



VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

finalizzata alla riorganizzazione aziendale del
Pastificio Mennucci S.p.A. di Ponte a Moriano
ai sensi degli artt.7 e 8 del D.P.R. n.160/2010

ESTRATTO DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Stato Modificato

Il testo riportato in rosso è quello aggiunto alle NTA vigenti con la presente variante.
Le parti riportate in corsivo e sottolineate dovranno essere aggiornate sulla base del
progetto approvato in Conferenza dei Servizi.

...

Art. 120 - Aree produttive concentrate di Ponte a Moriano - PM

120.1– Si tratta delle aree utilizzate per attività produttive di Ponte a Moriano edificate per lo più in epoca moderna, che hanno dato luogo ad un tessuto produttivo abbastanza ordinato ed omogeneo.

120.1.1 Nelle aree disciplinate dal presente articolo di RU, l'edificabilità del singolo lotto è condizionata alla verifica positiva in punto di sussistenza di una *capacità edificatoria residua* relativa alla destinazione d'uso considerata e con riferimento all'UTOE in cui ricade il lotto medesimo. La verifica della *capacità edificatoria residua* del singolo lotto deve essere effettuata in base ai dati di cui alla Tabelle Riepilogative della Edificabilità Residua di cui all'articolo 142. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale predisporre apposito sistema per monitorizzare la disponibilità a scalare a seguito della presentazione delle domande di Permesso di Costruire e del rilascio dei Permessi richiesti. Il certificato attestante la disponibilità residua costituirà documento essenziale da allegare alla presentazione delle domande di Permesso di Costruire.

120.2 - Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C3, C4*, oltre a *B2* limitatamente agli autoconcessionari.

120.3 - Ove sussistano le condizioni di edificabilità ai sensi dell'art. 120.1.1, in caso di ampliamento, o di demolizione con ricostruzione, anche se nella forma della ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, ricostruzione ed accorpamento di volumi esistenti anche in diversa posizione sul lotto di appartenenza, o di nuova costruzione su eventuali lotti liberi si applicano i parametri e gli indici di cui appresso:

- $H = 9,00$ m.; 15 m., salve maggiori altezze per impianti e volumi tecnici, per le attività molitorie, cartarie e meccaniche.
- $I_f = 2,7$ mc/mq.
- $Q = 60\%$

120.4 - Nei complessi produttivi esistenti, è ammessa la realizzazione di strutture precarie facilmente rimovibili, anche destinazione a "magazzino meccanizzato" con le caratteristiche di volumi tecnici e con dimensione massima di mq. 3.000. L'installazione può essere eseguita previa comunicazione al Sindaco contenente la descrizione dettagliata dell'intervento e previa predisposizione di idonee garanzie finanziarie od assicurative da parte del richiedente, alla rimozione del manufatto e al corretto ripristino dei luoghi nel caso in cui il manufatto non sia più utilizzato per la produzione.

Art.120 bis - Area produttiva Pastificio Mennucci a Ponte a Moriano – PM #

120.1 bis Si tratta dell'area produttiva occupata dallo stabilimento Mennucci nella quale, a seguito della conclusione del procedimento ex artt.7 e 8 del D.P.R.160/2010 ed ex art.35 della L.R.65/2014, sono realizzabili gli interventi di nuova edificazione volti alla riorganizzazione aziendale della ditta Pastificio Mennucci.

120.2 bis Le destinazioni ammesse sono quelle delle categorie *C1, C2, C4*.

120.3 bis Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

$V_{max} = 44.695 mc$

$H_{max} = 15,00 m$

Il volume massimo (V_{max}) si intende in aggiunta agli edifici esistenti e legittimati alla data del 28/08/2014 (data di presentazione dell'istanza SUAP). La distanza delle nuove edificazioni dalle strade e dai confini non può essere inferiore a m 5,00. La distanza tra i fronti finestrati antistanti del medesimo fabbricato non può essere inferiore a m 5,00.

120.4 bis Sugli edifici esistenti alla data del 28/08/2014 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione, accorpamento di volumi esistenti senza incremento volumetrico.

120.5 bis Gli interventi di nuova edificazione sono attuabili mediante uno o più interventi edilizi diretti, anche in più tempi. Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato all'avvenuto collaudo della nuova strada che costituirà il nuovo tracciato di via Balestrieri così come rappresentato nella Tavola URB 5 Destinazioni Urbanistiche del RU e alla cessione della stessa all'Amministrazione comunale a mezzo permuta con le aree su cui insiste l'attuale tracciato di Via Balestrieri nel tratto ricadente all'interno del perimetro dell'area produttiva Pastificio Mennucci. La distanza della nuova strada dagli edifici esistenti alla data del 28/08/2014 può essere inferiore a m.5,00.

120.6 bis Le aree permeabili e semipermeabili e i parcheggi pertinenziali dovranno essere riferiti all'intera estensione delle aree ricomprese all'interno dell'area contraddistinta dal simbolo PM # e necessariamente individuati all'interno di essa.

120.7 bis I volumi realizzati per contenere i silos di stoccaggio degli sfarinati e i relativi macchinari per la distribuzione sono da considerarsi come volumi tecnici e pertanto da non valutare in termini volumetrici. Detti volumi sono sottratti dal rispetto del limite di altezza massima previsto dal comma 3bis. Detti volumi sono altresì soggetti al rispetto della distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444 e al rispetto della distanza di m.5,00 dalle strade e dai confini di proprietà.

SEZIONE III - SPAZI ED ATTREZZATURE VARIE

Art. 132 – Infrastrutture stradali di origine storica

132.1– Le strade appositamente contrassegnate nelle tavole URB 1- 13 costituiscono l'ossatura portante dei sistemi insediativi lineari della Piana o della prima fascia collinare.

132.2– Per tale sistema di antica origine, nei tratti più fortemente condizionati dalla presenza dei sistemi insediativi, il presente Regolamento stabilisce un intervento complessivo volto a migliorare la funzionalità dell'arteria stradale in ragione della fluidificazione dei traffici di attraversamento e di distribuzione dei sistemi insediativi.

132.3– Tale intervento si esplica in un apposito piano particolareggiato o piano di dettaglio da redigersi all'interno del Piano Urbano del Traffico, così come definito dalla vigente legislazione, attuabile per fasi e/o settori contemporaneamente alla costruzione della maglia stradale ausiliaria definita dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

132.4– Tale programma verificherà e applicherà soluzioni di miglioramento dei flussi veicolari, quali: riduzione e razionalizzazione delle possibilità di sosta, loro spostamento, realizzazione controstrade di arroccamento, ecc.

Art. 133 - Fasce di rispetto stradale, autostradale e fasce di arretramento

133.1– Le fasce di rispetto stradale, anche delimitate nelle “Carte Ricognitive dei Vincoli”, allegate alla presente variante, sono quelle individuate in fregio alle nuove previsioni stradali o a strade esistenti, per facilitare la loro realizzazione, rettifica, ampliamento e/o per realizzare speciali sistemazioni a supporto in funzione del loro migliore inserimento nel territorio.

133.2 - Oltre alla sede viaria tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di rispetto stradale, aree per impianti di distribuzione carburanti (si rimanda alla normativa vigente in materia), sedi indipendenti per il traffico dei cicli, ciclomotori e pedoni, impianti di verde e di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche come fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.

133.3 – Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto suddette non possono essere edificate e non sono computabili ai fini di parametri urbanistici. Per gli edifici legittimamente ricadenti in dette fasce di rispetto ed esistenti alla data del 8/4/2002 si applica la disciplina di cui al precedente articolo 8. In tali aree sono peraltro consentite recinzioni o opere superficiali di arredo con l'obbligo della rimozione a carico del concessionario a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Art. 134 - Fasce di rispetto ferroviario

134.1 – Le aree ferroviarie, anche delimitate nelle “Carte Ricognitive dei Vincoli”, allegate alla presente variante sono destinate ad attrezzature ferroviarie. Le relative fasce di rispetto sono stabilite dalla normativa vigente in materia.

...