

## **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. Per i fabbricati ad uso produttivo esistenti non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione superiore al 50% del volume esistente se finalizzati alla conservazione della destinazione produttiva.
2. Sugli immobili a destinazione produttiva sono consentiti incrementi "una tantum" del volume pari al 5% ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienica sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro, 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 di pertinenza; nel caso di contestuale demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, è consentita l'utilizzazione dei parametri edilizi della zona B1, se più favorevoli. In ogni caso non possono essere superati: il 55% del rapporto di copertura e le altezze dei fabbricati preesistenti o della zona B1. In quest'ultimo caso l' altezza max è fissata in 10,50 mt. in ambito di UTOE 1 e 9,50 mt. in ambito di UTOE 2.
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.

#### **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.-

## 2.2.c \_ ZONA D1\_S3

E' una zona di carattere produttivo artigianale, per il quale sono state attuate le procedure previste dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

L'attuazione delle previsioni è subordinata a Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali, di cui all'art12 delle presenti norme. Il P.I.U., dovrà prevedere le modalità per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste negli elaborati di R.U.

Ai fini delle distanze dal bordo stradale delle costruzioni, si conferma la fascia di rispetto previgente.

La zona è divisa nelle seguenti sottozone:

### ZONA D1\_S3\_A

È la zona di collocazione del nuovo impianto di produzione della ditta F.Ili Polli Spa

#### DESTINAZIONI D'USO

In questa zona sono consentiti insediamenti artigianali, magazzino ed attività complementari all'attività principale della ditta F.Ili Polli Spa

#### MODALITA' DI INTERVENTO

Tali zone di norma, si attuano con Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali, con le modalità di cui sopra.

E' consentito l'intervento diretto, limitatamente alla sottozona, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U. e nella quale sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

Volume = mc. 207000

Superficie coperta = mq. 16700

H max = ml. 13.00 (attività lavorativa/magazzino)

#### Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

-Il perimetro di tutta l'area, dovrà essere opportunamente piantumato, al fine di schermare l'intervento

-Tra le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previste anche i nuovi tratti di collegamento del collettore fognario pubblico con il nuovo insediamento produttivo.

-Dovranno essere attuate le prescrizioni per la sostenibilità previste dall'art. dagli artt.69, 70, 71, 72 e 73 del P.T.C. vigente della Provincia di Pistoia.

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

## **ZONA D1\_S3\_B**

Sono due aree distinte per la collocazione di strutture produttive-espositive, una posta a nord della viabilità di previsione, l'altra posta a sud.

### **DESTINAZIONI D'USO**

In questa zona sono consentiti insediamenti artigianali, magazzino ed esposizione a cielo aperto di materiali.

### **MODALITA' DI INTERVENTO**

Tali zone di norma, si attuano con Piano di Inquadramento Urbanistico o con P.O.d.C. anche per parti organiche e funzionali, con le modalità di cui sopra.

E' consentito l'intervento diretto, limitatamente alla sottozona, previa stipula convenzione con l'A.C. (o atto d'obbligo unilaterale) confermativa delle condizioni che hanno resa necessaria la variante al R.U.. e nella quale sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

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

Densità fondiaria	1.5 mc./mq.
Rapporto di copertura	20 %
Altezza massima	10 ml.

### Prescrizioni per la collocazione dell'impianto produttivo:

- Il perimetro di tutta l'area, dovrà essere opportunamente piantumato, al fine di schermare gli interventi
- Tra le opere di urbanizzazione primaria, dovranno essere previste anche i nuovi tratti di collegamento del collettore fognario pubblico con il nuovo insediamento produttivo.
- Dovranno essere attuate le prescrizioni per la sostenibilità previste dall'art. dagli artt. 69, 70, 71, 72 e 73 del P.T.C. vigente della Provincia di Pistoia.
- Si dovrà tener conto dello smaltimento delle acque meteoriche prevedendo un sistema per contenere le maggiori portate prodotte dall'impermeabilizzazione dimostrando il non aggravio del rischio nelle aree circostanti.
- Per ogni area non sono ammessi lotti funzionali superiori a numero di tre.

## **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-ricettivo, 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, del 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.