



COMUNE DI MONSUMMANO TERME

Provincia di Pistoia

REGOLAMENTO URBANISTICO

Variante n. 8

L.R. 03.01.2005 n. 5

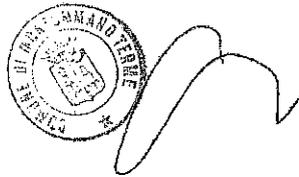
ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI

Relazione



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

COMUNE DI MONSUMMANO TERME
20 SET. 2010
PROTOCOLLO N. 16790

Premessa

La perdurante crisi economica a livello internazionale e nazionale e le conseguenze che essa ha prodotto e continua a produrre sul sistema economico locale hanno spinto l'Amministrazione Comunale a compiere una seria riflessione sull'adeguatezza delle previsioni degli strumenti urbanistici ad affrontare gli effetti, sempre più strutturali e duraturi, della crisi.

Oggi si pone con forza ed urgenza il problema di difendere " la presenza industriale " in Toscana, non a caso considerata dal Piano di Indirizzo Territoriale una invariante strutturale dello Statuto (art.17 della Disciplina del Piano) : ciò richiede alle amministrazioni locali una coerente azione di difesa e di tutela delle attività produttive ed in primo luogo dell'apparato manifatturiero che tanta parte ha avuto nella crescita dell'economia toscana e della Valdinievole.

Nella stessa direzione del P.I.T. vanno le indicazioni e le direttive del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con D.C.P. n.123 del 21.04.2009, che, oltre a stabilire specifiche norme per la localizzazione ed il dimensionamento degli insediamenti produttivi, include fra i sistemi funzionali, il sistema funzionale delle aree produttive (art.51 della Disciplina e tav.P11).

Una seria riflessione su questi temi si impone a maggior ragione per il comune di Monsummano T. che fu tra i primi ad adeguare i propri strumenti urbanistici alla L.R. 5/95, in una stagione assai diversa dall'attuale almeno per le aspettative e le prospettive di sviluppo dell'economia in genere e del settore manifatturiero in particolare: il Piano Strutturale fu elaborato negli ultimi anni Novanta e definitivamente approvato con D.C.C. n.56 del 27.06.2000; il Regolamento Urbanistico fu approvato con D.C.C. n. 46 del 14.07.2003 ed è stato confermato, per le previsioni decadute ai sensi dell'art.55 comma 5 della L.R.1/2005, con la variante n.4 approvata con deliberazione D.C.C. n. 42 del 21.05.2009.

L'Amministrazione Comunale ha in programma un lavoro di aggiornamento ed adeguamento complessivo del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico; la presente Variante si rende necessaria, considerata l'importanza e l'urgenza del tema, per anticipare una serie di misure finalizzate a favorire la permanenza delle strutture produttive esistenti, ad incentivare l'ampliamento ed il consolidamento di quelle suscettibili di sviluppo, a promuovere le attività indirizzate alla ricerca ed all'innovazione dei processi produttivi, a disincentivare le delocalizzazioni e le trasformazioni di strutture industriali ed artigianali, il tutto in coerenza con gli indirizzi del P.I.T. e del P.T.C. La Variante non comporta modifiche degli elaborati cartografici ma interviene esclusivamente sulle Norme di attuazione del Piano, con modifiche puntuali alla disciplina delle aree e degli edifici a destinazione produttiva.

Il quadro conoscitivo

Le attuali previsioni del Regolamento Urbanistico ed il loro stato di attuazione

Il Regolamento Urbanistico definitivamente approvato nel luglio 2003 è legato ad un quadro conoscitivo e ad un insieme di obiettivi strategici e di previsioni di medio-lungo periodo elaborate nella seconda metà degli anni Novanta, in una stagione quindi completamente diversa da quella degli ultimi anni di questo decennio. Le aspettative in campo economico erano improntate ad un saldo ottimismo, a prospettive di costante crescita delle attività produttive, sia pure (anzi *mediante*) processi di ristrutturazione e qualificazione dei processi produttivi e di rilocalizzazione, concentrazione e trasformazione degli impianti. La riduzione del numero delle aziende, a partire dal tradizionale settore delle calzature, era considerato come una delle inevitabili conseguenze di un processo di complessiva riorganizzazione delle attività industriali che portava all'abbandono delle piccole strutture produttive, legate al modello insediativo della casa-laboratorio ed ormai antieconomiche, a favore di strutture moderne, di dimensioni maggiori, collocate in aree appositamente attrezzate. L'abbandono di impianti e localizzazioni inadeguate e la forte domanda di nuovi lotti nelle zone PIP realizzate dall'Amministrazione Comunale erano i segni più evidenti di questo processo di trasformazione produttiva ed urbanistica.

La Variante generale al PRG redatta negli anni Novanta e poi il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico registravano ed assecondavano questi processi con un'insieme di previsioni finalizzate a:

- separare nettamente la residenza dalle destinazioni produttive, escludendo dalle zone B gli immobili ad esclusiva destinazione industriale o artigianale;
- favorire il recupero e la trasformazione a fini residenziali e comunque non produttivi di impianti collocati in tessuti urbani a prevalente vocazione abitativa, terziaria o per servizi (a questo obiettivo erano finalizzate in particolare le zone D0);
- consentire l'espansione degli stabilimenti collocati in zone ritenute idonee;
- a realizzare nuove zone attrezzate di estese dimensioni per accogliere la domanda di nuove localizzazioni produttive e da realizzare mediante piani attuativi di iniziativa pubblica (PIP) o privata (PdL);
- a individuare aree specifiche destinate a funzioni terziarie, turistiche ricettive e per servizi o a specifiche attività connesse o complementari alle attività produttive quali depositi all'aperto, discariche e centri rottamazione, aree per autotrasportatori.

L'articolo 48 delle N.t.a del Regolamento Urbanistico, che si riporta integralmente in appendice con una sintetica indicazione grafica della corrispondente zonizzazione, individuava nel territorio comunale nove tipi di sottozona a prevalente destinazione produttiva e terziaria nell'ambito della zona D:

- D0, Zone miste esistenti a destinazione prevalentemente produttiva
- D1, Zone produttive di completamento , a cui a seguito di due specifiche varianti si sono la zona D1S1 e la zona D1S2

- D2.1, Zone per insediamenti produttivi con Piani attuativi approvati
- D2.2, Zone per nuovi insediamenti produttivi
- D3.1, Zone per nuovi insediamenti a carattere prevalentemente commerciale, direzionale e turistico ricettivo
- D4, Zone per depositi di materiali e attività produttive all'aperto
- D5, Zone per discariche e centri di rottamazione
- D6, Zone per insediamenti di autotrasportatori.

La variante n.4 al Regolamento Urbanistico, approvata nel maggio 2009 per confermare le previsioni decadute ai sensi dell'art.55, comma 5 della L.R. 1/2005, non ha modificato né l'impianto, né i contenuti dell'art.48 delle N.t.a..

Nell'ottobre 2008, dalla ricognizione sullo stato di attuazione del R.U. in preparazione della variante confermativa, risultava che dalla data della sua entrata in vigore (agosto 2003), erano stati realizzati i seguenti interventi riguardanti le destinazioni produttive:

- 19 nuove costruzioni ad uso produttivo di cui 10 localizzati in aree PIP per una superficie coperta complessiva di circa 16.500 mq;
- avvio delle procedure per l'attuazione di due dei tre nuovi comparti a destinazione produttiva: adozione del piano attuativo (PIP) del comparto 33, via Pratovecchio, che è stato successivamente approvato e per il quale è stato emesso un bando pubblico per esplorare l'interesse degli operatori alla sua attuazione; redazione del piano attuativo (PdL) del comparto 34, circonvallazione Le Case, che è stato successivamente adottato ed approvato e per il quale è in corso la stipula della convenzione. Nessuna attivazione di procedure è stata invece effettuata per il comparto 35 in loc. Violi a Cintolese;
- attuazione di 11 interventi di trasformazione delle zone Do a cui hanno fatto seguito nei due anni successivi l'avvio degli interventi o delle procedure di attuazione in altre zone Do. Si ricorda che le zone Do sono zone a destinazione produttiva di cui il Regolamento Urbanistico incentiva la trasformazione d'uso, soprattutto verso la funzione residenziale, in quanto aree degradate e/o collocate in contesti prevalentemente residenziali.

Come ricordato in precedenza, quest'ultima previsione si inquadrava in una strategia del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico che privilegiava la rilocalizzazione degli insediamenti produttivi sparsi nelle zone a specifica destinazione produttiva attuate quasi esclusivamente mediante piani di iniziativa pubblica. Questa strategia ha consentito di dare rapida attuazione ai PIP 1 e 2 che definiscono la nuova zona industriale di Monsummano attestata lungo l'asse viario di via Maestri del Lavoro: di fatto tale zona è stata saturata in pochi anni ed ha accolto oltre ai trasferimenti di aziende esistenti anche nuovi insediamenti. Questa fase di rilocalizzazione di aziende poste in contesti inidonei può dirsi conclusa; negli ultimi anni le trasformazioni di impianti produttivi nelle zone Do è avvenuta ed avviene soprattutto nel segno di una dismissione definitiva degli impianti e nell'abbandono *tout court* dell'attività imprenditoriale e produttiva. Tale tendenza contrasta con gli obiettivi strategici originari di conservazione dell'identità produttiva e manifatturiera del Comune ed oggi non è coerente con le prescrizioni e gli indirizzi del P.I.T. regionale e del P.T.C. provinciale richiamati in precedenza.

L'esigenza di intervenire per correggere questa tendenza è oggi resa più urgente dagli

effetti della crisi economica internazionale che incentiva la deindustrializzazione del Paese e l'abbandono di attività produttive non competitive, che necessitano di forti investimenti ed innovazioni e che richiedono un forte impegno imprenditoriale. Gli strumenti urbanistici non possono surrogare azioni proprie di altri settori, di diverse competenze e di altri livelli di responsabilità (come le politiche industriali, le politiche del credito, della formazione professionale ed imprenditoriale, del sostegno alle medie e piccole imprese ecc.); possono tuttavia accompagnare determinati processi, nel senso di favorire o scoraggiare, con i propri specifici strumenti e con le previsioni che mette in atto, programmi e progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia finalizzati a realizzare e consolidare insediamenti produttivi o al contrario a smantellarli ed a mutarne la destinazione d'uso.

Poiché oggi si pone con forza l'esigenza di tutelare il patrimonio produttivo manifatturiero del Comune e di promuovere e sostenere la formazione di nuove attività e di consolidare e far crescere quelle esistenti, si rende necessario conseguentemente modificare alcune previsioni e disposizioni del vigente Regolamento Urbanistico contenute nelle sue Norme tecniche di attuazione e riguardanti in particolare gli insediamenti industriali ed artigianali presenti sul territorio comunale.

Il progetto di Variante

I contenuti della Variante

La tutela della tradizionale vocazione produttiva del comune di Monsummano Terme, a livello urbanistico, deve essere orientata dai seguenti obiettivi di fondo:

- incoraggiare la permanenza delle strutture produttive esistenti, incluse quelle collocate in zone Do, con apposite disposizioni finalizzate da un lato a facilitare il loro adeguamento e dall'altro a disincentivare la loro trasformazione per usi diversi,
- favorire l'innovazione dei processi produttivi, con specifici incentivi sui parametri edilizi degli interventi sull'esistente e delle nuove costruzioni, nel caso di avvio od ampliamento di attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica,
- consentire, ove sussistono le condizioni di compatibilità con i contesti insediativi, l'adeguamento di strutture produttive compatibili con i contesti insediativi in cui sono collocate, anche se a prevalente destinazione residenziale, con una particolare attenzione per quelle destinate ad accogliere attività di ricerca, di formazione e di innovazione dei processi produttivi.

Il conseguimento degli obiettivi sopraindicati comporta esclusivamente modifiche normative al vigente Regolamento Urbanistico, modifiche che non hanno significativi effetti ambientali e che in alcuni casi, come i mutamenti di destinazione d'uso da produttivo ad altre funzioni, ridimensionano le possibilità di intervento attualmente ammesse dal R.U.

In sintesi le principali modifiche normative riguardano i seguenti temi:

- nelle sottozone Do (punto 2.1 dell'art. 48 delle N.T.A.) vengono ampliate le possibilità di intervento nel caso di conservazione della destinazione produttiva, ammettendo l'utilizzazione dei parametri edilizi della zona D1 ed elevando la possibilità di interventi "una tantum" dal 5 al 10% del volume esistente nel rispetto comunque di un rapporto massimo di copertura del 50% del lotto e di altezze massime di mt. 10 nell'UTOE 1 e di mt. 9,50 nell'UTOE 2.
- nelle stesse sottozone Do viene limitata e meglio regolata la possibilità di mutare la destinazione d'uso delle strutture produttive, rendendo obbligatoria l'estensione della progettazione a tutta la zona classificata Do ed assumendo come riferimento per i parametri edilizi quelli (più restrittivi) delle zone B2 invece di quelli delle zone B1. Vengono inoltre regolamentati gli interventi ammissibili successivamente alla realizzazione della trasformazione d'uso.
- nelle zone B (art. 46 delle N.T.A.) viene ammesso l'ampliamento di strutture produttive esistenti e non nocive e non inquinanti, anche oltre il limite, attualmente fissato dal R.U., del 50% del volume oggetto dell'intervento. Permane l'esclusione di nuovi insediamenti a carattere produttivo ma per l'ampliamento delle strutture esistenti alla data di approvazione della variante 4 e non nocive e non inquinanti, viene ammesso un'incremento "una tantum" di 200 mc anche in deroga ai parametri edilizi ma nel rispetto comunque di specifici rapporti di copertura e di altezza che variano nelle diverse sottozone in cui si articolano le zone B. E' fatto obbligo, nella realizzazione dell'intervento, di assumere tipologie e caratteristiche costruttive coerenti con la natura

ed i caratteri delle zone B; viene inoltre prescritto che l'ampliamento sia vincolato alla destinazione produttiva per almeno 20 anni con apposito atto di obbligo unilaterale.

- previsione (nuovo comma 2.10 dell'art.48) di appositi incentivi per lo sviluppo delle attività manifatturiere e per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi, rivolti sia agli edifici esistenti che alle nuove costruzioni in aree già a destinazione produttiva, nel rispetto comunque delle distanze minime, delle altezze massime e delle dotazioni di standard fissati dal R.U. Le domande di ampliamento ed incremento finalizzate allo sviluppo, alla ricerca ed all'innovazione devono essere documentate attraverso la presentazione di piani di sviluppo industriale

Le modifiche sopraindicate ed alcune precisazioni normative di minore rilievo riguardanti le zone produttive sono finalizzate esclusivamente a promuovere le attività produttive sul territorio, incentivando la permanenza di quelle esistenti e facilitando l'ingresso di nuove attività. La Variante interviene su zone già urbanizzate o di cui il Regolamento Urbanistico già prevede la trasformazione; interviene pertanto su aree di modesta dimensione attraverso una modifica dei parametri e delle procedure di realizzazione degli interventi con l'obiettivo di favorire quelli a destinazione produttiva e di disincentivare i mutamenti di destinazione d'uso da produttivo ad altre funzioni, secondo gli indirizzi e le prescrizioni del P.I.T. e del P.T.C.

Gli effetti ambientali

La Variante non produce significativi impatti sull'ambiente; essa come affermato in precedenza mira a promuovere le attività non attraverso previsioni di nuovi insediamenti ma facilitando ed incentivando gli interventi in insediamenti esistenti od in aree già previste dagli strumenti urbanistici del Comune.

A tal fine essa mette in campo una pluralità di azioni che comportano esclusivamente modifiche normative, e che mirano a dare risposte articolate e diffuse alle esigenze delle imprese esistenti o che intendono insediarsi nel territorio comunale.

Le modifiche riguardanti le zone Do abbassano in misura significativa le potenzialità edificatorie di queste aree nel caso di mutamento di destinazione d'uso. Gli incentivi, sotto forma di modesti incrementi (fra il 5 ed il 10%) dei parametri edilizi relativi ai volumi ed alle superfici edificabili, sono applicabili solo nel rispetto delle distanze e delle altezze di zona e delle dotazioni di standard e sono prioritariamente indirizzati a favorire le localizzazioni di nuove unità insediative per attività produttive legate alla ricerca, all'innovazione tecnologica, allo scambio di tecnologie e conoscenze fra le aziende come prescritto dal PIT all'art.19 della Disciplina di piano.

Per quanto riguarda gli interventi "una tantum" di ampliamento funzionale di strutture produttive esistenti in zone B, si fa presente che in tali zone sopravvivono pochissimi impianti o locali a destinazione produttiva: la quasi totalità di essi con la variante al PRG del 1995 e con il Regolamento Urbanistico sono stati classificati in zona D (D1 o D0). La norma è rivolta alle poche aziende che ancora vi insistono e che comunque devono risultare presenti alla data di approvazione della Variante 4 (21 maggio 2009): gli ampliamenti previsti in deroga sono modesti (200mc) e devono comunque rispettare rapporti di copertura compresi fra il 40 ed il 55%, nonché le altezze massime e le distanze minime fissate dalle norme per la zona in cui ricadono.

Considerata la modesta incidenza dei suoi contenuti ed il fatto che essa determina l'uso

solo di piccole aree, la Variante in oggetto rientra fra gli atti di governo del territorio per i quali è richiesta, ai sensi dell'art.5 comma 3 della L.R. 10/2010, una preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni dell'art.22 della stessa legge. Per tale ragioni è stato redatto un Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale della stessa variante, documento di cui la Giunta comunale ha preso atto con D.G.C. n.126 del 17.06.2010, individuando anche i soggetti a cui inviarlo per il relativo parere. I contributi pervenuti hanno confermato il parere di non assoggettabilità della Variante alla valutazione ambientale, in considerazione dei suoi specifici contenuti.

Gli elaborati della Variante

La Variante comporta esclusivamente modifiche normative : esse interessano gli articoli 46 e 48 della N.t.a.

La Variante è pertanto costituita dai seguenti elaborati:

- la presente relazione
- gli estratti delle Norme tecniche di attuazione modificate
- gli estratti delle Norme tecniche di attuazione con la sovrapposizione vigente-modificato
- la relazione geologica di fattibilità.

Monsummano Terme, settembre 2010

APPENDICE

Area a prevalente destinazione produttiva e terziaria (zone D)

- Estratto art.48 delle Norme Tecniche di Attuazione
- Localizzazione delle Zone D

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.-

2.3.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) Parcheggio 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:

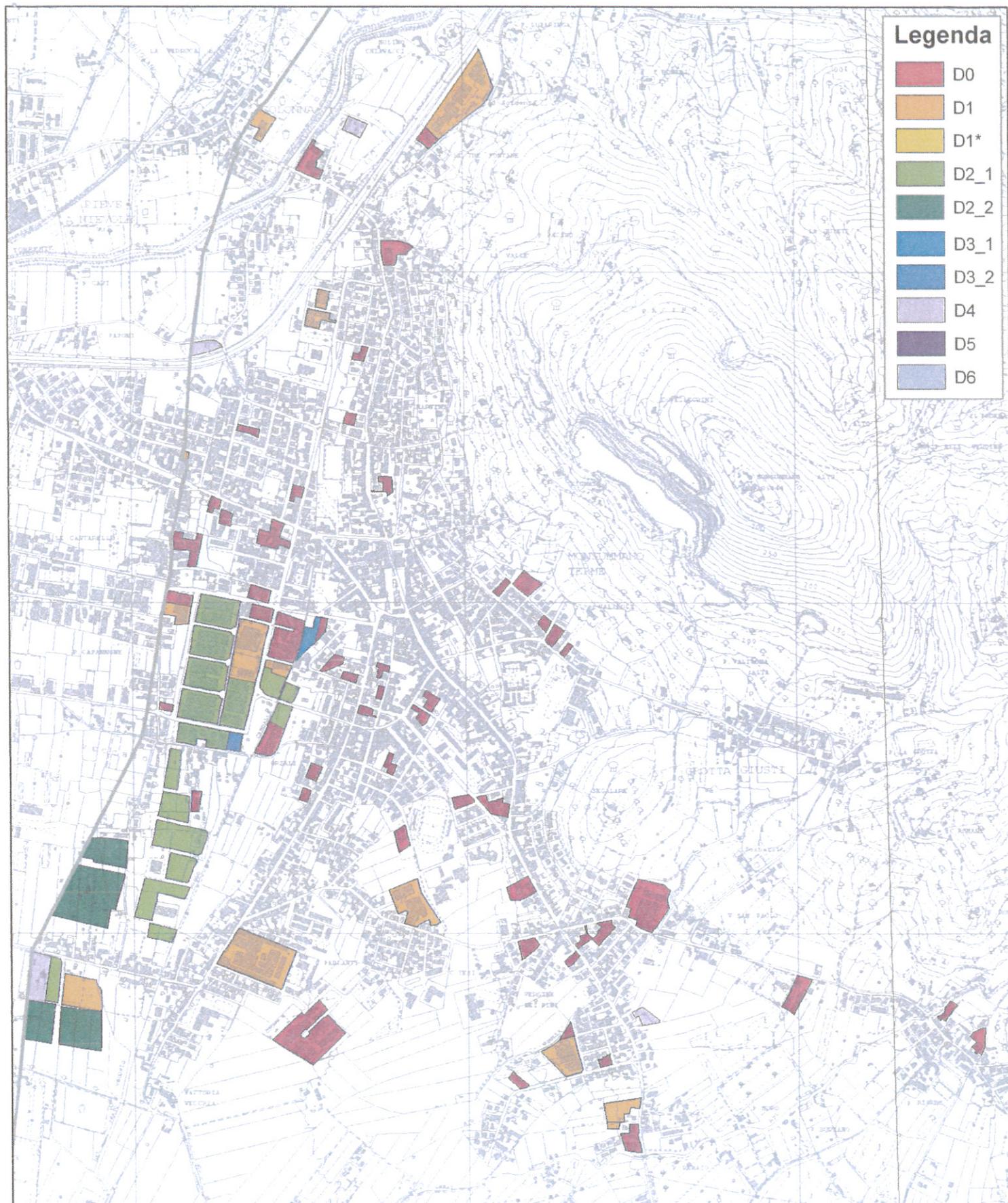
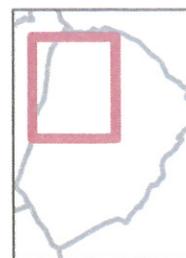
a) Superficie coperta massima 80 mq.

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.

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

1:15.000



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

1:15.000

