Art. 14 - Zona D - Zona produttiva: Industriale, Artigianale, Commerciale

14.1. - Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio destinate agli impianti produttivi esistenti, da ristrutturare e/o ampliare e di nuova costruzione.

14.2. - Destinazioni d'uso

Le aree della Zona D sono destinate alle attività del G.F. II e VIII con i limiti che eventuali strutture di vendita al dettaglio devono essere autorizzate tramite Concessione Convenzionata fatta eccezione per lo spaccio aziendale degli articoli prodotti.

Comunque per le strutture commerciali sono da osservare i seguenti limiti:

- Strutture di vendita di tipo non alimentare con superfici di vendita non inferiori a 150 mq. fino a 1.500 mq.;
- Strutture di vendita di tipo alimentare con superfici di vendita non inferiori a 600 mq. e non superiori a 1.500 mq. di superficie di vendita;
- Sono esclusi i centri commerciali.

E' ammessa la residenza per guardianaggio di 100 mq. ogni insediamento*,* di nuovo impianto.

Per il recupero di strutture esistenti è ammessa, mediante ristrutturazione, la conservazione della destinazione residenziale esistente, indipendentemente dal guardianaggio.

14.2.1. - Le attività produttive ammesse non debbono avere scarichi nocivi, maleodoranti o comunque inquinanti ne riferirsi a lavorazione di materiali infiammabili o esplosivi, o che ne implichino rilevanti depositi. La richiesta d'insediare nuove attività produttive deve pertanto essere corredata da una relazione nella quale siano descritte le lavorazioni programmate, le materie prime trattate, la natura degli scarichi gassosi, liquidi e solidi, gli eventuali loro sistemi di depurazione e/o per il loro allontanamento. Detta relazione deve essere controfirmata da professionista specialista o dal responsabile d'Istituto competente in materia.

14.2.2. - La zona destinata alle attività produttive si articola in sottozone: D, Dl, DE, DC e DZ che contraddistinguono aree ove sono possibili interventi di nuovi insediamenti D e Dl, e di recupero e/o ampliamento di quelli esistenti DE, DC e DZ.

14.3. - Interventi sull'esistente

La sottozona DE comprendente le parti di territorio ove esistono impianti produttivi e per i quali sono possibili interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e sostituzione.

14.3.1. - Nel recupero del patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di modifica interna mediante presentazione di D.I.A.

14.3.2. - Nella ristrutturazione sono ammessi interventi che, tendendo alla riqualificazione funzionale del contenitore dell'attività, possano giungere alla sostituzione dell'intera struttura con ripristino del Volume edilizio nella giacitura della preesistenza, anche se in forma e dimensioni diverse. Fermo restando le altezze massime esterne dell'edificio possono essere assentiti arretramenti degli edifici da ricostruire, migliorativi rispetto alle strade o a fabbricati residenziali, o modifiche sostanziali del sedime del fabbricato rispondendo ai seguenti parametri edilizi:

- Hmax = 9 mt.;

- DC dal limite di zona = 6 mt.;
- DF dagli edifici esterni alla zona = 12 mt.;
- DS, vedi art. 18;
- RO, senza limitazioni.

E' ammessa la modifica delle quote della copertura in funzione della forma della nuova struttura adottata, fermo restando il ripristino dell'ordinaria sua quota media.

14.3.3. - Gli ampliamenti con nuovi corpi di fabbrica di attività esistenti, devono rispettare i parametri edilizi previsti per i nuovi interventi, limitatamente al nuovo lotto se non è già asservito a quello esistente, o riconsiderando il lotto già asservito e l'edificio esistente alla luce dei parametri suddetti.

In alternativa sono ammessi, altresì, contenuti incrementi di superficie coperta per realizzare passaggi coperti da corpi di fabbrica distaccati, nonché incrementi della SP fino al 10% della preesistente, realizzando soppalcature all'interno del volume esistente.

Gli interventi di ristrutturazione e/o d'ampliamento sono subordinati alla verifica di adeguatezza dell'accessibilità del-la zona ed alla disponibilità dei parcheggi, pertanto tali interventi sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato.

14.3.4. - Gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione ed ampliamento devono prevedere un riassetto dell'area libera con la ricomposizione delle sistemazioni ed il relativo completamento del verde, come prescritto nell'ultimo comma del punto 14.4..

14.4. - Nuovo impianto

I nuovi interventi edilizi possono essere richiesti indipendentemente dalla presentazione della domanda d'insediamento delle specifiche attività, mentre il rilascio dell'agibilità dei manufatti edilizi edificati sarà contestuale con l'autorizzazione all'insediamento delle attività, secondo quanto previsto al punto 14.2.1..

La realizzazione di nuovi insediamento in zona D è ammessa a mezzo di Permesso di Costruire con la disciplina dei seguenti parametri edilizi:
- Df superficiaria = 0,5 mq./mq.;
- SC superficie coperta = 50% della superf. del lotto;
- Hmax. = 9 mt.;
- DC distanza dai limiti di lotto = 6 mt.;
- DF distanza degli edifici sia interni che esterni alla zona = 12 mt.;
- DS, vedi art. 18.

Il Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia può autorizzare altezze maggiori connesse con particolari esigenze produttive.

L'insediamento di nuovi manufatti nell'ambiente deve adeguarsi alla morfologia originaria con eventuale struttura a gradoni: non operano in questa zona le limitazioni di scavo a monte per la predisposizione dell'area; la sistemazione dell'area scoperta dovrà essere finalizzata anche ad un'accurata ricomposizione ambientale estesa fino ai confini del lotto. Le superfici verdi di raccordo dovranno essere piantumate. E' consentito il deposito nei distacchi di materiale d'uso e di produzione: deve nel caso essere protetta la visuale dai luoghi pubblici a mezzo di un adeguato schermo formato da siepi con essenza arboree sempreverde. In ogni caso il confine del lotto sarà arricchito di esemplari di essenze arboree caratteristiche dei luoghi.