



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante n. 8

L.R. 03.01.2005 n. 5

ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Norme Tecniche di Attuazione sovrapposte

Progettisti :

- Dott. Arch. Riccardo L. BRESCHI

- Dott. Arch. Valerio E. CONTINI
Dirigente Settore Servizi tecnici, Pianificazione e Gestione
del Territorio/Comune di Monsummano T.

Collaborazioni :

- Geom. Maria Rosa LAIATICI
Istruttore Direttivo /Urbanistica
Comune di Monsummano Terme

Studi geologici :

- Dott. Geologo Raffaele LOMBARDI

Settembre 2010

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE VARIANTE 8 (sovrapposto settembre 2010)

Art.46 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone B).

1.Caratteri generali e destinazioni d'uso.

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale.

In tali zone sono consentiti le seguenti destinazioni:

- residenziali
- turistico ricettive
- commerciali, compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture, queste ultime, ove già non indicate, sono consentite mediante redazione di un Piano Attuativo o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U..
- direzionali
- artigianali di servizio e attività commerciali connesse
- artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
- strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi, inclusi centri servizi avanzati alle imprese, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca
- pubbliche o di interesse pubblico.

2. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.

3. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti e per piani attuativi con le modalità previste per le singole sottozone.

2.Sottozone

Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone: B01, B02, B1, B2, B3, B4, B5.

2.1Zone edificate di interesse storico : B01

1. Identificano i tessuti edilizi o singoli edifici prevalentemente di antica formazione (es. tessuti edilizi a borgo lungo la viabilità storica di cui all'art. 35 del P.S.), caratterizzati dalla diffusa presenza di edifici con elementi di valore e di scarso valore e che nel loro insieme costituiscono contesti edilizi ed aggregati urbani da salvaguardare.

DESTINAZIONI D'USO

1.Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti limitazioni:

- le destinazioni commerciali di vendita sono di norma limitate ai piani terra.
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo III, Capo 2, delle presenti norme, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

2. Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- per gli edifici EVAA e SVAA ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 10% del volume esistente ed al 50% del R.C. senza alterare i prospetti lungo le strade e/o tutelati.
 - per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area di pertinenza e con l'obbligo di non superare le altezze degli edifici preesistenti o se superiori degli edifici limitrofi e di non superare il R.C. preesistente salvo i casi di accorpamenti di volumi pertinenziali al fabbricato principale.
 - per gli edifici privi di valore, comunque autorizzati, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttive, sono consentiti interventi una-tantum con ampliamento del 15% della volumetria esistente fino al limite del 50% del R.C. e delle altezze preesistenti o circostanti; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del R.U., (29.01.02).
 - gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
 - per interventi e destinazioni di uso diversi da quelli sopra descritti è obbligatoria l'approvazione di un "Piano di Recupero" esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia (U.E.) ed alle sue pertinenze.
 - nel caso di interventi di ampliamento è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti.
3. Le zone B01 appositamente perimetrate nelle tavole del R.U. sono assoggettate a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U.. Fino alla approvazione del Piano sono ammessi tutti gli interventi delle zone B01 ad eccezione degli ampliamenti e delle demolizioni e ricostruzioni. Il Piano di Recupero o il P.O.d.C. deve di norma essere esteso all'intero perimetro; per comprovate esigenze e d'intesa con il Comune può essere redatto anche per comparti di dimensioni inferiori.
4. Per le attività ricettive individuate con apposito simbolo (☆), esistenti all'adozione del Regolamento Urbanistico (29.01.2002), per l'esclusivo ampliamento della stessa attività sono ammessi ampliamenti fino al 50% della volumetria esistente comunque legittimata.

2.2.Zone edificate di interesse ambientale : B02

1. Identificano:

a) tessuti edilizi o singoli edifici, prevalentemente di antica formazione, che per quanto risultino più discontinui e di minore pregio di quelli in zone B01, definiscono ambiti meritevoli di tutela;

b) tessuti edilizi, anche di recente formazione, che per la loro localizzazione in un contesto ambientale di pregio richiedono specifici criteri di controllo degli interventi edilizi.

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono consentite le destinazioni d'uso ammesse nelle zone B con le seguenti prescrizioni:

- destinazioni commerciali di vendita limitate di norma ai piani terra
- non sono consentiti nuovi insediamenti a carattere produttivo neppure mediante cambio di destinazione senza opere edilizie. Per gli insediamenti produttivi esistenti sono ammessi solo tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi solo se finalizzati al cambio della destinazione d'uso produttiva. Non sono considerati insediamenti produttivi le attività artigianali di servizio.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. In tali zone valgono i criteri di intervento sul patrimonio edilizio esistente definiti nel Titolo III Capo 2 delle presenti norme, commisurati alla classificazione di valore degli edifici.

Valgono inoltre le seguenti disposizioni:

- per gli edifici EVAA e SVAA ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività produttiva è ammesso un ampliamento una tantum nel limite massimo del 15% del volume esistente fino al R.C. del 50% senza alterare i prospetti tutelati e comunque in posizione defilata rispetto alle facciate principali.
- per gli edifici privi di valore è ammessa la demolizione e la ricostruzione dei volumi preesistenti, con una progettazione estesa a tutta l'area pertinenziale e con le seguenti limitazioni : non superare le altezze preesistenti o la altezza media degli edifici limitrofi e non superare il 40% del R.C.
- per gli edifici privi di valore, comunque autorizzati, ad esclusione dei fabbricati adibiti ad attività

produttive, sono consentiti interventi una-tantum con ampliamento del 20% della volumetria esistente fino al limite del 40% del R.C. e delle altezze preesistenti o circostanti; sono esclusi i fabbricati realizzati dopo l'adozione del R.U., 29.01.02.

- gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
 - nel caso di interventi di ampliamento edilizio è esclusa la formazione di nuove unità edilizie autonome e distaccate dalle esistenti;
 - per interventi e destinazioni d'uso diversi da quelli sopradescritti è obbligatoria la redazione di un "Piano di Recupero" esteso, come minimo, a tutta l'unità edilizia ed alle sue pertinenze (U.E.)
2. Le zone B02 appositamente perimetrate nelle tavole del R.U. sono assoggettate a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U.. Fino alla approvazione del Piano sono ammessi tutti gli interventi delle zone B02 ad eccezione degli ampliamenti e delle demolizioni e ricostruzioni. Il Piano di Recupero o il P.O.d.C. deve di norma essere esteso all'intero perimetro; per comprovate esigenze e d'intesa con il Comune può essere redatto anche per comparti di dimensioni inferiori.
3. Per la zona "B02 – Le Colmate", individuata con apposito simbolo sulle tavole del R.U., valgono le seguenti disposizioni che limitano od ampliano le disposizioni di cui sopra relative a tutte le zone B02:
- non sono ammesse destinazioni d'uso non compatibili con la residenza e le attività agricole e che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque superficiali e sotterranee.
 - gli ampliamenti degli edifici esistenti sono ammessi solo se finalizzati ad usi agricoli o residenziali.
 - non sono ammessi ampliamenti degli edifici classificati EVAA ed SVAA
 - è consentita la realizzazione di nuovi edifici ad uso rurale se ammessa dalla disciplina della zona EA7 : in tal caso le superfici delle aziende agrarie ricadenti nella zona B02 possono essere conteggiate ai fini della determinazione delle superfici aziendali.
 - sia negli ampliamenti che nelle nuove edificazioni debbono essere rispettati i caratteri della tipica edilizia rurale e non sono ammessi edifici di altezza superiore a due piani fuori terra.
4. Per le attività ricettive individuate con apposito simbolo (☆), esistenti all'adozione del Regolamento Urbanistico (29.01.2002), per l'esclusivo ampliamento della stessa attività sono ammessi ampliamenti fino al 50% della volumetria esistente comunque legittimata.

2.3.Zone di Completamento: B1, B2, B3, B4.

1. Tali zone corrispondono a parti del territorio urbano quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento e di saturazione.
Identificano tessuti urbani privi di valore architettonico e ambientale specifico, caratterizzati dalla presenza di vari tipi edilizi: edifici mono o bifamiliare ad uno o due piani, plurifamiliari in linea di varie dimensioni, complessi condominiali, ecc.

DESTINAZIONI DI USO

1. Sono quelle indicate per le zone B. Le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione sono ammesse solo fino ad un massimo complessivo del 50% del volume oggetto dell'intervento o comunque ammissibile. Da tale limitazione sono escluse le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del R.U. , gli ampliamenti di attività produttive artigianali non nocive e non inquinanti e gli insediamenti e ampliamenti di strutture per la ricerca e l'innovazione dei processi produttivi come definite al punto 1, comma 1 del presente articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. In queste zone le previsioni del R.U. si attuano di norma per intervento diretto. Gli interventi diretti non sono ammessi qualora l'Amministrazione Comunale, ritenga che l'attuazione dei medesimi debba essere subordinata alla redazione di un piano attuativo o di un [Progetto] Piano di inquadramento urbanistico ai sensi delle presenti norme.
2. Gli interventi per sopraelevazioni, ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
3. Non sono ammessi nuovi insediamenti a carattere produttivo. Per gli insediamenti produttivi esistenti,

non nocivi e non inquinanti, sono ammessi ampliamenti secondo i parametri edilizi della sottozona di appartenenza con un minimo comunque garantito "una tantum" di mc 200. Detti interventi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- che l'attività artigianale risulti esistente alla data di approvazione della variante 4 al R.U.,
- che l'immobile realizzato con l'ampliamento sulle base delle presenti disposizioni sia vincolato con atto di obbligo unilaterale alla destinazione produttiva per almeno 20 anni,
- che non si superi il Rapporto di copertura del 55% per le sottozone B1, del 45% per le sottozone B2 e B3, del 40% per le sottozone B4, e che non si superi l'altezza massima di zona e le distanze minime stabilite dalle norme,
- che gli interventi edilizi, per la tipologia, per le caratteristiche costruttive e per i materiali impiegati risultino coerenti con il contesto insediativo, prevalentemente residenziale, delle zone B.

Gli ampliamenti "una tantum" di cui sopra sono ammessi anche per l'insediamento e l'ampliamento di strutture per la ricerca e per l'innovazione dei processi produttivi come definite al punto 1, comma 1 del presente articolo.

4. Sono esclusi gli interventi diretti per nuova edificazione su lotti di terreno interclusi con semplice accesso. Sui lotti privi di accesso diretto dalla viabilità sono ammessi esclusivamente ampliamenti degli edifici esistenti senza costituzione di nuove unità edilizie indipendenti.
5. Per gli interventi su lotti di terreno superiori a mq.1.200 (o potenziale insediativo superiore a 2.000 mc.) con tipologie insediative composte da più unità edilizie che necessitano di notevoli ed estese opere di urbanizzazione deve essere preventivamente approvato un Piano di inquadramento urbanistico ai sensi dell'art. 12.
6. In caso di demolizione e ricostruzione, il volume della ricostruzione non potrà superare quello ammissibile in base agli indici di zona, anche se il volume preesistente risultava maggiore, salvo che la demolizione risulti parziale e non superiore al 30% del volume preesistente nel qual caso è ammessa la possibilità della compensazione dei volumi tramite trasferimento della volumetria preesistente.
7. Le zone di completamento sono suddivise nelle seguenti sottozone per le quali, oltre alle presenti prescrizioni, valgono i seguenti parametri edilizi, fatte salve le specifiche deroghe indicate al precedente comma 3:

*** Sottozona B1**

| | |
|--------------------------|--------------|
| Indice di fabbricabilità | 3,00 mc./mq. |
| Altezza massima | 10,50 ml. |
| Rapporto di copertura | 50% |

*** Sottozona B2**

| | |
|--------------------------|--------------|
| Indice di fabbricabilità | 2,00 mc./mq. |
| Altezza massima | 9,50 ml. |
| Rapporto di copertura | 40% |

*** Sottozona B3**

| | |
|--------------------------|--------------|
| Indice di fabbricabilità | 2,00 mc./mq. |
| Altezza massima | 7,50 ml. |
| Rapporto di copertura | 35% |

*** Sottozona B4**

| | |
|--------------------------|-------------|
| Indice di fabbricabilità | 1,5 mc./mq. |
| Altezza massima | 6,50 ml. |
| Rapporto di copertura | 30% |

2.4.Zone di completamento corrispondenti a piani attuativi approvati : B5

1. Tali zone individuano la superficie fondiaria delle aree completamente o quasi completamente edificate a seguito dell'approvazione e realizzazione di piani attuativi di iniziativa pubblica (Peep) o privati (piani di lottizzazione).

DESTINAZIONI D'USO

1. Sono quelle indicate per le zone B purché compatibili con le previsioni e prescrizioni dei piani attuativi originari.

MODALITA' D'INTERVENTO

1. Nelle zone classificate B5 sono ammessi tutti gli interventi di cui al Titolo III capo 2 delle presenti norme alle seguenti condizioni :
 - gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo nei lotti liberi con gli indici, i parametri e le destinazioni previste dai piani attuativi originari ed a condizione che siano assolti gli obblighi contenuti delle relative convenzioni.
 - è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza incrementi di volume e con i parametri edilizi previsti dai piani originari.
 - gli interventi di ristrutturazione urbanistica che interessano più di un'unità edilizia sono ammessi solo previa approvazione di un piano attuativo o di comparto (P.o.d.c.)
 - non è ammessa la realizzazione di nuovi volumi pertinenziali.
 - per i manufatti pertinenziali esistenti sono ammessi gli interventi di riordino di cui all'art.28 comma 4 e seguenti.

Art. 48 - Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

1 - Caratteri e destinazioni d'uso

1. Le zone D sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva. Le destinazioni d'uso ammesse sono specificate nelle singole sottozone.

2 - Sottozone

2.1.Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva: D0.

1. Sono zone edificate che individuano:
 - a) singoli edifici produttivi e/o commerciali inseriti in contesti urbani prevalentemente residenziali;
 - b) isolati dove la funzione produttiva e/o commerciale è prevalente anche se strettamente connessa ad altre destinazioni.

DESTINAZIONI D'USO

1. E' consentita la permanenza delle attività produttive purché non nocive e pericolose ai sensi delle vigenti disposizioni di legge. E' consentita la trasformazione dei fabbricati destinati alle attività produttive in fabbricati destinati alla residenza, ad attività direzionali, commerciali, compresi gli esercizi di vendita al dettaglio (limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture, queste ultime, ove già non indicate, sono consentite mediante redazione di un Piano Attuativo o un P.O.d.C. o un P.I.U. per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o delle aree pubbliche destinate alle opere di urbanizzazione), pubbliche o di interesse pubblico.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. In tali zone è consentito l'intervento diretto: nei casi di interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione deve essere redatto ed approvato un P.I.U. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e

ricostruzione che utilizzino indici superiori a quelli della zona D1 di cui al successivo punto 2.2 se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva

2. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 10% , purché, con riferimento all'area di pertinenza, non vengano superati il rapporto di copertura del 50% e l'altezza di 10 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.
3. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti nel caso di mutamento totale della destinazione d'uso è prescritta una progettazione estesa a tutta l'area classificata D0: il mutamento di destinazione d'uso è assentito solo qualora vi siano manifeste esigenze di trasferimento dell'attività produttiva in altra parte del territorio regionale o nel caso in cui esso determini un significativo incremento della disponibilità di servizi collettivi, dell'offerta di edilizia sociale e delle dotazioni infrastrutturali.; Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione è ammesso il recupero dei volumi edilizi esistenti fino al limite dei parametri edilizi della zona B2.
4. Per i fabbricati esistenti con destinazione residenziale, direzionale, commerciale e di servizio si applicano le modalità di intervento fissate per la zonizzazione B0.2., con l'elevazione al 45% del limite del R.C. per gli ampliamenti edilizi.
Gli interventi per ampliamenti, demolizione e ricostruzione devono prevedere il riordino e la bonifica delle pertinenze.
5. Nei fabbricati che avevano destinazione produttiva e che sono stati trasformati per usi diversi sulla base delle presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione delle addizioni di cui al punto 3 del comma 2 dell'art.21.

2.2.Zone produttive di completamento: D1.

1. Le zone D1 sono le parti del territorio edificato occupate da insediamenti produttivi industriali e/o artigianali.

DESTINAZIONI D'USO

1. In queste zone sono consentiti insediamenti industriali, artigianali, laboratori, depositi, magazzini e ad attività di trasporto e di spedizione. Sono consentiti uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio delle attività produttive, compresi edifici a carattere ricreativo assistenziale a servizio degli addetti alle attività produttive.
2. E' altresì ammessa la realizzazione, previo stipula di apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale di un'unità abitativa per il proprietario titolare e conduttore dell'attività produttiva o per il personale di sorveglianza e manutenzione degli impianti, con un volume non superiore a 600 mc. o al 25% del complesso produttivo. In ogni caso destinazioni commerciali e residenziali non possono superare il 50% del volume totale.
3. E' vietato l'insediamento di industrie insalubri, nocive ed inquinanti ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.
4. Sono consentite modifiche di destinazione d'uso purché orientate all'interno degli usi ammessi.

MODALITA' DI INTERVENTO

1. In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2.
2. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme valgono i seguenti parametri edilizi:

| | |
|-----------------------|-----------|
| Densità fondiaria | 3 mc./mq. |
| Rapporto di copertura | 50 % |
| Altezza massima | 10 ml. |

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

3. Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva che abbiano già raggiunto i parametri edilizi consentiti, sono ammessi interventi di ampliamento "una tantum", non superiore al 5% del volume esistente e fino ad un massimo del 55% del R.C. per adeguamento degli impianti produttivi e dei servizi.
4. Per gli impianti industriali esistenti alla data di entrata in vigore del PRG vigente (17.02.1978) sono

ammessi ulteriori ampliamenti del 3% del volume e del 7% del R.C..

5. Nelle aree produttive individuate da apposita simbologia (D1*) e ricadenti nella UTOE 2, nella condizione che le attività risultino già insediate alla data di adozione del R.U. e per l'esclusivo ampliamento della stessa attività, sono ammessi incrementi con le seguenti prescrizioni:

_ Incremento fino al 100% della superficie coperta esistente (comunque legittimate)

_ Altezza max 7,50 ml

_ L'intervento di ampliamento dovrà essere preventivamente convenzionati con la P.A.

2.2.a _ ZONA D1_S1

E' la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta Slitti, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive .

DESTINAZIONI D'USO

In queste zone sono consentiti insediamenti, artigianali, attività commerciale, direzionale, magazzino od espositiva potranno essere svolte esclusivamente come attività complementari all'attività principale di lavorazione della ditta Slitti (caffè , cacao , ecc.)

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U..-

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Volume = mc. 8.000

Superficie coperta = mq. 1600

H max = ml. 6.00 (attività lavorativa/magazzino) ml. 10,00 (torre espositiva)

Sull'edificio esistente è ammesso un ampliamento una-tantum di mc. 150 per adeguamenti funzionali, con il limite del R.C. del 50% ; l'altezza dell'ampliamento non potrà superare quella dell'edificio attuale.-

Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- il lato nord dell'edificio non potrà superare il limite che si ottiene dal prolungamento ortogonale del lato nord di ampliamento della contigua zona A3, così come rappresentato nell'elaborato cartografico allegato alla relazione.

La sistemazione del piazzale che si verrà ad interporre fra il limite nord dell'edificio e il confine nord della zona D1_S1 dovrà essere effettuata con autobloccanti , è comunque esclusa l'asfaltatura o la formazione di platea in cemento; dovrà essere realizzata una zona a verde lungo tutto il perimetro posto a contatta con le zone E3 e A3

Si dovrà tener conto dell'eventuale smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti

2.2.b _ ZONA D1_S2

E' la zona di collocazione dell' impianto di produzione della ditta Arbi, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive .

DESTINAZIONI D'USO

In tale aree sono ammesse le destinazioni di cui al punto 2.2 del presente articolo.

MODALITA' DI INTERVENTO

In tali zone è consentito l'intervento diretto e sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo III capo 2, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U..-

Nella zona di nuova collocazione dell'impianto valgono i seguenti parametri edilizi:

Superficie coperta = mq. 5.000
Volume = mc. 31.000
Altezza massima = ml. 10

Sono fatte salve altezze maggiori per impianti tecnologici connessi a particolari lavorazioni.

Nell'attuazione dell'intervento di ampliamento, la superficie, destinata dal piano di lottizzazione precedentemente approvato a viabilità e parcheggi e ricadente all'interno della nuova zona D1_S2, dovrà essere ricollocata in eguale dimensioni all'interno dell'area stessa e/o all'interno del sottostante comparto produttivo 34.-

2.3.Zone per insediamenti produttivi con Piani attuativi approvati: D2.1

1. Sono zone dove sono stati realizzati o sono in corso di realizzazione insediamenti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazioni).
2. Le destinazioni d'uso, i parametri edilizi, le modalità di attuazione sono quelli fissati nel Piano attuativo approvato; per la lottizzazione industriale privata approvata sono ammesse oltre a quelle previste dal piano attuativo, destinazioni d'uso commerciale e direzionale. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di cui al titolo III capo 2 purché compatibili con gli indici e le prescrizioni dei Piani attuativi.

2.4.Zone per nuovi insediamenti produttivi: D2.2

1. Sono zone destinate alla realizzazione di nuovi impianti produttivi mediante interventi diretti conseguenti alla approvazione di piani attuativi ad iniziativa pubblica (PIP) o privata (Piani di lottizzazione). E' facoltà dell'Amministrazione Comunale nell'ambito di tali zone, predisporre un Piano da destinare ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/1971.
2. Le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici ed edilizi e le modalità di intervento sono quelle fissate nelle tavole del R.U. e nelle schede allegate alle N.T.A.

2.5.Zone miste esistenti a carattere prevalentemente commerciale e direzionale: D3.1

1. Sono aree già edificate ove insistono strutture commerciali per la media distribuzione con presenza di abitazioni ed altri servizi.
2. Sono consentite destinazioni commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture) e di servizio (uffici, pubblici esercizi, attività ricreative, ecc.); la destinazione residenziale non deve superare di norma il 40% del volume.
3. E' consentito l'intervento diretto per interventi fino alla ristrutturazione edilizia e per gli ampliamenti ammessi; gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero o di un P.O.d.C. o, per interventi che non comportano l' aumento delle unità edilizie o notevoli ed estese trasformazioni con conseguente potenziamento o/e realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli spazi pubblici, di un P.I.U.
4. In queste zone oltre alle prescrizioni ed indicazioni di cui alle presenti norme, con particolare riferimento alle dotazioni di parcheggio, valgono i seguenti parametri edilizi:

Densità fondiaria 3 mc./mq.
Rapporto di copertura 50 %
Altezza massima 12 ml.

2.6.Zone per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico

ricettivo: D3.2

1. Sono aree miste destinate a nuovi insediamenti commerciali, direzionali, ricettivi e residenziali.
2. Le destinazioni d'uso ammesse, con le limitazioni contenute nelle schede allegate, sono commerciali (compresi gli esercizi di vendita al dettaglio, fino alle grandi strutture), direzionali e turistico-ricettive, pubbliche o di interesse pubblico. La residenza è ammessa con le specificazioni contenute nelle schede.
3. L'intervento edilizio diretto è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo o di un P.O.d.C. esteso all'intero comparto urbanistico con le limitazioni di cui all'art.12.

2.7.Zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto : D4

1. Sono zone destinate al deposito di materiali vari, quali depositi di materiali e attrezzature varie e per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, ed attrezzature per campeggio.
2. Al di fuori delle zone appositamente previste nel R.U. i nuovi depositi di cui sopra sono realizzabili nelle zone D1 e D2.
3. Per tali zone valgono le seguenti disposizioni:
 - è escluso l'accesso diretto dalla viabilità di interesse sovracomunale.
 - l'uso di tali zone è sottoposto a concessione edilizia ai sensi della L.R. 52/99, salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio.
 - la domanda di concessione deve essere accompagnata da un progetto comprendente l'individuazione della viabilità interna, dei piazzali, delle aree destinate a parcheggio entro e fuori la recinzione nella misura minima di cui ai successivi indici, i sistemi di scarico delle acque piovane.
4. Le aree adibite a deposito di materiali da costruzione, inerti, materiali di riciclo e simili dovranno essere schermate opportunamente verso l'esterno con barriere vegetali.
E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la schermatura arborea anche per altri tipi di impianti e depositi.
5. In queste zone ferme restando le prescrizioni per l'utilizzo del suolo e la schermatura di cui ai precedenti commi è possibile realizzare edifici e tettoie nel rispetto dei seguenti indici:

| | |
|-------------------------------|---|
| a) Superficie coperta massima | 5% della S.F. con un massimo di 200 mq. |
| b) Altezza massima | 5 mt. fuori terra. |
| c) Parcheggi | 7,5mq./100 mq. di superficie |

2.8.Zone per discariche e centri di rottamazione : D5

1. Sono zone destinate alla discarica ed ai centri di rottamazione dei veicoli.
2. L'apertura di una delle attività di cui sopra, sia di iniziativa pubblica che privata, è assoggettata a permesso a costruire, sentito il parere delle autorità competenti.
3. Al di fuori delle aree indicate nel R.U., tali attività sono ammesse nelle zone D1 e D2.

2.9.Zone per insediamenti di autotrasportatori : D6

1. Sono zone destinate alla sosta e rimessaggio dei mezzi di autotrasporto.
2. In queste zone la sistemazione dell'area e l'apertura dell'attività è assoggettata a permesso a costruire. Dovrà essere redatto un progetto con l'esatta indicazione, dei servizi e degli impianti tecnologici di supporto, dei sistema di accessi, delle schermature a verde, del sistema di raccolta delle acque meteoriche.
3. E' ammessa la realizzazione di modeste strutture edilizie di supporto (servizi igienici, uffici) con i seguenti limiti:

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| a) Superficie coperta massima | 80 mq. |
| b) Altezza massima | 4 mt. fuori terra. |
4. Al di fuori delle aree indicate nel R.U. la localizzazione di queste attività è ammessa solo nelle zone D1 e D2.

2.10 Incentivi per lo sviluppo delle attività produttive, per la ricerca e per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi

1. In coerenza con le indicazioni del PIT ed in particolare con le direttive e le prescrizioni degli artt.18 e 19 della Disciplina di Piano ,il Regolamento Urbanistico favorisce lo sviluppo delle attività produttive artigianali ed industriali presenti sul territorio comunale nonché l'insediamento di nuove attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi.
2. A tal fine, oltre a quanto stabilito per le zone B all'art.46 punto 2.3, sono previsti i seguenti incentivi:
 - ampliamenti “una tantum “degli edifici esistenti posti nelle zone D1, destinati ad attività produttiva artigianale ed industriale ed a servizi per la produzione fino al 10% del volume esistente e del 5% della superficie coperta anche in deroga ai parametri edilizi di zona ,
 - incrementi del volume e della superficie coperta fino al 10% di quanto ammesso dai parametri edilizi di zona nel caso di interventi di nuova edificazione nelle zone D1 finalizzati all'insediamento di nuove attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi,
 - detti incrementi ed ampliamenti debbono comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime, nonché le dotazioni di standard fissate dal Regolamento Urbanistico.
3. Le domande di ampliamento ed incremento di cui al comma precedente devono essere adeguatamente documentate e motivate corredando il progetto di un piano di sviluppo industriale che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le iniziative e le attività che l'azienda intende mettere in atto per perseguire gli obiettivi indicati al presente articolo.