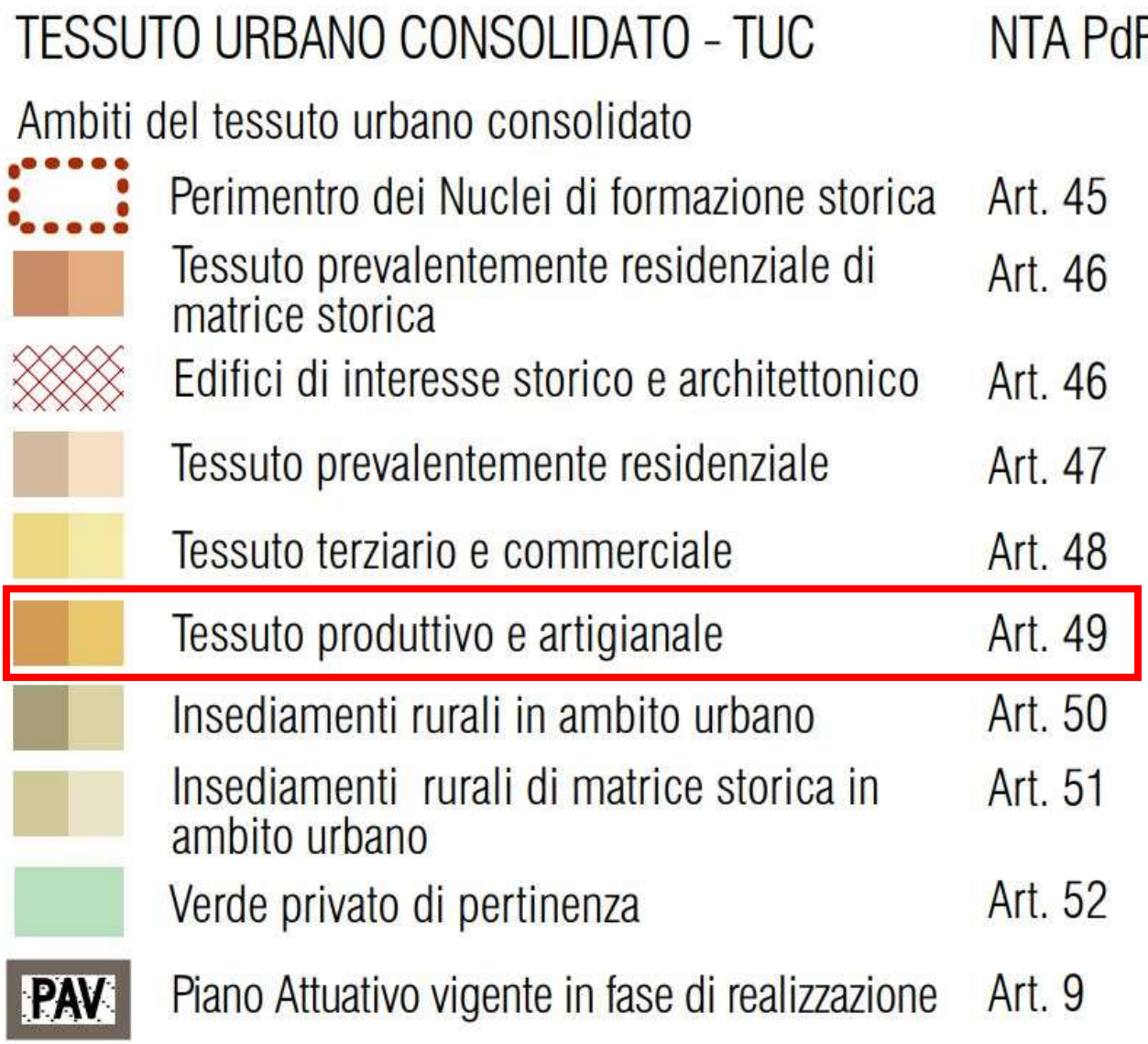


P.G.T. VIGENTE del Comune di Borgarello Piano delle Regole Tessuto produttivo ed artigianale (art 49 NTA del PdR).



Legenda Piano delle Regole Tessuto produttivo ed artigianale (art 49 NTA del PdR).

NTA - Piano delle Regole Tessuto produttivo ed artigianale (art 49 NTA del PdR).

Articolo 49 - Tessuto produttivo e artigianale

Caratteri

La presenza di attività produttive a Borgarello è di tipo episodico, con piccole attività artigianali che occupano alcuni lotti all'interno dei tessuti residenziali.

L'estensione dei lotti è limitata; lo stato di conservazione è eterogeneo anche in relazione alla crescita per piccole addizioni dei fabbricati destinati ad attività e magazzini. Rispetto alla rete della viabilità questi lotti sono per lo più localizzati in posizione defilata, spesso sul retro di edifici residenziali e prospicienti il paesaggio agrario.

Obiettivi

Consolidamento delle attività produttive e artigianali localizzate all'interno del tessuto urbano – che oggi offrono servizi e occasioni lavorative per la comunità del territorio, anche allo scopo di allentare le tendenze monofunzionali residenziali nel territorio di Borgarello.

Adozione delle necessarie misure di contenimento di eventuali fattori negativi diretti e indiretti su paesaggio e insediamenti, derivanti da attività o emissioni nocive.

Modalità di attuazione

Interventi edilizi diretti: MO, MS, RS, RC, RE1, RE2, RE3, RE4, DE, DR, AM, NE

Regole funzionale

Usi previsti: P1, P2, P3, S3

Usi regolati: R1 (max 10% SUL e fino a 200 mq per alloggio del titolare, custode o dipendente),
TC1, TC2, TC3, TC4 (max 30% SUL)

Parametri urbanistici

UF = UF esistente + 10% della SUL esistente alla data di adozione del PGT

UF = 0,60 mq/mq nel caso di lotti liberi

H: 8 m o esistente, a esclusione dei volumi tecnici

E' ammessa la costruzione di box e autorimesse, con H max, riferita al proprio cortile, non superiore a 2,50 m all'estradosso della copertura, in aderenza al confine di proprietà.

SP: 30% SF

RC: 50% SF

DC:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2 pari all'esistente
b. con DR, NE, quando non in aderenza al confine, pari a 1/H e comunque non inferiore a 5,00 m;
c. in caso di interventi RE3 e AM ed edifici con DC conformi al minimo previsto e se in caso di accordo tra proprietari confinanti, fino e non inferiore a 1,50 m.
d. se sul lotto confinante insiste un fabbricato a confine e quello nuovo è previsto a confine solo in corrispondenza di quello esistente; se si tratta di volume accessorio con H max = 2,50 m; se in caso di accordo tra proprietari confinanti, in aderenza.

DS:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 5,00 m con carreggiate di larghezza < a 7,00 m;
c. con RE3, AM, DR, NE pari a 7,50 m con carreggiate di larghezza compresa tra 5,00 e 7,00 m.

DE:

a. altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10 m;
b. nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata,la verifica dell'arretramento dovrà essere effettuata per ogni arretramento, in relazione alla rispettiva altezza;
c. è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati abbiano la medesime caratteristiche architettoniche.

DPF:

a. con interventi di MO, MS, RS, RC , RE1, RE2, pari all'esistente;
b. con RE3, AM, DR, NE pari a 10,00 m, nel caso di pareti finestrate che si affacciano su vani non abitabili pari a 3 m

Nel caso di RE3, AM, NE

DA: 2 alberi/100 mq

Dar: 2 arbusti/100 mq

Prescrizioni

È vietata la localizzazione di:

a. attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (DM 5/2/1998 e DM 12/6/2002), sia nel caso vengano attuate con procedure ex art. 27 (Approvazione del progetto e autorizzazione alla realizzazione degli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti) del D.Lgs. 22/97, che nel caso di procedure ex artt. 31 (Determinazione delle attività e delle caratteristiche dei rifiuti per l'ammissione alle procedure semplificate) e 33 (Operazioni di recupero) del D.Lgs. 22/97.
b. attività di stoccaggio, deposito temporaneo, messa in riserva, trattamento e smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici.
c. attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 5/9/1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. n. 1265 del 27/7/1934.
d. attività produttive e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del TU delle leggi sanitarie di cui al DM 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni;
e. impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo.

2. Sono ammesse e regolate:

a. le attività che, ancorché soggette alle disposizioni di cui al DPR 203/88, risultino già insediate alla data di entrata in vigore delle presenti norme e purché stipulino apposita Convenzione di cui al successivo paragrafo; in caso di cessazione dell'attività, quella in sostituzione, se diversa per tipologia d'attività da quella esistente ed autorizzata all'esercizio, non potrà in alcun modo esercitare una produzione che comporti emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui al DPR 203/88;

b. le attività che comportino un livello di emissione in atmosfera minore o uguale a quello esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme. In particolare ciò dovrà essere dimostrato in base alle quantità di emissioni certificate. In assenza di convenzione urbanistica di cui al comma seguente e nel caso di nuove emissioni o modifica di quelle esistenti (indipendentemente dalla realizzazione di opere edilizie), il parere urbanistico rilasciato ai sensi dell'art. 7 comma 4 del DPR 203/88, per essere favorevole dovrà constatare che il livello globale delle emissioni dell'insediamento non sia superato rispetto a quanto già autorizzato.

3. La convenzione dovrà altresì definire:

a. il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;
b. il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;
c. la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;
d. - la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;
e. - la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

4. L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte dell'Amministrazione comunale, sentita la Commissione per il paesaggio comunale, di compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di costruire e dell'agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.
5. Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di costruire ovvero a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettaglia descrizione della attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti ed emissioni sonore. Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un professionista abilitato.
6. La richiesta di titoli abilitativi edilizi finalizzati all'attivazione di processi produttivi modificativi dello stato di fatto, dovrà essere corredata idoneo Studio di impatto acustico con l'obiettivo di valutare la situazione acustica dell'area e stimare gli impatti dei nuovi impianti sul tessuto circostante.
7. L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della LN 47/85.
8. L'Amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrive piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.
9. Gli insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.
10. Sui fronti strada e sugli spazi pubblici, sono vietati i muri di cinta e le recinzioni cieche.
11. A garanzia della privacy per li spazi interni dei lotti edificati sono ammesse recinzioni con siepi.
12. Limitatamente agli usi residenziali, è ammessa la riconversione funzionale delle aree del Tessuto produttivo e artigianale e commerciale tramite il ricorso al Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 16 delle presenti norme.