampliamento può essere autorizzato in tutto o in parte solo esclusivamente tramite apposita variante al P.R.G. redatta secondo le modalità dell'art. 15 della L.R. 47/78.

6. In località "Cristo" sono individuate due zone produttive "D3" destinate all'ampliamento rispettivamente delle ditte R.D.B. e CO.IND. .

Il loro utilizzo sarà conseguente all'approvazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata i quali dovranno dettagliare la sistemazione degli accessi della SS. n° 10 coerentemente con le indicazioni del P.R.G. e/o del Piano Territoriale della viabilità. Tali P.P. di Iniziativa Privata dovranno attuarsi nel rispetto degli indici di cui all' art.58 e dovranno inoltre individuare gli spazi da destinare a parcheggio pubblico nella misura del 5% della St. Le superfici destinate a verde ed attività collettive potranno essere interamente monetizzate.

I perimetri del P.U.E. individuano solo le aree destinate all'ampliamento delle attività produttive in oggetto. Il Piano Particolareggiato andrà in ogni caso esteso anche all'area già utilizzata la quale concorrerà a determinare sia la Su massima edificabile, sia la quota di parcheggio pubblico da cedere.

Fino al momento dell'approvazione dei P.U.E. sono consentiti interventi edilizi esclusivamente nelle aree già utilizzate e individuate nel P.R.G. con l'apposita simbologia; in tal caso il P.R.G. si attua tramite intervento edilizio diretto secondo le modalità e gli indici di cui al precedente art. 55 .

ART. 57 - ZONE PRODUTTIVE IN CORSO DI ATTUAZIONE "D4

1. Le zone D4 oggetto di piani di lottizzazione o Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata e Pubblica o Piani di Urbanizzazione convenzionati già approvati e in corso di attuazione, sono perimetrate nelle planimetrie di P.R.G.

2. In tali zone , in aggiunta a quelle già previste dai relativi strumenti di attuazione, sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alle categorie a),b),c), e), f) del precedente art. 53 comprese le industrie insalubri di 2° classe di cui al R.D. del 27/7/34 n° 1265 purchè siano prese speciali cautele per la incolumità del vicinato secondo le modalità specificate al successivo art. 61 Le industrie insalubri di prima classe potranno insediarsi solo alle condizioni previste dal successivo articolo 60.

Le funzioni di cui alle lettere g) e h) del precedente art. 53 potranno insediarsi nelle zone D4 previa variante di Consiglio Comunale al P.R.G., da predisporre ai sensi dell'art. 15 della L.R. 47/78, che ne individui la destinazione specifica, qualora sia dimostrata la compatibilità sotto il profilo urbanistico con l'assetto organizzativo e funzionale e i caratteri ambientali delle zone circostanti.

Le funzioni abitative sono ammesse nei limiti indicati dal precedente art. 53 per ogni lotto minimo.

3. Il nuovo insediamento nelle zone D4 di funzioni che comportano incrementi del fabbisogno di aree di urbanizzazione primaria e secondaria rispetto alle quantità originariamente convenzionate comporta la loro realizzazione e/o cessione, oppure, nei casi in cui il loro reperimento non sia considerato necessario dal Comune, ne è ammessa la monetizzazione parziale o totale .

4. All'interno di tali zone l'edificazione, dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle quantità minime e massime previste dall'apposita convenzione e/o dalle norme del P.R.G. vigente.

5. Qualora il P.R.G. individui nelle zone "D4" modifiche o integrazioni al tracciato delle urbanizzazioni convenzionate, si intende che esse prevalgano rispetto alle previsioni dei singoli strumenti esecutivi adottati.

ART. 58 – ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE “D5”

1. Comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti artigianali, industriali, annonari e commerciali.

All'interno delle zone D5 possono insediarsi le funzioni di cui alle lettere a), b), c) d), e), f), g) e h) del precedente art. 53 e comunque secondo quanto verrà convenzionato nell'ambito dei relativi strumenti attuativi.

Le funzioni abitative sono ammesse, in tutti i tipi di zone di cui al presente articolo, nei limiti indicati dal precedente art.53 per ogni lotto minimo.

2. Nelle zone D5 il P.R.G. si attua mediante P.U.E. secondo le prescrizioni di cui al capitolo IV delle presenti norme.

3. Nelle zone D5 il Piano si attua nel rispetto dei seguenti indici:

Ut = 0,45 mq/mq

Rc = 0,65 mq/mq

Hm = 12 mt. ad esclusione dei volumi tecnici.

Sm = come da P.R.G.

Lm = 1000 mq.

Distanze a norma del precedente art.6

S1 + S2 = nella quantità prevista dall'art.32 delle presenti norme.

Deroghe alla superficie minima del lotto (Lm) sono ammesse, nei casi di edificazione a schiera, in sede di approvazione del P.U.E. con un minimo di 750 mq.

4. Nelle zone D5 le planimetrie di P.R.G. indicano a volte la viabilità e le aree da destinare a servizi pubblici : in sede di formazione del progetto planivolumetrico può essere proposta una diversa ubicazione di tali aree purchè la loro superficie complessiva, limitatamente agli spazi destinati a servizi, non sia diminuita. Spetta all'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, valutare la funzionalità e la razionalità delle eventuali proposte di modifica rispetto alle previsioni di P.R.G.

ART. 62 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

1. Le caratteristiche funzionali, dimensionali e di localizzazione degli impianti per la distribuzione di carburante dovranno essere conformi a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e dalle disposizioni contenute nell' Allegato B) alle presenti norme.