

Art. 43 – Z.T.O. D1.1 – Produttive di completamento

Comprende porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale e/o industriale anche in parte dismessi.

Modalità di intervento: intervento edilizio diretto.

Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento del volume esistente;
- demolizione con ricostruzione;
- demolizione senza ricostruzione;
- cambio di destinazione d'uso;
- nuova costruzione.

Per gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione si devono osservare i seguenti parametri:

- Superficie coperta massima: 60%
- Altezza massima: m 8 o secondo l'esistente (esclusi elementi tecnologici),
- Distanza dai confini : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza tra fabbricati : vedi art. 19 N.T.A.
- Distanza dalle strade : vedi art. 19 N.T.A.

Le destinazioni ammesse sono:

- attività artigianali di servizio e/o artistiche;
- attività commerciali;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

Per ciascuna nuova attività che raggiunga una superficie lorda di pavimento di almeno mq 1000 è ammessa la residenza ad esclusivo uso del custode o dei proprietari dell'azienda per una volumetria massima fuori terra di mc 500 con adeguata tipologia edilizia e posta all'interno dell'area di pertinenza dell'attività. La localizzazione dell'intervento andrà comunque valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per le attività esistenti è consentito un parziale cambio di destinazione d'uso a residenza, non superiore a 800 mc fuori terra, organizzati per un massimo di due unità abitative nell'ambito del volume esistente.

Per la zona D1.1/35 area per la lavorazione della ghiaia si prevede il mantenimento della destinazione d'uso esistente con le seguenti modalità di intervento: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e

nuova costruzione (solo per apparecchiature tecniche legate alla lavorazione esistente). Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area esterna attraverso opportune misure di mitigazione ambientale; è ammesso solo l'inserimento di macchinari e volumi legati alla lavorazione esistente; sono vietati volumi terziari quali uffici o altro. Per gli edifici a destinazione produttiva, in caso di dismissione o di trasferimento, l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse, sopra indicate, anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà garantire gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Per le attività da trasferire, individuate con apposita simbologia, valgono le norme della zona in cui le stesse ricadono. E' consentita la demolizione e la ricostruzione secondo gli indici, le destinazioni d'uso e i parametri della zona.

Per le zone D1.1/29, D1.1/13A, D1.1/13B, D1.1/30, D1.1/31, D1.1/32, D1.1/40, D1.1/41, D1.1/42 caratterizzate da valenza storico-testimoniale in caso di dismissione o di trasferimento, l'intervento di riqualificazione urbanistica, che potrà prevedere oltre alle destinazioni ammesse anche il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovrà essere assoggettato ad un Piano di Recupero, sulle aree di proprietà, che garantisca gli standard primari in base alle nuove destinazioni d'uso previste.

Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a standard previste potrà essere consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposita Delibera Comunale.

La localizzazione di attività insalubri di 1^ classe (R.D. 27/07/1934 n. 1265 "Testo Unico delle Leggi Sanitarie" e D.M. 5/09/1994) dovrà essere valutata dall'Ufficio Tecnico Comunale, sulla base di una specifica Relazione Tecnica, al fine di verificarne la compatibilità con la destinazione d'uso urbanistica dell'area e del suo intorno tenendo conto di tutte le norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, delle emissioni in atmosfera, delle acque, di rumorosità, e nel rispetto delle norme igienico-sanitarie per garantire il maggior livello possibile di salvaguardia dell'ambiente e della salute dei cittadini.

Per la zona D1.1/37 a carattere ricettivo interessata dall'edificio Hotel "Le Nove" vale quanto previsto dalla convenzione relativa all'intervento stipulata con il Segretario Comunale in data 26/07/2007 Rep. N. 549 in esecuzione della deliberazione del C.C. n. 7 del 14/02/2006 e Giunta Comunale n. 97 del 24/07/2007, successivamente modificata con convenzione Rep. N. 583 del 11/10/2011 in esecuzione delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 31 e 32 del 30/09/2011.

Al fine di dar corso a quanto previsto dalle deliberazioni n. 31 e 32 del 30/09/2011 si precisa che per la zona D1.1/37 il rapporto di superficie copertura massimo consentito è pari al 30%.