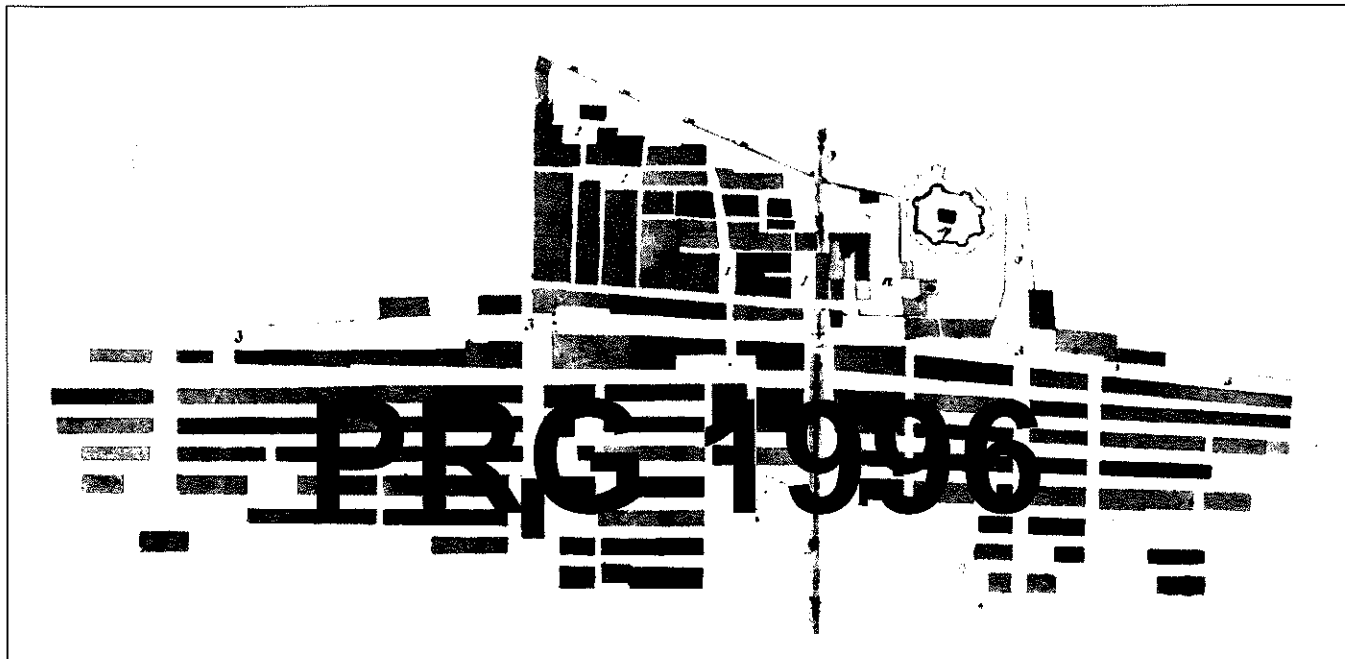




CITTA' DI PORTO SAN GIORGIO



**VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G.
modifica zonizzazione D1.4 - B5.1**

L. 17 agosto 1942 n. 1150 - L.R. 5 agosto 1992 n. 34

Integrazione documentale e chiarimenti in risposta alla nota dell'Amm.ne Prov.le
Settore Viabilità, infrastrutture, Urbanistica, del 22/07/2011, prot. 30536, assunta
al prot. comunale n. 18311 del 26/07/2011

IL SINDACO Avv. Nicola LOIRA	L'ASSESSORE Geom. Umberto TALAMONTI	IL VICE SEGRETARIO TERRITORIO Avv. Carlo POPOLIZIO	IL DIRIGENTE DEI SERVIZI TECNICI DEL TERRITORIO Ing. Francesca CLARETTI

STRALCIO NTA PRG IN VARIANTE ZONE B5.1

ADEGUAMENTO PRESCRIZIONI G.P. N° 150 DEL 28/06/2012	SCALA 1:1.000	DATA: LUGLIO 2012
ADOZIONE DELIBERA C.C. N. 73 DEL 10/11/2010	ESAME OSSERVAZIONI - ADOZIONE DEFINITIVA DELIBERA C.C. N. 17 DEL 20/04/2011	

Art. 71 bis – Zone di completamento (B5.1)

- 1 *Le zone B5 sono zone urbanizzate, a prevalente destinazione residenziale, occupate da edifici e complessi industriali, inseriti in un contesto urbanistico a larga prevalenza residenziale, che risultano non utilizzati da diversi anni per avvenuta cessazione delle attività e la loro riattivazione richiede particolari azioni per il mantenimento dell'attività produttiva e, ad oggi la ri-funzionalizzazione o ri-uso dei suddetti immobili, per la rimessa in attività industriali dopo il periodo di dismissione, risulta incompatibile con la residenza in quanto suscettibili di una qualsiasi forma di inquinamento (atmosferico, acustico, visivo ecc.) oltre ai maggiori flussi di traffico e di mezzi legati al trasporto degli approvvigionamenti e dei prodotti delle attività industriali*
- 2 *La richiesta di intervento edilizio in zona B 5 viene accompagnata da una documentazione di inquadramento urbanistico del progetto, estesa almeno all'intera sottozona che è classificata con la sigla B 5.1 e - ove necessario per ragioni morfologiche e funzionali - ad un suo intorno significativo.*
- 3 *L'intervento edilizio è consentito purché venga garantito il rispetto degli standard urbanistici, di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968, relativi all'incremento di carico urbanistico, determinato come differenza tra la nuova potenzialità edificatoria residenziale insediabile e quelli già soddisfatti dal volume e dalla destinazione edilizia insediata alla data del 20.02.1997. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni, i soggetti interessati si obbligano, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a corrispondere al Comune medesimo, nei tempi e secondo i criteri e le garanzie fideiussorie da esso stabiliti, una somma pari al valore di mercato di aree con caratteristiche simili a quelle che avrebbero dovuto cedere e comunque non inferiore ai relativi oneri di urbanizzazione. La convenzione o l'atto d'obbligo sono trascritti a cura del Comune e a spese degli interessati. I proventi della monetizzazione sono utilizzati dal Comune per la realizzazione degli interventi previsti nel piano attuativo per i servizi di cui all'articolo 20 della legge regionale 5 agosto 1992, n. 34 (Norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio), o, in mancanza di detto piano, per l'acquisizione di aree da destinare a standard urbanistici o per migliorare la quantità degli standard esistenti. Il cambio di destinazione d'uso è consentito a condizione che sia assicurata la dotazione di posti auto ad uso privato e pubblico nella misura indicata dall'art. 29 delle presenti Norme. Qualora sia accertata dal Comune l'impossibilità di reperire la suddetta quantità minima di parcheggi è consentita la loro monetizzazione con le modalità del presente comma.*
- 4 *L'intervento edilizio, comportante variazione di destinazione d'uso, è altresì assoggettato al versamento di un extra-onere determinato annualmente dal Comune;*
- 5 *Ai piani interrato, terreno e primo degli edifici a destinazione mista sono consentite le seguenti attività (insieme agli spazi per funzioni complementari):*
attività commerciali al dettaglio (CD), artigianali di servizio (AS), attività di produzione (AP), limitato all'artigianato di produzione con attività compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico; attività di ricerca anche a carattere innovativo (AP3), terziario diffuso non commerciale (TD), terziario per lo spettacolo, attività associative, attività di consulenza (TDA), strutture amministrative (FB1), attrezzature culturali e sociali (FB2), strutture sanitarie (FC1), autorimesse per uso pubblico e privato.

A tutti i piani sono consentiti gli usi residenziali (RP e RA).

- 6 E' sempre consentita, nel rispetto dei parametri stabiliti dalle presenti Norme, la realizzazione di autorimesse interrato o fuori terra, nonché la realizzazione di posti auto esterni entro l'ambito di pertinenza.*
- 7 Gli edifici aventi destinazioni in atto in contrasto con quanto stabilito dal presente articolo potranno subire modificazioni d'uso solo per adeguarsi alla disciplina normativa in esso stabilita.*
- 8 Nelle zone residenziali miste di completamento B5 gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
Indice di utilizzazione fondiaria $I_f = 0,65$ mq./mq.
Rapporto massimo di copertura R.C. = 0,40
Superficie permeabile $\geq 50\%$
Numero massimo dei livelli fuori terra: 3
Altezza massima di ciascun fronte: m. 11,00
Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;
Distanza minima tra gli edifici conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444
Distanza minima dalle strade conforme a quanto previsto dal D.M. 02.04.1968, n.1444*
- 9 Sono possibili interventi di completamento dell'esistente anche attraverso un intervento coordinato di ristrutturazione dell'esistente e di nuova edificazione nei mappali liberi contigui; in questo caso (come specificato all'art.30 delle presenti Norme) l'indice di edificabilità si applica all'intera area, e la superficie esistente va conteggiata all'interno del valore della possibilità edificatoria complessiva calcolata in base all'indice di zona.*
- 10 Sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia, previa demolizione, secondo le prescrizioni del successivo art. 72.*