

Norme integrative Ferrera per approvazione

2.4.... tessuto produttivo consolidato

Tale ambito riguarda un'unica zona consolidata esistente, posta a nord ovest del territorio comunale, occupata da vecchi fabbricati con destinazione produttiva .

Tale complesso di edifici industriali, costituisce non solo un esempio d'interesse storico, ma determina uno specifico paesaggio, con tutte le aree circostanti che si rapportano ad esso, in particolare, la strada di accesso con i filari di alberi d'alto fusto; assumono inoltre rilevanza nel disegno del paesaggio, i canali e i corsi d'acqua che circondano l'edificio industriale con la loro vegetazione riparia.

Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano così come la possibilità di recuperarne una parte per funzioni di servizio.

2.4.7.1. Modalità di intervento

Gli interventi previsti dall'art. 27 della l.r. 12/05 comma a),b),c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di ampliamento e di ristrutturazione che prevedono la demolizione e ricostruzione parziale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici esteso all'intero ambito perimetrato nelle tavole di Piano, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli.

Non sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione o la costruzione di manufatti edilizi fuori terra .

In tale caso il progetto dovrà individuare fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale.

Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una SIp aggiuntiva del 10% purchè rispetti la tipologia esistente , garantisca il mantenimento dei caratteri edilizi e di quelli architettonici degli edifici e degli spazi aperti. Devono essere in ogni caso rispettate e mantenute le composizioni architettoniche dei fronti principali degli edifici .

Devono essere comunque rispettate i seguenti rapporti e parametri :

H max esistente (potrà essere derogata l'altezza solo per la realizzazione di impianti tecnologici)

Dc min 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.2

Df 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nell'art. 3.3.3

Rc esistente con possibilità di incremento massimo contenuto nel 5%

Ds. : - mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00

- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00

- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade

Provinciali.

2.4.7.2. Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito dei tessuti consolidati sono ammesse tra le:

- Destinazioni principali: I –attività produttive del settore secondario

I1 – attività industriali

I2 - attività artigianali

I3 - attività artigianali di magazzinaggio e di autotrasporto

I4 - attività artigianale di servizio

▪ Destinazioni complementari / compatibili,

R - residenza limitata alla superficie già esistente

C- attività commerciali connesse alla funzione produttiva limitate ad:

- **C1 esercizi commerciali di vicinato** Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $S < 150$ (mq).

- **C6 - pubblici esercizi di contesto** Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, centri di attività per il benessere fisico e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

T - attività terziarie connesse alla funzione produttiva

S - funzioni di servizio con la limitazione percentuale di 35% rispetto alla slp totale con le seguenti definizioni:

- **S1 -funzioni di servizio pubblico:** funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero,

- **S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale :** funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

- **S3 - impianti tecnologici:** funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per la produzione e la distribuzione dell'energia e di altri come concordati con l'amministrazione comunale.

▪ Destinazioni non ammissibili:

- le destinazioni complementari/compatibili eccedenti la limitazione quantitativa ammissibile funzioni di servizio;
- sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso elencate nella classificazione dell'art. 1.17 e non riportate come ammissibili nel presente articolo;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente, attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.
- Sono esclusi altresì gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n. 334 (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose