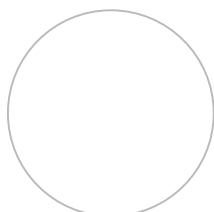




AII. 02

CITTA' DI CIVITANOVA MARCHE

VARIANTE NORMATIVA AL PRG
VIGENTE (ai sensi dell'art 26 della L.R. 34
del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii.)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO
URBANISTICO-EDILIZIO ZONA
PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA
INDUSTRIALE A" _
PA 10-12-17
"LOCALITA' PIANE CHIENZI" _ ADOZIONE



STRALCIO NTA VIGENTI E PROPOSTA DI
VARIANTE

**Settore VI - Pianificazione territoriale - edilizia e
SUAP**

IL DIRIGENTE: **Ing. Sandra Gennarettini**

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: **Arch. Marta Angeli**

COLLABORAZIONE:

Ing. Jenny Boccanera
Arch. Lorenzo Picchietti
Arch. Ilaria Simoni
Ing. Laura Fratesi

VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
(ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
LOCALITA' PIANE CHIENTI

N.T.A. VIGENTI

Capo 4.2.2 - Sistema della produzione (P)

Art. 4.2.2.1 - Disposizioni generali

Il sistema della produzione è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I); sono ammesse attività di autodemolizione, deposito e vendita di materiali edili, autotrasporti. Sono altresì consentite "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

Art. 4.2.2.2 - Prestazioni

1. Il sistema della produzione deve garantire due tipi di prestazioni: quelle legate alle esigenze degli addetti ed operatori e quelle che attengono al rapporto fra le aree industriali ed il resto della città. Per questi motivi il sistema della produzione è dotato di una propria e specifica infrastrutturazione, distinta per quanto possibile dalla infrastrutturazione generale urbana; ha proprie e specifiche forme insediative. Esse fanno riferimento, per quanto possibile, a tecniche risparmiatrici di spazio. Un accurato progetto di suolo deve garantire, entro il sistema della produzione, una sufficiente permeabilità del suolo, sostenere il buon funzionamento della produzione e agire come compensazione e filtro nei confronti delle diverse forme di inquinamento.
2. Nel sistema della produzione il ruolo degli elementi semplici e complessi (definiti dall'art. 3.2.1.1 e successivi) è di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
3. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.
4. La pressione ambientale è valutata in base alle indicazioni dell'allegato B delle N.T.A. del vigente P.T.C.
5. Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antiacustiche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Le dotazioni tecnologiche ed ambientali costituiscono entrambe opere di urbanizzazione primaria.
6. Nei progetti delle aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a mal funzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.
7. Le nuove industrie a rischio di incidente rilevante dovranno essere collocate nelle zone industriali a non meno di 500 m l'una dall'altra.



VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
(ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
LOCALITA' PIANE CHIENTI

Art. 4.2.2.3 - Articolazione del sistema e zone omogenee

Il sistema della produzione si articola nei seguenti sub-sistemi e zone omogenee individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di attività intervento":

- Sub-sistema P1: aree produttive
- Sub-sistema P2: aree produttive / commerciali
- Sub-sistema P3: aree produttive / residenziali
- Sub-sistema P4: opifici in area agricola

Art. 4.2.2.4 - Sub-sistema P1: aree produttive

1. Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo la valle del Chienti del in prossimità del porto, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).

2. Gli interventi sugli edifici perseguiranno la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, con la possibilità di limitati ampliamenti e di sostituzione degli edifici esistenti come indicato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di impermeabilizzazione non superiore al 75% di Sf, verde di compensazione non inferiore al 15% di Sf.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 90% della SUL salvo per le aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) e attività portuali e inerenti la pesca (Ip) dove la destinazione d'uso è esclusiva, sono altresì consentite "Attività portuali e inerenti la pesca" (Ip) all'interno delle aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) per una quota massima del 10% della SUL. Sono previste attività industriali di prima e seconda classe come stabilito dall'articolo 216 del testo unico n°1265/34 e successivo DM del 05/09/94 ad eccezione delle industrie trattamento rifiuti e quelle a rischio rilevante (legge Seveso), quest'ultime andranno localizzate esclusivamente all'interno delle UMI 7.2.8 e 7.2.9.

Sono previste:

- "Attività terziarie"(T). sono previste Attrezzature commerciali fino a 250 mq (Tc): negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - pubblici esercizi e Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;
- "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammessi:
- "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - Università e servizi universitari). Sono escluse le "Attività agricole" (A).

4 E' data la possibilità di realizzare, al piano primo, un'ulteriore Sul, per una quota pari al 20% della superficie coperta prevista, con destinazione uffici a servizio dell'attività, tale piano primo deve essere compreso all'interno dell'altezza massima prevista.

5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi o banchine pavimentati. Gli incroci sono a raso; una parte degli spazi di sosta deve essere commisurata a veicoli di grandi dimensioni.



VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
(ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
LOCALITA' PIANE CHIENTI

N.T.A. DI VARIANTE

Capo 4.2.2 - Sistema della produzione (P)

Art. 4.2.2.1 - Disposizioni generali

Il sistema della produzione è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I); sono ammesse attività di autodemolizione, deposito e vendita di materiali edili, autotrasporti. Sono altresì consentite "Attività terziarie" (T), "Servizi e attrezzature" (S), "Spazi scoperti" (P, V), con le limitazioni stabilite all'interno di ciascun sub-sistema. Sono escluse le "Attività agricole" (A).

Art. 4.2.2.2 - Prestazioni

1. Il sistema della produzione deve garantire due tipi di prestazioni: quelle legate alle esigenze degli addetti ed operatori e quelle che attengono al rapporto fra le aree industriali ed il resto della città. Per questi motivi il sistema della produzione è dotato di una propria e specifica infrastrutturazione, distinta per quanto possibile dalla infrastrutturazione generale urbana; ha proprie e specifiche forme insediative. Esse fanno riferimento, per quanto possibile, a tecniche risparmiatrici di spazio. Un accurato progetto di suolo deve garantire, entro il sistema della produzione, una sufficiente permeabilità del suolo, sostenere il buon funzionamento della produzione e agire come compensazione e filtro nei confronti delle diverse forme di inquinamento.
2. Nel sistema della produzione il ruolo degli elementi semplici e complessi (definiti dall'art. 3.2.1.1 e successivi) è di infrastruttura al servizio della produzione e di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.
3. La realizzazione di nuove aree produttive e l'ampliamento delle aree esistenti debbono essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, agli elementi di rischio potenziale indotto, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti prodotti.
4. La pressione ambientale è valutata in base alle indicazioni dell'allegato B delle N.T.A. del vigente P.T.C.
5. Le aree produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente. In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere: sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere; sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi; barriere verdi antiacustiche; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate. Le dotazioni tecnologiche ed ambientali costituiscono entrambe opere di urbanizzazione primaria.
6. Nei progetti delle aree produttive dovranno essere elencati tutti i potenziali rischi ambientali dovuti a mal funzionamento delle dotazioni tecnologiche o ad incidenti legati alle fasi di realizzazione ed esercizio dell'area produttiva.
7. Le nuove industrie a rischio di incidente rilevante dovranno essere collocate nelle zone industriali a non meno di 500 m l'una dall'altra.

Art. 4.2.2.3 - Articolazione del sistema e zone omogenee

Il sistema della produzione si articola nei seguenti sub-sistemi e zone omogenee individuati sulle Tavv. "Usi del suolo e modalità di attività intervento":



VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
(ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
LOCALITA' PIANE CHIENTI

- Sub-sistema P1: aree produttive
- Sub-sistema P2: aree produttive / commerciali

- Sub-sistema P3: aree produttive / residenziali
- Sub-sistema P4: opifici in area agricola

Art. 4.2.2.4 - Sub-sistema P1: aree produttive

1. Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo la valle del Chienti del in prossimità del porto, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).
2. Gli interventi sugli edifici perseguiranno la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, con la possibilità di limitati ampliamenti e di sostituzione degli edifici esistenti come indicato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di impermeabilizzazione non superiore al 75% di Sf, verde di compensazione non inferiore al 15% di Sf.
3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 90% della SUL salvo per le aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) e attività portuali e inerenti la pesca (Ip) dove la destinazione d'uso è esclusiva, sono altresì consentite "Attività portuali e inerenti la pesca" (Ip) all'interno delle aree con destinazione cantieri e rimessaggio (Ic) per una quota massima del 10% della SUL. Sono previste attività industriali di prima e seconda classe come stabilito dall'articolo 216 del testo unico n°1265/34 e successivo DM del 05/09/94 ad eccezione delle industrie trattamento rifiuti e quelle a rischio rilevante (legge Seveso), quest'ultime andranno localizzate esclusivamente all'interno delle UMI 7.2.8 e 7.2.9. Sono previste:
 - "Attività terziarie"(T). sono previste Attrezzature commerciali fino a 250 mq (Tc): negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - pubblici esercizi e Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;
 - "Spazi scoperti" (P, V). Sono ammessi:
 - "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - Università e servizi universitari).Sono escluse le "Attività agricole" (A).
4. E' data la possibilità di realizzare, al piano primo, un'ulteriore Sul, per una quota pari al 20% della superficie coperta prevista, con destinazione uffici a servizio dell'attività, tale piano primo deve essere compreso all'interno dell'altezza massima prevista.
5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi o banchine pavimentati. Gli incroci sono a raso; una parte degli spazi di sosta deve essere commisurata a veicoli di grandi dimensioni.

Art. 4.2.2.4 bis - Sub-sistema P1: aree produttive_PA 10-12-17

1. Il sub-sistema comprende le grandi concentrazioni di attività produttive, disposte lungo la valle del Chienti, caratterizzate spesso da insediamenti con un alto rapporto di copertura (capannoni di grandi e medie dimensioni).
2. Gli interventi sugli edifici perseguiranno la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti, con la possibilità di limitati ampliamenti e di sostituzione degli edifici esistenti come indicato nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Per il trattamento del suolo all'interno dei lotti privati dovranno essere rispettate le seguenti regole: percentuale di impermeabilizzazione non superiore



VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
(ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
LOCALITA' PIANE CHIENZI

al 75% di Sf, verde di compensazione non inferiore al 15% di Sf.

3. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Attività industriali e artigianali" (I) in misura superiore al 50% della SUL.

Sono previste attività industriali di prima e seconda classe come stabilito dall'articolo 216 del testo unico n°1265/34 e successivo DM del 05/09/94 ad eccezione delle industrie trattamento rifiuti e quelle a rischio rilevante (legge Seveso), quest'ultime andranno localizzate esclusivamente all'interno delle UMI 7.2.8 e 7.2.9.

Sono previste:

- le attività di deposito commerciale di vendita all'ingrosso fino ad una quota massima pari al 50% della SUL esistente e/o previste.

- "Attività terziarie"(T) in misura non superiore del 10% con attrezzature commerciali fino a 250 mq (Tc): negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche, Tr - pubblici esercizi e Tu - uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;

- "Spazi scoperti" (P, V).

Sono ammessi:

- "Servizi e attrezzature" (con esclusione di Sa - servizi di assistenza sociale e sanitaria, Sb - servizi per l'istruzione di base, Sc - servizi cimiteriali, Sh - ospedali -, Si - servizi per l'istruzione superiore, Su - Università e servizi universitari).

Sono escluse le "Attività agricole" (A).

4 E' data la possibilità di realizzare, al piano primo, un'ulteriore Sul, per una quota pari al 20% della superficie coperta prevista, con destinazione uffici a servizio dell'attività, tale piano primo deve essere compreso all'interno dell'altezza massima prevista.

5 Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, con marciapiedi o banchine pavimentati. Gli incroci sono a raso; una parte degli spazi di sosta deve essere commisurata a veicoli di grandi dimensioni.

• PA 10_Bollettini

Quadro Riassuntivo		EDIFICI				SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG								
PA	10	destinazione	SULmin	SULmax	ambito di variazione % sul		Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
					min	max	SUL	Sf	SUL	Sf	prato-prato alberato			
Sup.Terr.	366.681	residenziale commerciale							0	0	31.728		28.940	41.793
Sup.Fond. Esistente	264.220	VARIATO produttivo	0	59.449	0%	50%					pavimentato			
		VARIATO	59.449	118.899	50%	100%					attrezzato			
TOTALE			118.899		100%				0		31.728		28939,93	41793,36

STANDARD DI NORMA		St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima	mq Attrez.		mq. Verde		mq. Parch.		
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	0	3 mq/abitante	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		59.449	80mq/100 sul		47560				40mq/100 mq sul		23780	40 mq/100 mq sul	23780
Produttivo		366.681	59.449	10%St	36668,1				10% St - (5mq/100 sul)		33696	5mq/100 sul	2972
					84228						57475		26752



VARIANTE NORMATIVA AL PRG VIGENTE
 (ai sensi dell'art 26 del D.P.R. 34 del 5 Agosto 1992 e ss.mm.ii)
 FINALIZZATA AL PARZIALE RIASSETTO URBANISTICO-EDILIZIO
 ZONA PRODUTTIVA DENOMINATA "ZONA INDUSTRIALE A" _PA 10-12-17
 LOCALITA' PIANE CHIEN TI

• PA 12_Sdregaro

Quadro Riassuntivo		EDIFICI				SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG								
PA	12	destinazione	SULmin	SULmax	ambito di variazione % sul/		Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
					min	max	SUL	Sf	SUL	Sf				
Sup.Terr.	116.408	residenziale comm./dir							0	0	prato-prato alberato	14.475	13.040	10.972
Sup.Fond. Esistente	77.921	VARIATO	0	17.532	0%	50%					pavimentato			
		produttivo												
		VARIATO	17.532	35.064	50%	100%					attrezzato			
TOTALE			35.064		100%				0		14475	13040	10972	

STANDARD DI NORMA		St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima	mq Attrez.		mq Verde		mq. Parch.		
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	0	3 mq/abitante	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		17.532	80mq/100 sul	14026					40mq/100 mq sul	7013	40 mq/100 mq sul	7013	
Produttivo		116.408	17.532	10%St	11640,776				10% St - (5mq/100 sul)	10764	5mq/100 sul	877	
					25667					17777		7889	

• PA 17_Chienti 2000 P3

Quadro Riassuntivo		EDIFICI				SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE A STANDARD da PRG								
PA	17	destinazione	SULmin	SULmax	ambito di variazione % sul/		Istruzione		Attrezz.pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
					min	max	SUL	Sf	SUL	Sf				
Sup.Terr.	142.897	residenziale comm./dir							0	0	prato-prato alberato	15.347	10.047	18.856
Sup.Fond. Esistente	98.647	VARIATO	0	22.196	0%	50%					pavimentato			
		produttivo												
		VARIATO	22.196	44.391	50%	100%					attrezzato			
TOTALE			44.391		100%				0		15347	10047	18856	

STANDARD DI NORMA		St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq)	abitanti teorici	dotazione minima	mq Attrez.		mq Verde		mq. Parch.		
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport	0	3 mq/abitante	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		22.196	80mq/100 sul	17756					40mq/100 mq sul	8878	40 mq/100 mq sul	8878	
Produttivo		142.897	22.196	10%St	14289,7				10% St - (5mq/100 sul)	13180	5mq/100 sul	1110	
					32046					22058		9988	

