secondo regolamento urbanistico

COMUNE di EMPOLI
Provincia di Firenze

Settore III - Politiche Territoriali

norme tecniche d'attuazione

settembre 2022

CRONOLOGIA DELLE VARIANTI AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO

- ***Del. CC n. 72 del 04/11/2013*** **APPROVAZIONE SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE DI MINIMA ENTITÀ AL PIANO STRUTTURALE**

- ***Del. CC n. 48 del 19/06/2017*** **VARIANTE A CARATTERE REDAZIONALE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

- ***Del. CC n. 49 del 20/06/2017*** **RETTIFICA DI ERRORI MATERIALI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014**

- ***Del. CC n. 33 del 10/04/2019*** **VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 222 DELLA L.R. 65/2014 RELATIVA ALLE AREE PRODUTTIVE (EMPOLIFAIMPRESA)**

- ***Del. CC n. 122 del 25/11/2019*** **VARIANTE PER INTERVENTI PUNTUALI ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO INDIVIDUATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R.65/2014**

- ***Del. CC n. 86 del 19/09/2022*** **VARIANTE NORMATIVA AL REGOLAMENTO URBANISTICO AI SENSI DEGL ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. 65/2014 PER MODIFICHE ALLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Indice

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI 7

TITOLO I CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 7
Art. 1 Finalità e contenuti e ambito d'applicazione 7
Art. 2 Elaborati costitutivi 7
Art. 3 Efficacia 8
Art. 4 Salvaguardie e norme transitorie 8
Art. 5 Poteri di deroga 9
Art. 5 bis Beni sottoposti a vincolo espropriativo 9
TITOLO I BIS VALUTAZIONE 10
Art. 5 ter Attività di valutazione 10
Art. 5 quater Monitoraggio 11
TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI 12
Art. 6 Disposizioni generali 12
Art. 7 Elementi e parametri urbanistici 13
Art. 8 Elementi ed indici edilizi 13
Art. 8.1 Piano sottotetto 13
Art. 8.3 Superficie accessoria 13
Art. 8.4 Sagoma 13
Art. 9 Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto 13
Art. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona 14
Art. 9.2 Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dalle ferrovie 14
Art. 9.3 Distanza minima tra i fabbricati 15
Art. 9.3 bis Salvaguardia e valorizzazione di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica 15
Art. 9.4 Ambiti di rispetto dei cimiteri 16
Art. 9.5 Distanze dai corsi d'acqua 16
Art. 9.6 Distanze dagli elettrodotti 17
Art. 9.7 Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose 17
Art. 10 Elementi primari di riferimento 17
Art. 10.1 Lotto urbanistico di riferimento 17
Art. 11 Elementi architettonici e di arredo 18
Art. 11.1 Serra solare 18
Art. 11.2 Abbaini 18
Art. 11 ter Opere, interventi e manufatti pertinenziali 18
Art. 12 Vincoli sulla superficie fondiaria 19
Art. 13 Utilizzazione degli indici fondiari 20
Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) 20
Art. 14.1 Insediamenti residenziali 20
Art. 14.2 Insediamenti industriali e artigianali 21
Art. 14.3 Insediamenti direzionali e turistico - ricettivi 21
Art. 14.4 Insediamenti commerciali 21
Art. 14.5 Insediamenti misti 21
Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi 21
Art. 16 Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni 23

PARTE SECONDA ATTUAZIONE 24

TITOLO I TIPI DI INTERVENTO 24
CAPO I DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO 24
Art. 17 Categorie di intervento 24
Art. 18 Definizioni delle categorie 24
Art. 18.1 Norme per il recupero dei sottotetti 24
Art. 18.2 Disposizioni in merito alla sostituzione edilizia 25
CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE 25
Art. 18.10 Gradi di protezione 25
Art. 18.10.1 Grado di intervento A1 25

Art. 18.10.2 Grado di intervento A2 ... 26
Art. 18.10.3 Grado di intervento B1 ... 26
Art. 18.10.4 Grado di intervento B2 ... 27
Art. 18.10.5 Grado di intervento B3 ... 27
Art. 19 Strumenti di attuazione ... 27
Art. 20 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ... 27
Art. 20 bis Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ... 28
Art. 21 Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piani Urbanistici Attuativi o a Progetti Unitari Convenzionati ... 29
Art. 22 Intervento edilizio diretto (IED) ... 29
Art. 23 Elaborati costitutivi dei Piani Attuativi ... 30
Art. 24 Destinazione d'uso ... 32
Art. 25 Destinazione d'uso in atto ... 33

PARTE TERZA PREVISIONI ... 34

TITOLO I DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALL'INTEGRITA' FISICA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO ... 34
CAPO I FATTIBILITA' GEOLOGICO - IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO ... 34
Art. 25 bis Disposizioni generali ... 34
CAPO II REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE ... 34
Art. 35 Regole per la tutela dell'aria ... 34
Art. 36 Regole per la tutela del clima acustico ... 36
Art. 37 Regole per la tutela dell'acqua ... 36
Art. 39 Regole per il risparmio energetico: efficienza energetica ... 37
Art. 39 bis Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi ... 38
Art. 40 Regole per la gestione dei rifiuti ... 40
Art. 41 Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico ... 41
Art. 41 bis Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso ... 41
Art. 41 ter Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo ... 42
Art. 42 (articolo soppresso) ... 42
TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI ... 42
Art. 43 Divisione del territorio comunale ... 42
CAPO I AMBITI DELLA CONSERVAZIONE E DEL RESTAURO ... 43
Art. 44 Disposizioni generali ... 43
Art. 45 Classificazione del tessuto edificato compreso negli ambiti della conservazione e del restauro ... 44
Art. 46 Modalità d'intervento ... 45
Art. 47 Tipologie ... 46
Art. 48 Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero ... 47
Art. 49 Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero ... 47
Art. 50 Utilizzazioni ... 48
Art. 51 Ambiti a destinazione d'uso definita ... 49
CAPO II AMBITI URBANI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO ... 50
Art. 53 Disposizioni generali ... 50
Art. 54 Modalità d'intervento ... 50
Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo ... 51
Art 55 bis Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture, zone (Brv) ... 53
Art. 56 Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati ... 53
CAPO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE ... 54
Art. 58 Disposizioni generali ... 54
Art. 59 Modalità d'intervento ... 54
Art. 60 Ambiti di espansione ... 54
Art. 61 Ambiti di trasformazione con PUA vigenti o attuati (Ca) ... 55
Art. 62 Ambiti di recupero Br, Br1 ... 55
Art. 63 Prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma ... 56
CAPO IV AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA ... 56
Art. 64 Disposizioni generali ... 56
Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1) ... 58
Art. 65.1 Zone di espansione da attuare (D1/E) ... 59
Art. 65.2 Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D1/A) ... 59

Art. 65.3 Zone di completamento (D1/C) ... 62
Art. 65.4 Zona di recupero (D1/R) ... 65
Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S) ... 65
Art. 65.6 Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo (D1/SR) ... 67
Art. 66 Ambiti della produzione promiscua ... 68
Art. 66.1 Zone di espansione da attuare (D2/E) ... 68
Art. 66.1 bis Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D2/A) ... 69
Art. 66.2 Zone di completamento (D2/C) ... 72
Art. 66.3 Zona di Recupero D2/R ... 75
Art. 66.4 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D2/S) ... 75
Art. 67 Ambiti della produzione specializzata ... 77
Art. 67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR) ... 77
Art. 67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC) ... 78
Art. 67.3 Zone per attività estrattive (D3/AE) ... 79
Art. 67.4 Zone per industria alimentare D3/AL ... 80
Art. 67.5 Zone di servizio alle attività produttive D3/D ... 81
Art. 68 Ambiti del commercio ... 83
Art. 69 Ambiti della grande distribuzione ... 83
Art. 69.1 Zona di Espansione D4/E ... 84
Art.69.2 Zona di Recupero D4/R ... 84
Art. 69.3 Zona di completamento D4/C ... 84
Art. 69.4 Zona di espansione in corso di attuazione D4/A ... 84
Art. 70 Ambiti della media distribuzione D5 ... 84
Art. 71 Ambito del parco tecnologico D6 ... 85
Art. 71.1 Zona di Espansione D6/E ... 85
Art. 71.2 Zona di completamento D6/C ... 85
Art. 71 bis Ambito della logistica D7 ... 88
Art. 71bis.1 Zona di Espansione D7/E ... 88
Art. 71bis.2 Zona di completamento D7/C ... 88
Art. 71bis.3 Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli D7/S ... 89
CAPO V AMBITI DEL TERRITORIO APERTO ... 90
Art. 72 Disposizioni generali ... 90
Art. 73 Modalità d'intervento ... 91
Art. 74 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale ... 91
Art. 75 Categorie d'intervento ... 91
Art. 75.1 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo ... 91
Art. 75.2 Nuovi annessi agricoli ... 91
Art. 75.2 bis Verifica capacità edificatoria ... 92
Art. 75.3 Manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole ... 92
Art. 75.3 bis Annessi agricoli per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole non soggetti al rispetto delle superfici agrarie minime ... 93
Art. 75.3 ter Annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli ... 93
Art. 75.3 quater Detenzione e allevamento amatoriale di cani e cavalli ... 94
Art. 75.3 quinquies Maneggi, allevamenti e pensioni per animali da affezione ... 95
Art. 75.3 sexies Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale ... 95
Art. 75.4 Patrimonio edilizio esistente ... 96
Art. 75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati ... 97
Art. 75.4.2 Scale esterne e porticati ... 98
Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola ... 98
Art. 78 Aree agricole d'interesse primario ... 100
Art. 79 Aree agricole periurbane ... 102
CAPO VI AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI ... 104
Art. 80 Disposizioni generali ... 104
Art. 81 Modalità d'intervento ... 104
CAPO VI AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI ... 105
Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale ... 105
Art. 83 Aree per impianti sportivi ... 106
Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere ... 107

Art. 85 Zone a verde pubblico 107
Art. 86 Zone a verde sportivo 108
Art. 87 Zone per attrezzature cimiteriali 108
CAPO VII DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA' 109
Art. 88 Disposizioni generali 109
Art. 89 Zone ferroviarie 109
Art. 90 Zone per la viabilità carrabile 110
Art. 91 Zone per parcheggi 110
Art. 92 Piazze 111
Art. 93 Percorsi ciclabili 111
Art. 94 La strada mercato 112

PARTE QUARTA DISPOSIZIONI PARTICOLARI 113

TITOLO I LE TUTELE 113
Art. 95 Disposizioni generali 113
Art. 95 bis Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica 113
Art. 95 ter Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione 114
Art. 95 quater Aree di medio rischio/potenzialità archeologico 114
Art. 95 quinquies Aree di basso rischio/potenzialità archeologico 115
Art. 95 sexies Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata 115
Art. 95 septies Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilità 116
Art. 96 Aree a protezione paesistica e/o ambientale 116
Art. 96 bis Fiumi torrenti e corsi d'acqua 117
Art. 97 Aree boschive e forestali 117
Art. 98 Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica 118
Art. 99 Geotopo di Arnovecchio 118
Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale 119
Art. 100.1 Destinazione d'uso 119
Art. 100.2 Modalità d'intervento 119
Art. 100.3 Tipologie edilizie 120
Art. 101 Infrastrutture storiche 121
Art. 102 Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico 121
Art. 103 Ambiti di tutela 122
Art. 104 Aree di recupero ambientale 123
Art. 105 Parco fluviale dell'Arno 123
Art. 106 Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL) 123
Art. 106 bis Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale ... 125
Art. 107 Aree di protezione delle risorse idriche 126
TITOLO II AREE URBANE INEDIFICATE 127
Art. 108 Aree a verde privato 127
Art. 108 bis Aree a verde complementare 129
TITOLO III LE GUIDE 130
CAPO I GUIDA AGLI INTERVENTI SUI SITI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE 130
Art. 109 Prescrizioni comuni alle unità edilizie 130
Art. 109.1 Intonaci e trattamento delle facciate 130
Art. 109.2 Colori 131
Art. 109.3 Serramenti esterni 131
Art. 109.4 Pavimenti e rivestimenti 132
Art. 109.5 Strutture verticali e orizzontali 132
Art. 109.6 Coperture 133
Art. 109.7 Impianti tecnologici 134
Art. 110 Prescrizioni relative ai fabbricati rurali 134
Art. 110.1 Aia 135
Art. 110.2 Cucina 135
Art. 110.3 Scale Esterne ed Interne 135
Art. 110.4 Sistemazione esterna 135
Art. 110.5 Fienili separati a due piani 136
CAPO II GUIDA PER LA TUTELA DELLA RISORSA "VERDE" 136

Art. 111 Contenuti ed Ambito di applicazione 136
Art. 112 Misure vietate 136
Art. 113 Misure prescritte 137
Art. 114 Protezione degli alberi e procedure edilizie 137
Art. 115 Vegetazione dei fossati e filari alberati in zona agricola 137
Art. 116 Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto 137
TITOLO IV PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE 140
CAPO I IMPIANTI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI 140
Art. 117 Disposizioni generali 140
Art. 118 Individuazione delle zone 140
Art. 119 (articolo soppresso) 140
Art. 120 Limitazioni di zona 140
Art. 121 (articolo soppresso) 141
Art. 122 (articolo soppresso) 141
Art. 123 Incompatibilità tra impianto e sito 141
Art. 124 Caratteristiche delle aree e degli impianti 142
Art. 125 Disciplina per l'inserimento di impianti su aree pubbliche 143
CAPO II DISCIPLINA ATTUATIVA DI URBANISTICA COMMERCIALE 143
Art. 126 Campo di applicazione 143
Art. 127 (articolo soppresso) 143
Art. 128 Strumenti di programmazione urbanistico - commerciale per gli esercizi di vicinato le medie e grandi strutture di vendita 143
Art. 129 (articolo soppresso) 144
Art. 130 Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato 144
Art. 131 Criteri di realizzazione dei raccordi viari 146
Art. 133 (articolo soppresso) 147
Art. 134 (articolo soppresso) 147
Art. 135 (articolo soppresso) 147
CAPO III PIANO DEI TEMPI E DEGLI ORARI 147
Art. 136 Disposizioni generali 147

PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I CARATTERI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 1 Finalità e contenuti e ambito d'applicazione

Il Regolamento Urbanistico traduce e specifica le direttive del Piano strutturale approvato con delibera dal Consiglio Comunale 30 marzo 2000, n. 43 e successive modifiche e integrazioni.

La disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico trova applicazione su tutto il territorio comunale.

Le presenti norme si intendono integrate:

- dal vigente regolamento edilizio comunale;
- dagli altri regolamenti comunali vigenti, che abbiano diretta attinenza all'ambito normativo dell'attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio.

In caso di non perfetta sovrapponibilità delle definizioni o contrasto di medesimi ambiti, prevalgono le norme del Regolamento Urbanistico.

Nelle tavole allegate al regolamento urbanistico risultano inserite le sagome di nuovi complessi edilizi, edifici o fabbricati, nuove infrastrutture viarie e altri elementi non esistenti al momento della redazione della carta tecnica regionale, esclusivamente con lo scopo di effettuare un aggiornamento speditivo.

Pertanto, il loro inserimento, così come la base cartografica del Regolamento Urbanistico, non ha alcuna rilevanza in merito alla loro legittimazione urbanistica, né costituisce certificazione della loro consistenza in termini plani volumetrici.

Art. 2 Elaborati costitutivi

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

A . Relazione

B . Elaborati grafici di progetto

Tav. 1. n per n=1…45	"Usi del suolo e modalità d'intervento"	1: 2.000
Tav. 1.46	Empoli: il centro storico cittadino "Usi del suolo e modalità d'intervento"	1: 1.000
Tav. 1.47	Pontorme : il centro storico esterno "Usi del suolo e modalità d'intervento"	1: 1.000
Tav. 1.48	Monterappoli: il centro storico di collina "Usi del suolo e modalità d'intervento"	1: 1.000
Tav. 1.49 a)	Carta dei Vincoli e delle tutele	1:10.000
Tav. 1.49 b)	Carta delle salvaguardie e ambiti di rispetto	1:10.000
Tav. 1.50	Carta del rischio archeologico	1:10.000
Tav. 1.51	a) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Nord)	1: 5.000
Tav. 1.51	b) Mappa dell'accessibilità (Quadrante Sud)	1: 5.000
Allegati	Schede di rilievo mappa dell'accessibilità	

Tav. 1.52	Aree con vincolo preordinato all'esproprio e relativo elenco	1:10000

C . Fattibilità degli aspetti geologici, idrogeologici, idraulici

Relazione geologica di fattibilità		
Tav. 2.1	Carta della fattibilità	1: 10.000
Allegati	Schede fattibilità opere pubbliche	

D . Norme e Quadro Previsionale Strategico Quinquennale

E . Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato

F. Il sistema della mobilità e la domanda attesa dei P.U.A.
Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica

I documenti elencati al presente articolo sono la parte costitutiva del Regolamento Urbanistico e ne specificano le previsioni.

La tavola 1.49 a) e b) ha mero valore ricognitivo.

Art. 3 Efficacia

Le disposizioni del presente Regolamento Urbanistico sostituiscono integralmente quelle del Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione n. 137 del 21 dicembre 2004 e di ogni altra successiva variante.

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico hanno validità a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi che seguono.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico contenute nella disciplina delle trasformazioni, dimensionate sulla base del quadro previsionale del Regolamento Urbanistico (QPSQ) (Allegato "D" delle presenti NTA) valido per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono le seguenti:

a) L'individuazione delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

b) L'individuazione delle aree per le quali, in rapporto alla loro particolare complessità e rilevanza, si può intervenire solo mediante i piani attuativi e Progetto Unitario Convenzionato.

Le previsioni di cui al comma precedente, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione a esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani attuativi, il Progetto Unitario Convenzionato (PUC) o i progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amministrazione Comunale.

Con la decadenza delle previsioni, le relative aree si intenderanno "non pianificate" e, quindi, soggette alla disciplina vigente in materia.

Art. 4 Salvaguardie e norme transitorie

Il Regolamento Urbanistico acquista efficacia dal giorno di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione. L'efficacia del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi a costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Tali progetti possono essere oggetto di variante entro il periodo di validità del titolo edilizio purché la variante sia definibile tale ai sensi del successivo comma 4, e non aggravi il contrasto con la normativa vigente.

Dalla data di adozione del Regolamento Urbanistico e fino alla sua approvazione le disposizioni contenute nelle presenti norme e negli elaborati che lo costituiscono, come individuati all'art. 2. operano in salvaguardia.
Conseguentemente, l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione sui permessi a costruire in itinere per i quali non si sia già formato il silenzio assenso.
Le misure di salvaguardia di cui al comma precedente non si applicano a:

- ai permessi di costruire già rilasciati, ancorché non ritirati;
- ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione dei P.A.M.A.A., ancora vigenti, approvati antecedentemente la data di adozione del Regolamento Urbanistico.
- ai titoli abilitativi derivanti dall'attuazione di autorizzazioni paesaggistiche ordinarie e semplificate, accertamenti di compatibilità paesaggistica, rilasciate antecedentemente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico;

Durante la salvaguardia, possono essere rilasciate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi rilasciati, purché le stesse siano definibili tali e cioè l'intervento in variante sia riconducibile al disegno globale ispiratore del progetto originario, di cui ne preveda la conservazione delle modalità essenziali di esercizio dell'attività costruttiva a suo tempo autorizzata e sempre che non aggravino il contrasto con la normativa adottata e siano conformi alla normativa vigente.
Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi rilasciati non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.

Art. 5 Poteri di deroga

Sono ammesse deroghe al Regolamento Urbanistico esclusivamente nei seguenti casi:
per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.
I poteri di cui sopra sono esercitabili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;
b) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
c) purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il piano strutturale.

Art. 5 bis Beni sottoposti a vincolo espropriativo

Nella tavola 1.52 "Aree con vincolo preordinato all'esproprio" sono individuate le aree destinate a servizi, attrezzature, viabilità sottoposte, qualora non già di proprietà pubblica, a vincolo espropriativo, ai sensi degli art. 9 e 10 del D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327.
Gli aventi titolo sulle aree soggette a esproprio possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazioni di complessi edilizi, edifici o fabbricati;
- installazioni di manufatti, salvo quelli di facile amovibilità e reversibilità;
- installazione di depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;

- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici legittimi esistenti, fatte salve quelle strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di sicurezza e agibilità.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus valore derivante dalle opere realizzate nel caso di attuazione della procedura espropriativa.

TITOLO I bis VALUTAZIONE

Art. 5 ter Attività di valutazione

Il presente Regolamento urbanistico contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica.

I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani urbanistici attuativi, i progetti unitari convenzionati e le trasformazioni per intervento diretto le quali possono generare effetti critici elevati o molto elevati ai sensi del successivo comma 4 devono contenere uno specifico elaborato redatto in applicazione del presente articolo, al fine di dimostrare:

a) la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente;
b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.

L'elaborato di cui al comma 2 contiene:

a) l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici);
b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
c) l'indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.

L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 3, lettera a, deve tenere conto delle informazioni contenute nell'elaborato di valutazione del presente Regolamento urbanistico, nelle Schede Norma allegate al presente regolamento urbanistico nonché, per specifiche risorse e per le diverse suddivisioni del territorio, delle fragilità definite, nella tabella successiva.

Fragilità delle risorse nelle diverse UTOE

UTOE	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee	Mobilità e traffico	Suolo siti da bonificare	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico
1	alta	bassa	bassa	alta	alta	alta	alta
2	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	media
3	alta	bassa	bassa	alta	alta	alta	media
4	alta	bassa	bassa	media	bassa	alta	bassa
5	alta	bassa	bassa	alta	media	bassa	media
6	alta	bassa	bassa	alta	media	alta	bassa
7	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	bassa
8	alta	bassa	bassa	media	bassa	bassa	bassa
9	alta	bassa	bassa	alta	bassa	bassa	bassa
10	media	media	media	alta	bassa	bassa	bassa
11	media	alta	alta	alta	bassa	media	alta
12	alta	media	media	bassa	media	alta	media

UTOE	Qualità dell'aria	Collettamento reflui e depurazione	Acque sotterranee	Mobilità e traffico	Suolo siti da bonificare	Inquinamento elettromagnetico	Rischio archeologico
13	alta	alta	alta	bassa	bassa	alta	alta
14	alta	bassa	bassa	bassa	media	alta	media
15	media	media	media	bassa	bassa	bassa	bassa

La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 3, lettera b, definisce il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente tenendo conto:

a) delle seguenti soglie di riferimento:
   i. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di superficie utile lorda (Sul) inferiore a 1500 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente: impatto lieve;
   ii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di Sul compresa tra 1500 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto significativo;
   iii. interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di Sul superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente: impatto rilevante;
b) della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare a ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti, indicata nella successiva tabella

Scala ordinale combinata risorse/impatti per l'individuazione della criticità degli effetti

Fragilità risorsa	Impatto criticità effetti		
	Lieve	**Significativo**	**Rilevante**
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

Ai fini dell'applicazione della scala ordinale combinata risorse/impatti di cui al precedente comma 5, per le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti devono sempre essere classificati come "rilevanti", a meno che il soggetto avente titolo a operare le trasformazioni non dimostri che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo ed energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire che la trasformazione rientri fra quelle elencate alle lettere a) i ovvero a) ii, del precedente comma 5, mediante una relazione con asseverazione.

Le misure di cui al comma 3, lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, così come determinati ai sensi del precedente comma 5, e tengono conto delle disposizioni definite nella parte terza, titolo I, capo II Regole per la tutela ambientale.

Art. 5 quater Monitoraggio

Al fine di verificare l'efficacia della azioni programmate e se e come queste abbiano consentito di raggiungere gli obiettivi indicati dalla pianificazione, il Ru prevede la costruzione di un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nella tabella 3.1. del Rapporto ambientale.
Ai fini di cui al comma 1, gli uffici tecnici comunali costruiscono una banca dati di tipo geografico con lo scopo di elaborare un report annuale, nella quale confluiscono le seguenti informazioni:

a) numero di alloggi e relative Sul autorizzati, suddivisi fra quelli destinati al libero mercato e quelli destinati ad edilizia sociale e loro localizzazione nel tessuto urbano (zone B, C e F)

b) superficie di suolo di nuova edificazione concessa per le trasformazioni suddivise per tipologia residenziale e produttiva e localizzazione (ambito urbano ed extraurbano);
c) superficie di suolo già urbanizzato utilizzato per interventi di recupero compresa quella legata alle sostituzioni e alle delocalizzazioni;
d) numero e tipologia di interventi di riqualificazione compresi quelli per le attrezzature, per la viabilità per la realizzazione di una rete destinata alla mobilità lenta;
e) numero di interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia richiesti e autorizzati nei centri storici;
f) numero di richieste e di autorizzazioni concesse di cambi d'uso in zona agricola ;
g) numero di autorizzazioni concesse per nuovi posti letto suddivise per tipologia: alberghiera ed extra alberghiera;
h) quantità di superfici destinate a standard previste e realizzate in relazione sia alle dotazioni di legge e sia a quelle attualmente disponibili
i) megawatt di energia aggiuntivi rispetto alla produzione attuale derivanti da fonti rinnovabili concessi e realizzati suddivisi per tipologia;
j) superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione in relazione ai sistemi territoriali individuati dal R.U.

A seguito del monitoraggio, il Comune modifica e integra, quando necessario, il Regolamento urbanistico, al fine di migliorarne l'efficacia, e prende in considerazione la formazione di varianti al Regolamento urbanistico previgente. Ai sensi dell'art. 55 del Piano Strutturale vigente, il dirigente del Settore Politiche Territoriali con proprio provvedimento dirigenziale, senza che ciò costituisca Variante al presente Regolamento Urbanistico, potrà prevedere la redistribuzione della SUL residua residenziale tra UTOE con le modalità previste dal Piano Strutturale stesso.

Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di cui al presente articolo.

TITOLO II PARAMETRI URBANISTICI ED INDICI EDILIZI

Art. 6 Disposizioni generali

I parametri urbanistici ed edilizi e le definizioni tecniche sono contenute nel Capo II del "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", di cui al Decreto del Presidente della Giunta Regionale 11 novembre 2013, n. 64/R, e sue successive modificazioni e/o integrazioni.
Le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono desunte dall'Allegato A – Definizioni termini di riferimento di cui al medesimo DPGR.
In caso di contrasto tra le presenti Norme e le Norme sovraordinate, prevarranno queste ultime.
Per quanto consentito dall'art. 31, "Subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi e delle definizioni tecniche", del Capo III del citato DPGR 64/R 2013, in ragione di motivate esigenze o specificità locali, le presenti Norme contengono soltanto le ulteriori subarticolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Capo II del citato DPGR, nonché delle definizioni di cui all'Allegato A dello stesso DPGR.
In particolare sono presenti nel presente Regolamento alcune sub articolazioni ritenute necessarie per mantenere una continuità con la previgente disciplina edilizia ed urbanistica.
Gli indici di utilizzazione fondiaria (Uf) e di utilizzazione territoriale (Ut) si applicano per le aree la cui edificabilità è subordinata a Piano Urbanistico Attuativo.

Nelle aree in cui è ammesso l'Intervento edilizio diretto, successivo o meno a Piano Urbanistico Attuativo, si applicano i soli indici di utilizzazione fondiaria (Uf), ovvero la Superficie Utile Lorda (Sul) massima specificatamente indicata nelle schede norma.

Nel caso di Interventi Edilizi Diretti conseguenti a Piani Urbanistici Attuativi, comunque la somma delle superfici utili lorde e dei Volumi (V) nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) all'intera area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, ovvero la Sul massima specificatamente indicata nelle schede norma.

Per la trasformazione da indici di utilizzazione (espressi in mq/mq) ad indici di fabbricabilità I (espressi in mc/mq) va utilizzata la seguente formula: I = U*3 dove il fattore 3 indica l'altezza virtuale del piano.

Gli indici ovvero la Sul riportati nella presente normativa e nelle schede norma sono sempre indici massimi.

Art. 7 Elementi e parametri urbanistici

(ARTICOLI SOPPRESSI)

Art. 8 Elementi ed indici edilizi

Art. 8.1 Piano sottotetto

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da solai, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
Per gli edifici realizzati dopo il 26.06.2003 non è ammessa la rimozione di intercapedini la cui sottostante superficie calpestabile non sia stata conteggiata nella SUL.

Art. 8.3 Superficie accessoria

Sono da considerarsi superficie accessoria anche i locali interrati o seminterrati destinati a cantine, purché:

- completamente interrati e con un'altezza interna netta (Hin) non superiore a m. 2,40, misurata nel punto più alto.;
- ovvero seminterrati, con altezza interna netta (Hin) non superiore a m. 2,40, misurata nel punto più alto. e sempre che i locali o piani non fuoriescano di oltre m. 1,00 dal riferimento in basso utilizzato ai fini della determinazione dell'altezza massima;
- le scale di accesso alle cantine potranno essere realizzate in aderenza alle pareti del fabbricato e fuori dalla sagoma dell'edificio fuori terra sovrastante, per un fuori sagoma massimo di m. 1,20.

Art. 8.4 Sagoma

Non costituiscono altresì modifiche della sagoma, quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

a) gli abbaini esclusivamente con le caratteristiche di cui all'art.11.2
b) il rialzamento della quota di imposta della copertura di edifici esistenti, esclusivamente nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dall'applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica.

Art. 9 Distanze e allineamenti obbligati e fasce di rispetto

Art. 9.1 Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona

Per distanza minima dei fabbricati dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione al suolo della parete più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti non superiori a m. 2,00 delle coperture, dei balconi e degli elementi decorativi, ed il confine prospiciente (Figura 5) .

Di norma la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona, con un minimo di m. 5,00, e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico o per scrittura privata registrata e trascritta, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra gli edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

Ai fini della determinazione delle distanze, i confini tra zone urbanistiche diverse sono assimilati ai confini di proprietà. I piani o locali interrati possono essere realizzati sul confine, ma non all'interno delle fasce di rispetto stradale.

È consentito costruire sul confine del lotto, senza la convenzione di cui al precedente secondo comma, nei seguenti casi:

a) quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza vedute;
b) quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
c) nel contesto di un Piano Urbanistico Attuativo.

Sono fatte salve le disposizioni specifiche che prescrivono una distanza assoluta dal confine e perciò non consentono la costruzione sul confine medesimo.

Art. 9.2 Distanza minima dei fabbricati dalle strade e dalle ferrovie

Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione al suolo della parete più sporgente, esclusi gli aggetti inferiori a m. 2,00 delle coperture, dei balconi e degli elementi decorativi ed il confine stradale.

Si definisce strada "l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e si intende per confine stradale il "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea" così come definito all'art. 3 punto 10 dello stesso Codice della Strada.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Qualora un edificio prospetti su un'area pubblica o di uso pubblico, aperta alla circolazione dei pedoni e/o dei veicoli, la distanza minima tra il fronte dell'edificio ed il limite opposto dell'area in edificata, non può essere inferiore all'altezza massima dell'edificio.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei due commi precedenti nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Urbanistici Attuativi con previsioni plani volumetriche.

Negli interventi sul patrimonio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti.

Al di fuori delle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F si applicano le distanze previste dal Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, e successive modifiche ed integrazioni.

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di trenta metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, fatte salve eventuali deroghe concesse dall'ente competente.

Nella costruzione, nella ricostruzione e nelle addizioni volumetriche o di manufatti di qualsiasi specie, deve essere osservata una distanza minima di trenta metri nei confronti delle officine di qualsiasi tipo dell'azienda delle ferrovie, nonché dei seguenti impianti della stessa azienda:

- Deposito locomotive;
- rimesse di locomotive con dotazione di operai e mezzi di lavoro;
- squadre rialzo;
- posti di manutenzione corrente del materiale rotabile;
- cantieri iniezione legnami.

La distanza di cui al comma precedente deve misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal limite esterno delle officine o degli impianti.

Art. 9.3 Distanza minima tra i fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti non superiori a m. 2,00 dei balconi, delle coperture e degli elementi decorativi, e l'edificio antistante misurato in maniera ortogonale alla parete.
La distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non deve mai essere inferiore a m. 10,00, fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/1968.
Nelle zone territoriali omogenee C è altresì prescritta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti alla distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

E' consentita la costruzione in unione o in aderenza salvo diverse disposizioni contenute nelle presenti norme.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, C, D e F, qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali previsti nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B o particolari distanze indicate nelle specifiche norme di zona, le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, sono quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo con previsioni plani volumetriche.

Le addizioni funzionali, le sopraelevazioni e gli interventi che comportino mutamento della sagoma dell'edificio sono comunque considerati, per la parte che fuoriesce dalla originaria sagoma, come "nuova costruzione", e, quindi, soggette al rispetto della distanza minima di cui sopra.

Art. 9.3 bis Salvaguardia e valorizzazione di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica

Nel territorio comunale sono individuate aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica la cui disciplina è contenuta nell'art. 95 bis del presente Regolamento.
Nel caso che, nel corso dell'esecuzione di lavori, vengano effettuati rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, è fatto obbligo, ai sensi della legislazione vigente in materia, di sospendere i lavori e avvertire immediatamente la Soprintendenza archeologica regionale o la stazione dei Carabinieri competente per territorio e provvedere alla custodia temporanea dei beni rinvenuti.

Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi.

Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico devono essere rispettati i disposti dell'art. 25 del Codice degli Appalti (D.Lgs 18 aprile 2016, n. 50).

Art. 9.4 Ambiti di rispetto dei cimiteri

Ai sensi della Legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle Leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni i cimiteri devono essere collocati ad una distanza di almeno 200 metri dai centri abitati. È vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di m. 200.

Nell'ampliamento dei cimiteri esistenti l'ampiezza della fascia di rispetto può essere ridotta a m. 100, con le procedure di cui all'art. 338 T.U.L.S. e ss.mm.. A seguito della esecuzione di ampliamenti dei cimiteri le distanze di cui sopra si applicano a partire dal limite della zona di ampliamento.
Per i cimiteri esistenti sono riportate nelle tavole di Piano le distanze di rispetto corrispondenti alle riduzioni vigenti al momento dell'adozione delle presenti norme

Entro le fasce di rispetto dei cimiteri sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare:

a) elementi viari;
b) parcheggi;
c) reti idriche;
d) reti fognanti;
e) metanodotti, gasdotti e simili;
f) sostegni di linee aeree;
g) stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile;
h) parchi e giardini;
i) impianti tecnologici che non richiedono una permanenza continuativa di persone se non quella limitata alle normali attività di manutenzione, presidio e controllo;
j) volumi tecnici e serre temporanee o stagionali.

All'interno delle zone di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento pari al 10% della superficie utile lorda esistente ove non risultino soggetti a particolari discipline, ed il cambio di destinazione d'uso ove non in contrasto con le norme di zona.
Degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti nelle fasce di rispetto dei cimiteri sono compatibili le utilizzazioni in atto alla data di adozione. delle presenti norme.

Art. 9.5 Distanze dai corsi d'acqua

Fatte salve eventuali maggiori distanze minime prescritte dalle norme vigenti in materia di tutela dei corsi d'acqua, acque pubbliche e salvaguardie idrauliche, per le nuove edificazioni, le addizioni volumetriche e per gli interventi di sostituzione edilizia si devono osservare le seguenti distanze minime:
m. 20 nelle zone territoriali omogenee E;
m. 10 nelle altre zone.

Per le piantagioni di alberi in fregio ai corsi d'acqua occorre attenersi alle disposizioni impartite con Regio Decreto 28 luglio 1904, n. 523 e comunque ad una distanza minima di m. 4,00 dal piede dell'argine.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dall'unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio della riva in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

Art. 9.6 Distanze dagli elettrodotti

Gli elettrodotti rappresentano l'insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione.
Al fine di mantenere adeguate distanze di sicurezza dagli impianti sopra detti, sono individuate delle fasce cautelative entro le quali gli interventi necessitano di una preventiva verifica di compatibilità.
All'interno di tali limiti è prioritariamente necessario verificare la sussistenza di fasce di rispetto rispondenti, per dimensioni e regolamentazione, alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. L'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo sono determinati dal proprietario/gestore dell'impianto.

Ogni trasformazione nelle suddette zone che possa avere reciproca interferenza con gli impianti, deve essere preventivamente autorizzata dalla competente Autorità, previo parere del proprietario/gestore dell'impianto.
Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono quelle competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l"esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree ai sensi delle vigenti norme.

Art. 9.7 Distanze dalle condotte di liquidi e di sostanze gassose

Al fine di garantire la protezione delle condotte principali di liquidi e di sostanze gassose (quali acquedotti, fognature, oleodotti, metanodotti, gasdotti e simili) e degli impianti, non sono ammesse nuove costruzioni di edifici, ricostruzioni di edifici conseguenti a demolizioni integrali di edifici preesistenti e ampliamenti di edifici che comportino l'avanzamento dei fronti verso la condotta interessata, nelle fasce di 12 metri latistanti l'asse delle condotte.
Resta ferma ogni eventuale disposizione posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi riguardanti la materia, ovvero da atti costitutivi di servitù, nonché distanze inferiori stabilite dal proprietario/gestore dell'impianto.
Al fine di prevenire danni alle persone e cose causati da esplosioni o incendi sono individuate delle distanze cautelative da condotte per il trasporto di sostanze gassose e liquide infiammabili (metanodotti e oleodotti) entro le quali gli interventi necessitano di una preventiva verifica di compatibilità.

All'interno di tali limiti è prioritariamente necessario verificare la sussistenza di fasce di rispetto rispondenti per dimensioni e regolamentazione alle disposizioni nazionali, regionali e locali vigenti in materia. L'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo sono determinati dal proprietario/gestore dell'impianto.

Ogni trasformazione nelle suddette zone che possa avere reciproca interferenza con gli impianti, deve essere preventivamente autorizzata dal proprietario/gestore dell'impianto se ed in quanto consentite.
Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono quelle competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l"esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree ai sensi delle vigenti norme.

Art. 10 Elementi primari di riferimento

Art. 10.1 Lotto urbanistico di riferimento

a) per gli edifici di origine successiva al 7 aprile 1956, data di adozione del primo Piano Regolatore Generale del comune di Empoli, il lotto urbanistico di riferimento è la porzione di superficie fondiaria (Sf) originariamente

presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico - edilizia rilasciati;

b) per gli edifici di origine non recente, si assume la posizione catastale del fabbricato al 7 aprile 1956 ovvero, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

Art. 11 Elementi architettonici e di arredo

Art. 11.1 Serra solare

In quanto volume tecnico la serra solare non è soggetta a parametri urbanistici, purché rispetti le seguenti condizioni:
sia interamente vetrata, con struttura in materiali leggeri e dotata di efficace sistema di schermatura solare;
sia garantito il rispetto dei rapporti aeroilluminanti dei locali abitabili ad essa adiacenti.

Art. 11.2 Abbaini

In presenza di coperture con falde inclinate, gli abbaini devono rispettare le seguenti caratteristiche:
larghezza massima pari a ml 1,50;
dislivello massimo esterno tra il piano di falda di copertura e la sommità all'intradosso della copertura dell'abbaino non superiore a ml 1,60;
posizionamento ad una distanza non inferiore a ml 1,50 dalla linea di gronda, e non più di uno sulla stessa linea di massima pendenza;

Art. 11 ter Opere, interventi e manufatti pertinenziali

Sono rappresentabili in questa categoria le opere e manufatti edilizi, destinati in modo durevole a corredo o servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, e non suscettibili di utilizzo autonomo, tra cui:

- opere ad uso privato, a servizio di organismi edilizi residenziali aventi rilevanza urbanistica-edilizia:

  è consentita la realizzazione di manufatti di pertinenza all'edificio alle seguenti condizioni:

  a) il volume lordo (Vl) del nuovo manufatto, calcolato con riferimento alla sua sagoma, non potrà essere superiore al 20% del Volume (V) del fabbricato principale;
  b) il nuovo manufatto dovrà essere realizzato all' interno dello spazio di pertinenza dell'edificio, entro o fuori terra.

  La demolizione di volumetrie secondarie e la loro ricostruzione all'interno dello spazio di pertinenza del fabbricato principale, è ammessa se il volume lordo (Vl), calcolato con riferimento alla sagoma, del manufatto ricostruito è uguale o inferiore al quello del manufatto demolito. Non è ammesso lo spostamento di volumetrie secondarie oltre il limite dello spazio di pertinenza, o comunque fuori dalla zona urbanistica omogenea di appartenenza del manufatto originario.
- opere ad uso privato, a servizio di organismi edilizi residenziali, turistico - ricettivi, ed attività agrituristiche, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive, alle condizioni di cui ai successivi punti;
- nuovi muri di cinta e recinzioni di aree scoperte, siano esse costituite da murature, elementi prefabbricati, reti o siepi fino ad un'altezza massima complessiva di m. 1,50 e, di norma, coincidente con tracce fondiarie consolidate (limiti di coltura, strade, sistemazione del terreno).

  Il limite di m. 1,50 è da intendersi prescrittivo per la parte a confine col suolo pubblico; sono consentite recinzioni di altezza maggiore, fino ad un massimo di m. 3, per la parte prospiciente spazi privati, a condizione che la parte eccedente m. 1,50 sia realizzata con ringhiera o rete.

- piscine permanenti sia al di sopra del piano di campagna che al di sotto dello stesso, atte a consentire le attività di balneazione.

  Fatte salve ulteriori limitazioni in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza è consentita la realizzazione di piscine quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

  a) l'opera non determini sensibili trasformazioni plano altimetriche delle giaciture del suolo preesistenti ed in particolare non comporti la demolizione o la modifica di muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
  b) sia dimostrabile un approvvigionamento sufficiente e continuo dell'acqua necessaria a carico di pozzi privati o sostenibile da parte dell'acquedotto pubblico;
  c) sia dimostrata la fattibilità attraverso uno studio geologico di dettaglio;
  d) la profondità massima non sia superiore a m 2,20;
  e) le dimensioni planimetriche siano contenute entro una superficie massima di mq. 150 nel caso di attività turistico - ricettive e mq. 80 per le abitazioni private;
  f) la pavimentazione perimetrale sia realizzata in pietra naturale preferibilmente locale e comunque di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
  g) il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari e neutri;
  h) il vano tecnico dovrà essere interrato.

  Le piscine sono rilevanti ai fini del calcolo della Superficie permeabile di pertinenza (Spp)
- vasche e contenitori permanenti posti sia al di sopra del piano di campagna che al di sotto dello stesso, destinate a contenere riserve d'acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

  La vasca deve essere priva di impianti sanitari per il trattamento delle acque ed è rilevante ai fini del calcolo della Superficie permeabile di pertinenza (Spp).
- campi sportivi ad uso privato. Fatte salve ulteriori limitazioni in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza è consentita la realizzazione di campi sportivi ad uso privato quando risultino documentate e verificate le seguenti condizioni:

a) l'opera non determini sensibili trasformazioni plano altimetriche delle giaciture del suolo preesistenti, ed in particolare non comporti la demolizione o la modifica delle relative opere quali muri a retta, ciglioni, terrazzamenti, viabilità campestre e corsi d'acqua o opere di scolo;
b) la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
c) non siano previsti locali accessori di servizio.

Art. 12 Vincoli sulla superficie fondiaria

Ogni organismo edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base dei rispettivi indici di zona.

Qualsiasi lotto urbanistico di riferimento che al 7 aprile 1956 (data di adozione del primo Piano Regolatore Generale del comune di Empoli) fosse già asservito a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.

La superficie fondiaria (Sf) dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria (Sf).

Per il territorio aperto (zone territoriali omogenee E) valgono le norme previste dalla legge regionale di governo del territorio, e successive modifiche ed integrazioni ed i vincoli di inedificabilità, derivanti atti abilitativi dell'edificazione comunque denominati già rilasciati in virtù di precedenti leggi, rimangono confermati qualora il Regolamento

Urbanistico non preveda una diversa destinazione per detta zona.

Art. 13 Utilizzazione degli indici fondiari

L'utilizzazione totale degli indici fondiari - corrispondenti ad una determinata superficie - esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

Nella domanda finalizzata a permessi abilitativi dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

Art. 14 Dotazioni di spazi pubblici nei Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Le dotazioni minime di spazi pubblici necessari nelle zone soggette a P.U.A., salvo diversa indicazione per le singole zone, sono quelle di seguito riportate.

Negli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo la dotazione di spazi pubblici eventualmente indicata nelle Schede Norma di cui all'art. 2 paragrafo E deve essere rispettata anche se superiore al minimo stabilito dalle presenti norme.

Negli interventi soggetti a piani di recupero la dotazione minima di superfici Sap degli spazi pubblici è definita o in sede di specifica normativa di zona, oppure nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Le dotazioni di parcheggio devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte in cui il parcamento deve essere ottimizzato ed opportunamente organizzato; nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcamento da quello delle corsie di manovra e di accesso. Non sono considerate al fine della dotazione le superfici destinate alla manovra e/o accesso superiori al 50% delle superficie totale richiesta.

Art. 14.1 Insediamenti residenziali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria	
- strade	come da progetto
- aree a verde	9,00 mq/ab
- parcheggi	3,00 mq/ab
Totale a)	12,00 mq/ab
b) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria :	
- aree per l'istruzione	4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse collettivo	2.00 mq/ab
Totale b)	6,50 mq/ab
Totale a) + b)	18,50 mq/ab

Le quantità di cui al precedente capoverso b) dovranno essere garantite nei modi seguenti:

- cessione al Comune di un'area anche esterna all'area di intervento, ma in aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria nell'UTOE di appartenenza;
- oppure corresponsione al Comune di una somma pari al costo di esproprio di analoga area.

Ai sensi dell'art 3 ultimo comma Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 si attribuisce ad ogni abitante 30 mq. di superficie lorda abitabile.

Art. 14.2 Insediamenti industriali e artigianali

a) Superficie per opere di urbanizzazione primaria**:**

- strade	come da progetto
- parcheggi pubblici	5% della Superficie territoriale **(St)**
- verde pubblico	5% della Superficie territoriale **(St)**

Art. 14.3 Insediamenti direzionali e turistico - ricettivi

Superficie per spazi pubblici	80% della Superficie utile lorda **(Sul)** di cui almeno la metà destinata a parcheggi

Art. 14.4 Insediamenti commerciali

Superficie per spazi pubblici	80% della Superficie utile lorda **(Sul)** di cui almeno la metà destinata a parcheggi

Per le destinazioni commerciali si applicano inoltre le disposizioni di cui alla Parte quarta Titolo III "Piani e programmi di settore" Capo II "Disciplina attuativa di urbanistica commerciale".

Art. 14.5 Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti, la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni.
Qualora in fase di attuazione dei PUA vengano realizzati edifici con destinazione prevalente commerciale e direzionale la dotazione complessiva di spazi pubblici, da verificarsi in sede di concessione edilizia, dovrà rispettare i limiti previsti ai precedenti punti 14.3 e 14.4. In tal caso gli spazi pubblici, per la parte eccedente la quota prevista al punto 14.1, o, 14.2, già reperita in sede di Piano Urbanistico Attuativo, vanno ricavati limitatamente agli spazi a parcheggio.

Art. 15 Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione (NC) e Ristrutturazione Urbanistica (RU) devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio per la sosta stanziale, coperte o scoperte, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Le trasformazioni fisiche che comportano addizione volumetrica devono garantire la realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale, coperti o scoperti, calcolato con le stesse modalità di cui al comma precedente con riferimento alla sola porzione in aggiunta.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano cambiamento di destinazione d'uso o incremento del numero di unità immobiliari, sono subordinati al soddisfacimento della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, relativamente alle unità immobiliari di nuova formazione derivate dal frazionamento e/o dal cambio di destinazione d'uso.

Sono fatte salve diverse disposizioni risultanti dalle presenti norme.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale da garantire in caso di trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente, possono essere realizzate all'interno delle costruzioni o su aree scoperte nel lotto urbanistico di riferimento, oppure in aree attigue non facenti parti del lotto urbanistico di riferimento, agevolmente connesse con percorsi pedonali di lunghezza non superiore a m. 200,00, purché siano asservite con vincolo permanente di destinazione. Relativamente al centro storico di Empoli la fascia di 200 m sopra richiesta è calcolata dal limite di zona del centro storico medesimo

Per il solo cambio di destinazione verso la residenza senza incremento delle unità immobiliari, è consentita la deroga alle presenti disposizioni, con il mantenimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente già esistenti.

Per le destinazioni d'uso commerciale al dettaglio (ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico) le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione minime da reperire e le modalità per il loro soddisfacimento, sono quelle previste dal Titolo III Capo II "Disciplina attuativa di urbanistica commerciale".

La dotazione minima di cui al comma precedente deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

Per gli immobili a destinazione produttiva e commerciale all'ingrosso e depositi, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, le dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale sono calcolati nella misura di un metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume virtuale (Vvui o Vve).

Per l'artigianato di servizio valgono le deroghe previste per il commercio al Titolo III Capo II.

Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale devono essere garantite dalla realizzazione di aree scoperte e/o autorimesse interrate o fuori terra a ciò destinate, in cui il parcamento deve essere ottimizzato e opportunamente organizzato. Nel computo delle quantità deve essere distinta la quota di effettivo parcamento da quello delle corsie di manovra e di accesso quali strade, rampe, sistemi meccanici di sollevamento o di distribuzione esclusivamente funzionali al parcheggio. Non sono considerate al fine delle dotazioni le superfici destinate alla manovra o di accesso superiori al 50% della superficie totale richiesta.

Nella realizzazione di autorimesse di tipo isolato, con le modalità previste dall'art. 9 della Legge 24 marzo 1989 n. 122 e nelle autorimesse non suddivise in box è consentito valutare per intero le superfici degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

Fermo restando le quantità minime determinate con le modalità di cui ai commi precedenti, per la destinazione residenziale dovrà comunque essere garantito:

a) per gli interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica: almeno un posto auto per ogni unità immobiliare;
b) per la nuova edificazione: almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL e comunque almeno un posto auto per ogni unità immobiliare;
c) per gli interventi di addizione volumetrica (limitatamente alle quantità di progetto): almeno un posto auto ogni 50 mq di SUL in addizione, e comunque almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare.

Le eventuali maggiori quantità derivanti dalla suddetta verifica sono da considerarsi aggiuntive rispetto alle dotazioni minime previste dalla legge.

Qualora, nell'ambito degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non sia possibile reperire le quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, dovrà essere corrisposta al Comune di Empoli una somma pari al costo stimato per la realizzazione del parcheggio stesso, periodicamente aggiornato tramite deliberazione della Giunta comunale.
Detta somma è ridotta della metà nel caso che gli interventi riguardino immobili ubicati nel centro storico di Empoli, Pontorme e Monterappoli.
La monetizzazione delle quantità richieste, in luogo della effettiva realizzazione delle stesse, è ammessa esclusivamente:

- nelle equivalenti zone urbanistiche A, B e D di cui al D.M. 1444/68;

- ove non sia tecnicamente sostenibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati;
- ove non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 200 ml dall'edificio, ovvero alla distanza massima consentita per gli ambiti dei centri storici;

La sussistenza delle sopradette condizioni dovrà essere dimostrata dal soggetto proponente al momento di presentazione dell'istanza.

Art. 16 Dotazioni di parcheggi in relazione alle utilizzazioni

In aggiunta alle quantità di cui al precedente art. 14, per le utilizzazioni che seguono sono prescritte le seguenti superfici a parcheggio per la sosta di relazione:

a) esercizi di vicinato, medie e grandi	si applicano i disposti della parte quarta titolo II Capo II "Disciplina attuativa di urbanistica commerciale"
b) teatri e cinematografi	la maggiore superficie tra quelle risultanti calcolando 40 mq. ogni 100 mq. di ~~Su~~l e 0.5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori
c) Impianti per lo spettacolo sportivo	la maggiore superficie tra quelle risultanti calcolando 80 mq. ogni 100 mq. di Sul e 0.5 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori
d) ospedali, case di cura e poliambulatori	40 mq. ogni 100 mq. di Sul

L'attivazione delle utilizzazioni contemplate al comma 1 è ammissibile solamente a condizione che siano garantite le richieste dotazioni di superfici a parcheggio per la sosta di relazione ad uso pubblico nei modi che seguono:

a) con la realizzazione a cura e spese dei soggetti che attuano gli interventi e la cessione al comune di Empoli, oppure l'assoggettamento a vincolo permanente ad uso pubblico, registrato e trascritto, delle superfici a parcheggio per la sosta di relazione, nelle misure richieste;
b) con la corresponsione al comune di Empoli di una somma pari al costo stimato necessario per l'acquisizione e la sistemazione a parcheggio per la sosta di relazione ad uso pubblico di superficie di relazione nelle misure richieste se l'intervento ricade negli ambiti della conservazione e del restauro, ovvero, negli altri ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, nel caso in cui una nuova attività commerciale subentri ad un'altra o si tratti di attività similare e compresa nell'artigianato di servizio, all'interno di edifici con destinazione commerciale esistente.

Le superfici a parcheggio per la sosta di relazione ad uso pubblico devono essere contigue all'immobile servito o comunque ad esso adiacenti e con esso agevolmente connesse con percorsi pedonali di lunghezza non superiore a m. 200.

Le superfici a parcheggio per la sosta di relazione ad uso pubblico costituiscono opera di urbanizzazione primaria. Esse concorrono alla dotazione minima inderogabile complessiva di spazi per parcheggi di uso pubblico richiesta dalle vigenti disposizioni e sono realizzate di preferenza nelle aree all'uopo indicate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B.

Nel caso in cui nelle suddette tavole non siano indicate aree idonee ad assicurare il rispetto delle disposizioni di cui al precedente comma, tali aree vanno individuate all'interno delle aree di progetto.

Il Comune può vincolare i soggetti che attuano gli interventi e loro aventi causa, ad assumersi la gestione delle superfici a parcheggio per la sosta di relazione di uso pubblico, tramite idonee convenzioni, garantendone la manutenzione e la libera utilizzabilità collettiva.

PARTE SECONDA ATTUAZIONE

TITOLO I TIPI DI INTERVENTO

CAPO I DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 17 Categorie di intervento

La categorie di intervento sono definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia di Governo del Territorio.

Pertanto, le presenti Norme contengono soltanto le ulteriori subarticolazioni introdotte ad ulteriore specificazione della predetta disciplina.

Art. 18 Definizioni delle categorie

Art. 18.1 Norme per il recupero dei sottotetti

In tutti gli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 12/02/2010, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni contenute nella legge regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stata presentata la comunicazione di inizio lavori conseguente il titolo edilizio .

Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi sulle unità immobiliari ad uso:

- residenziale, comprese gli edifici rurali ad uso abitativo;
- alloggi a servizio delle attività industriali e artigianali, e delle attività commerciali all'ingrosso

Per effettuare il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, i locali derivanti dal recupero medesimo dovranno garantire i seguenti requisiti igienico-sanitari minimi:

- superfici minime dei vani abitabili di 9 mq, con volumi d'aria netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30;
- il rapporto aeroilluminante dei vani abitabili non inferiore a 1/16. Per vani aventi Rapporto aeroilluminante compreso tra 1/14 e 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità dovrà essere asseverata dal progettista;
- altezza minima dei locali m 1,50 media 2,30, salvo per i locali accessori e di servizio per cui è prevista un' altezza minima di 1,30 e media 2,10 m.

I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

Il raggiungimento delle specifiche tecniche del precedente comma è consentito mediante:

- opere di manutenzione straordinaria che non comportino modificazione delle altezze di colmo e di gronda, delle linee di pendenza delle falde, nonché della quota di imposta dei solai interni
- opere di isolamento termico;
- aperture di finestre sul tetto o in facciata, realizzazione di terrazzi a tasca o abbaini;

Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e devono essere a queste direttamente collegate.
I sottotetti recuperati non potranno essere oggetto di autonomi successivi frazionamenti.

Gli interventi di cui al presente articolo sono classificati, anche senza la previsione di opere edilizie, come interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, e sono assoggettati al pagamento del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, costo di costruzione) previsto per la nuova costruzione.

Art. 18.2 Disposizioni in merito alla sostituzione edilizia

Nell'ambito dell'intervento di sostituzione edilizia sono ammessi incrementi non superiori al 100% della SUL esistente, nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti.
Gli interventi che superano tale incremento sono configurati nuova edificazione.

CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER INTERVENTI SU EDIFICI E MANUFATTI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE

Art. 18.10 Gradi di protezione

Riguardano gli edifici individuati nelle tavole grafiche e descritti dagli articoli 45 e 100 delle presenti norme. Ad ogni grado di protezione corrisponde un diverso grado di intervento.

Art. 18.10.1 Grado di intervento A1

Gli interventi volti a mantenere in efficienza, a facilitare la lettura ed a trasmettere integralmente al futuro l'opera architettonica od edilizia nel contesto in cui si trova.

Ogni intervento deve avvenire con i criteri e i metodi del restauro espressi dalla "Carta del restauro 1972", dalla "Carta di Venezia" e dalla "Carta 1987 della conservazione e del restauro.

La possibilità di nuova utilizzazione degli edifici vincolati a questo tipo di intervento dovrà essere attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici.

I lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente le forme esterne ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni. Dovranno altresì essere conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio.

Analoghi criteri andranno applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alle opere scultoree, murarie ed alle singolarità vegetali e naturali.

Sono ammessi interventi di consolidamento, di ripristino e di recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi e scultorei.

Per gli edifici di maggiore consistenza, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, può essere assentito il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, a condizione che sia assicurata la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il

frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi corpi scala.

Art. 18.10.2 Grado di intervento A2

Sono ammessi, in aggiunta agli interventi di A1, i seguenti interventi:

- l'inserimento degli elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- l'inserimento di partizioni orizzontali (solai, soppalchi, ecc.) purché coerenti con la tipologia dell'edificio e a condizione che non comportino modifiche alle facciate o alla forometria delle stesse e comunque non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto.
- inserimento di scale removibili in ferro o in legno, in ambienti privi di pregio architettonico.
- il ripristino di forometrie preesistenti è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e documentazione iconografica;
- la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto, la grande cucina negli edifici colonici, di norma non potrà determinare l'inserimento di nuovi gruppi scala;

Negli interventi di restauro, qualora la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista e con le modalità di cui al successivo art. 109 paragrafo 109.5.

Art. 18.10.3 Grado di intervento B1

Sono ammessi, in aggiunta agli interventi previsti di A1 e A2:

- interventi di ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di sostituzione dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di ripristino integrale delle strutture orizzontali;
- interventi di sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- interventi di sostituzione delle strutture orizzontali (solai), anche con modifiche alle quote di imposta, purché coerenti con la tipologia dell'edificio e a condizione che non comportino modifiche alle facciate o alla forometria delle stesse e comunque senza suddividere od interrompere spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico (saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone dipinto). L'ammissibilità dell' intervento dovrà essere attestata con documentazione idonea (fotografie dello stato attuale e relazione storica);
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di ripristino, miglioramento, adeguamento ai fini del rispetto della normativa antisismica;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, eventuale ripristino di aperture di cui sia dimostrata l'esistenza nell'impianto originario.

L'apertura di nuovi fori per luci, vedute o ingressi, è ammessa esclusivamente sui fronti tergali ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta o di approccio. Le aperture dovranno comunque avere moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.

Gli interventi previsti dal presente comma, compresi quelli di sostituzione, non potranno comportare una modifica sostanziale dell'assetto distributivo dell'edificio oggetto di intervento.

Art. 18.10.4 Grado di intervento B2

In aggiunta a quanto disposto per la B1 sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- integrazioni dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- sostituzione anche parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale;
- il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale;
- in caso rifacimento della copertura è ammesso un incremento massimo di 30 cm per la realizzazione di un cordolo perimetrale, a condizione che sia dimostrata la compatibilità di detto intervento con la conservazione degli elementi architettonici preesistenti (solai, architravature, cornici, decorazioni, ecc.).

È vietata la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche se fedele ed anche se attuata con interventi successivi.

Fatte salve le eventuali maggiori limitazioni riferibili a particolari tutele, ove ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia B2 su manufatti di interesse storico, artistico, architettonico ed ambientale, è consentito la realizzazione di balconi esclusivamente sui fronti tergali ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta o di approccio.
L'aggetto non potrà superare la dimensione massima di 1,5 m (misurata dal filo di facciata di riferimento) fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze legali stabilite dal Codice Civile e dalle presenti norme.
Le linee architettoniche e compositive nonché i materiali usati, dovranno essere coerenti con quelli dell'edificio anche in applicazione della "Guida agli interventi sui siti e manufatti di interesse storico e/o ambientale".
Per gli edifici appartenenti all'insediamento rurale sparso (compresi gli annessi) aventi caratteristiche di edificio colonico non è ammesso l'inserimento di balconi.

Art. 18.10.5 Grado di intervento B3

In aggiunta a quanto disposto per la B2 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con esclusione delle modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione delle addizioni funzionali computate ai fini dell'applicazione degli indici, nonché gli interventi pertinenziali.

Art. 19 Strumenti di attuazione

Il Regolamento urbanistico si attua attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) di iniziativa pubblica o privata, i Progetti Unitari Convenzionati (PUC) ed attraverso interventi edilizi diretti (IED).

Art. 20 Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.)

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio aventi i contenuti e l'efficacia degli strumenti pianificatori attuativi previsti dalle norme statali vigenti.

La realizzazione dei PUA di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regoli i rapporti tra le proprietà interessate ed il comune.

Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie dei piani di cui al primo comma.

L'atto di approvazione del PUA individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

Qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda (Sul) alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'Amministrazione Comunale prevede la possibilità di forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari.

Art. 20 bis Progetto Unitario Convenzionato (PUC)

Per Progetto Unitario Convenzionato (PUC) si intende la presentazione, ad opera del proprietario e di chi ne abbia diritto, di un permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione di un progetto architettonico esteso all'intera area di intervento delle attrezzature e spazi pubblici, infrastrutturali e/o di riqualificazione urbanistica ambientale.
Il PUC si applica ove espressamente previsto nelle Scheda Norma di cui all'art. 2 capoverso E e, fatte le maggiori limitazioni previste da ciascuna zona urbanistica omogenea, ogniqualvolta la sostenibilità dell'intervento edilizio diretto è condizionata alla realizzazione di opere relative al sistema della mobilità o alla individuazione di aree per servizi pubblici o di uso collettivo carenti o mancanti, ritenute dall'A.C. indispensabili e necessarie al completamento del disegno urbanistico dell'ambito di riferimento.

Le tavole di cui all'art. 2 paragrafo B delle presenti norme individuano, con apposita simbologia, le aree per le quali, a causa della loro rilevanza strategica per l'attuazione quinquennale del Regolamento Urbanistico, l'intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un PUC.

Ognuno degli ambiti assoggettati a PUC è individuato dal presente strumento di pianificazione urbanistica mediante il riferimento all'Unità Territoriale Organica Elementare del Piano Strutturale in cui l'ambito ricade e da un numero progressivo ed è delimitato da apposito perimetro. Ad ogni ambito è associata una scheda norma di cui all'art. 2 paragrafo E delle presenti norme, che ne costituisce parte integrante e sostanziale. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del Progetto Unitario Convenzionato e precisa quali elementi sono da considerarsi prescrittivi e quali indicativi.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione, per atto pubblico, di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, preventivamente approvato dalla Giunta Comunale, in cui il soggetto attuatore si impegni ad eseguire, entro i termini del permesso di costruire stesso, le opere di urbanizzazione previste dal progetto, compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fideiussione.

La convenzione o atto unilaterale d'obbligo, registrati e trascritti prima del rilascio del permesso di costruire, devono contenere, quali elementi essenziali:

a) le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si rendono necessarie, da eseguire a cura e spese del titolare del permesso di costruire, nonché le relative garanzie finanziarie e le modalità di controllo sulla loro esecuzione;

b) la previsione della cessione di Superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap);

c) La cessione delle opere di cui ai punti a) e b) o il loro vincolo ad uso pubblico a norma della vigente legislazione;

d) gli oneri a carico del concessionario nell'eventuale gestione diretta delle Superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) e delle opere di urbanizzazione.

Art. 21 Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piani Urbanistici Attuativi o a Progetti Unitari Convenzionati

Le tavole di cui all'art. 2 paragrafo B delle presenti norme individuano, con apposita simbologia, le aree per le quali in rapporto alla loro complessità e rilevanza ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) o di un Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.).

Ognuno degli ambiti assoggettati a P.U.A. o P.U.C. è individuato dal presente strumento di pianificazione urbanistica mediante il riferimento all'Unità Territoriale Organica Elementare del Piano Strutturale in cui l'ambito ricade e da un numero progressivo ed è delimitato da apposito perimetro.

Ad ogni ambito è associata una scheda norma di cui all'art. 2 paragrafo E delle presenti norme; la scheda è parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del Piano Urbanistico Attuativo o del Progetto Unitario Convenzionato . Le schede norma precisano quali elementi sono da considerarsi prescrittivi e quali indicativi per i P.U.A. o per i PUC . In caso di difformità tra i diversi parametri che definiscono la edificabilità, si assume come parametro prevalente l'indice di utilizzazione territoriale (Ut) ovvero la SUL massima ammissibile .

Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.U.A. o a P.U.C. nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili interessati ivi ricadenti che sia subordinata a provvedimenti abilitativi comunali, ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso le aree siano soggette a bonifica ambientale ai sensi del vigente Codice dell'Ambiente, sono altresì ammessi gli interventi necessari alla bonifica del sito, compresa la demolizione selettiva delle soprastanti strutture edilizie, quando espressamente richiesta dalla Conferenza dei Servizi ex art. 14 del L. 241/90.

Art. 22 Intervento edilizio diretto (IED)

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo o il Progetto Unitario Convenzionato l'attivazione degli interventi è regolata dall'Intervento Edilizio Diretto previo rilascio dei provvedimenti abilitativi comunali previsti per legge e con le modalità di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Il titolo abilitativo è subordinato alla preventiva verifica sull'esistenza ed adeguatezza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio. Detta verifica deve dimostrare l'esistenza e l'adeguatezza almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- accesso mediante strade carrabili della sezione minima di m. 5,00 e pendenza non superiore a 15%, salvo che per limitati tratti, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
- accesso alla rete fognaria pubblica esistente ovvero, nei casi di motivato impedimento tecnico, all'impegno di realizzare sistemi di smaltimento alternativi certificabili;
- acquedotto;
- gas metano (ove esistente la rete urbana)
- rete elettrica ovvero, nei casi di motivato impedimento tecnico, all'impegno di realizzare sistemi di produzione alternativi certificabili;

Qualora l'intervento edilizio diretto preveda la contestuale realizzazione di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, la realizzazione dell'intervento è soggetta almeno ad approvazione del Progetto Unitario Convenzionato di cui all'art. 20 bis. Ovvero di Piano Urbanistico Attuativo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia non possono prevedere la contestuale realizzazione di nuove opere di urbanizzazione.

Qualora emergesse, ai fini della sostenibilità dell'intervento edilizio, la necessità di prevedere la contestuale realizzazione di nuove infrastrutture e/o opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero l'assunzione di specifici obblighi, si dovrà procedere mediante Progetto Unitario Convenzionato.

Art. 23 Elaborati costitutivi dei Piani Attuativi

I Piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata devono contenere:

a) Una relazione sullo stato di fatto dell'ambito considerato contenente: la descrizione delle caratteristiche fisiche, l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, la descrizione analitica del sistema del verde, dell'offerta di spazi, non edificati ed edificati esistenti, l'individuazione degli usi in atto di tali spazi.
   - a/1 una tavola, su base catastale, con l'indicazione dei limiti delle proprietà e delle relative superfici;
   - a/2 l'elenco catastale delle proprietà;
   - a/3 tavole in scala 1.500 recanti la descrizione dello stato di fatto planimetrico ed altimetrico della zona interessata, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello e con l'indicazione:
     - delle sistemazioni a verde, con la specificazione delle essenze vegetali;
     - delle eventuali pavimentazioni di spazi scoperti;
     - della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche;
     - degli esistenti manufatti edilizi di qualsiasi genere.
     - degli elettrodotti, dei metanodotti, degli acquedotti, delle fognature e degli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, e di ogni eventuale altro impianto tecnologico, puntuale ed a rete, pubblico e/o di uso comune, nonché delle relative servitù;
     - degli altri eventuali vincoli, e degli immobili eventualmente sottoposti a speciali prescrizioni in base a vigenti leggi nazionali o regionali;
   - a/4 i profili altimetrici dei fronti dei manufatti edilizi esistenti, in scala non inferiore a 1:200;
   - a/5 planimetrie, in scala 1:500, relative ai diversi piani , per i manufatti edilizi a più piani, con l'indicazione di tutte le utilizzazioni in atto;
   - a/6 la documentazione storica, cartografica ed iconografica, delle dinamiche di formazione e trasformazione, urbana ed edilizia dell'ambito considerato;
   - a/7 la documentazione fotografica dell'ambito considerato, con l'indicazione dei diversi coni visuali;
   - a/8 la relazione geologica e l'analisi geotecnica del terreno;
   - a/9 la relazione sul rischio idraulico.

b) Una relazione illustrativa del progetto, che dia conto degli obiettivi assunti nella formulazione della disciplina concernente l'ambito considerato, espliciti le scelte effettuate, delinei i tempi previsti per la loro attuazione, indicando le relative priorità, e sia corredata da:
   - b/1 nei casi di iniziativa pubblica, l'indicazione delle proprietà soggette ad acquisizione pubblica, od a vincoli per funzioni pubbliche, o d'interesse collettivo, nonché la previsione di massima della spesa occorrente per la predetta acquisizione pubblica;
   - b/2 in tutti i casi la relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano; la relazione sulla previsione delle spese relative alla realizzazione degli impianti tecnici indicati nelle tavole di cui alla lettera c1; la relazione sulle previsioni di spesa relative alla realizzazione dell'impianto indicato alla lettera c1;

c) Gli elaborati grafici di progetto, consistenti in:
   - c/1 planimetrie in scala 1:500 per le aree da realizzare mediante nuovo impianto, ed in scala 1:200 per le aree da ristrutturare, recanti l'indicazione:
     - delle sistemazioni a verde (pubblico, pertinenziale, condominiale) di progetto, con l'indicazione delle essenze consentite e/o prescritte;

- della rete viaria e delle eventuali piazze di progetto, con la specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;
- delle sistemazione delle aree a parcheggio pubblico;
- degli eventuali spazi per altri servizi pubblici e/o di uso pubblico;
- delle pavimentazioni di progetto degli spazi scoperti;
- del progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con l'ubicazione delle necessarie cabine;
- degli impianti tecnici, quali la rete di adduzione dell'acqua, la rete di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e delle telecomunicazioni, la rete fognante e gli impianti di depurazione e di generazione dell'energia, pubblici o d'uso comune, e di ogni altra necessaria infrastruttura, nonché delle relative servitù;
- degli eventuali servizi centralizzati e delle eventuali realizzazioni entroterra;
- dei perimetri degli eventuali comparti, od unità minime d'intervento, debitamente numerate;
- degli interventi prescritti e/o consentiti sui manufatti edilizi da conservare, o sulle loro parti;
- dei manufatti edilizi da demolire senza ricostruzione, nonché delle sistemazioni degli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni;
- del sedime, ovvero del perimetro della massima superficie coperta, dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, nonché di ogni necessario relativo indice urbanistico ed edilizio;
- delle destinazioni d'uso, ovvero delle utilizzazioni consentite, degli immobili, specificate per ciascun piano nei manufatti edilizi di più piani;

c/2 profili altimetrici dei fronti dei manufatti da conservare, in scala non inferiore a 1:200, con l'indicazione degli interventi prescritti e/o consentiti su di essi o sulle loro parti;

c/3 sezioni e profili in scala 1:500 dei manufatti edilizi di cui è prescritta e/o consentita la demolizione e ricostruzione, ovvero la nuova edificazione, recanti l'indicazione dei tipi edilizi;

d) valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni secondo le prescrizioni di cui alla parte terza Capo II delle presenti norme;

e) le norme tecniche di attuazione;

f) Lo schema della convenzione che regola i rapporti tra il Comune e i soggetti interessati all'attuazione del piano, redatta a norma delle leggi vigenti, limitatamente ai PUA di iniziativa privata.

I Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e privata, volti a disciplinare gli ambiti della conservazione e del restauro, sono costituiti almeno da:

a) una relazione sullo stato di fatto dell'ambito, o dell'unità minima d'intervento, considerati, contenente: la descrizione delle sue più rilevanti caratteristiche fisiche, l'analisi storica, morfologica e tipologica dell'insediamento, o dell'unità minima d'intervento, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, la valutazione quantitativa e qualitativa dell'offerta di spazi non edificati ed edificati esistenti, l'indicazione degli usi in atto di tali spazi; tale relazione deve essere corredata da:

a/1 lo stralcio degli immobili attinenti l'ambito, o l'unità minima d'intervento considerati;

a/2 il rilievo planimetrico - stratigrafico dello stato di fatto, rappresentato in tavole in scala non inferiore ad 1:200, contenente l'indicazione:

- dei manufatti edilizi di qualsiasi genere;
- delle sistemazioni degli spazi scoperti, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle indicazioni delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredi e/o di servizio, dei materiali e dei colori, ove il piano sia relativo ad un ambito;
- della rete viaria e delle relative definizioni toponomastiche, ove il piano sia relativo ad un ambito, oppure della rete viaria dell'immediato intorno, ove sia riferito ad unità edilizia;
- degli impianti tecnologici, puntuali e a rete, pubblici e/o di uso pubblico, e delle relative servitù, ove il piano sia relativo ad un ambito,
- degli usi in atto, a ciascun piano per i manufatti edilizi a più piani;

- dell'eventuale esistenza di speciali prescrizioni, dettate in base a vigenti leggi nazionali o regionali, relative ad immobili considerati;

a/3 i profili altimetrici, tracciati a semplice contorno su tavole in scala non inferiore a 1:200, dei fronti, esterni ed interni, degli edifici esistenti considerati; i profili dei fronti esterni devono comprendere anche i prospetti degli edifici adiacenti;

a/4 rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori, ove il piano sia relativo ad un ambito, tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

a/5 la documentazione storica, cartografica e/o iconografica e/o d'altro genere delle dinamiche formative ed evolutive, dell'ambito e dell'unità edilizia;

a/6 la documentazione fotografica dell'insieme dell'ambito o dell'unità edilizia, nonché dell'intorno, con l'indicazione dei diversi coni visuali.

b) Una relazione illustrativa del progetto, contenente l'esplicitazione delle scelte operate e le relative motivazioni, corredata da:

b/1 l'elenco catastale delle proprietà interessate, con specificazione di quelle eventualmente soggette ad acquisizione pubblica tramite espropriazione, nonché i relativi estratti di mappa;

b/2 la previsione di massima delle spese occorrenti, con l'indicazione della loro ripartizione, nonché dei termini previsti per l'attuazione del piano.

c) Planimetrie di progetto, ove il piano sia relativo ad un ambito, in scala non inferiore a 1:200 recanti l'indicazione:

c/1 della sistemazione degli spazi scoperti, con la specificazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree; dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori; degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

c/2 della rete viaria con specificazione dei principali dati altimetrici, nonché delle eventuali servitù di passaggio;

c/3 degli impianti tecnologici puntuali e a rete, pubblica e/o di uso pubblico, nonché ove del caso, delle altre necessarie infrastrutture, e delle relative servitù.

d) Planimetrie di progetto, in scala non inferiore ad 1:100, relative agli edifici, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle finiture murarie, degli intonaci, dei colori e degli infissi;
- delle coperture;
- dei dati metrici e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

e) valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni secondo le prescrizioni di cui alla parte III Capo II delle presenti norme;

f) le norme di attuazione;

g) Lo schema della convenzione che regola i rapporti tra il Comune e i soggetti interessati alla attuazione del piano, redatta a norma delle leggi vigenti, limitatamente ai PUA di iniziativa privata.

Art. 24 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica rilevante assegnata ad un bene (edificio, opera od area) sia dagli strumenti urbanistici sia dagli atti concessori.

Le destinazioni d'uso sono così classificate:

a) residenziale

b) industriale e artigianale:

b.1 artigianale di servizio

b.2 artigianale tradizionale e per la produzione di beni artistici

b.3 artigianale in genere

b.4 industriale

c) commerciale:
   c.1 esercizi di vicinato
   c.2 medie strutture di vendita
   c.3 grandi strutture di vendita

d) commercio all'ingrosso e depositi

e) turistico - ricettive:
   d.1 alberghiere
   d.2 extra alberghiere

f) direzionali e di servizio

h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

i) attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo

Il passaggio dall'una all'altra categoria di cui al comma 2 è considerato mutamento della destinazione d'uso.

L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti Incremento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinata alla verifica della adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed al soddisfacimento delle dotazioni minime di parcheggio, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme.

Le tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, le schede norma di cui al suddetto articolo paragrafo E, unitamente alle presenti norme, determinano le destinazioni d'uso degli edifici in una determinata zona e possono assegnare le destinazioni d'uso anche per porzioni di edificio.

Art. 25 Destinazione d'uso in atto

La destinazione d'uso in atto di un immobile si intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

Ove non diversamente disciplinato, è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti ancorché in contrasto con quelle ammesse dal presente Regolamento Urbanistico; in tal caso sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa senza incremento delle unità immobiliari, nonché tutti gli interventi di adeguamento dell'immobile esistente, esclusi gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ove richiesti dall'ordinamento come condizione per il mantenimento delle destinazioni in atto.

PARTE TERZA PREVISIONI

TITOLO I DISPOSIZIONI FINALIZZATE ALL'INTEGRITA' FISICA DELLE RISORSE DEL TERRITORIO

CAPO I FATTIBILITA' GEOLOGICO - IDRAULICA DELLE AZIONI DI PIANO

Art. 25 bis Disposizioni generali

Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità del Piano Strutturale con le tipologie di intervento consentite dal Regolamento Urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio.

Per ogni tipologia di intervento le attribuzioni delle classi di fattibilità sono definite in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate nella Relazione geologica di fattibilità allegata al Regolamento Urbanistico al capitolo 3 "Fattibilità" e sono vincolanti per l'attuazione degli interventi stessi.

Per gli interventi soggetti a Piano Urbanistico Attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato e per le previsioni di opere pubbliche sono state redatte specifiche schede di fattibilità i cui contenuti sono vincolanti per l'attuazione degli interventi stessi.

La fattibilità di ogni tipologia di intervento di trasformazione del territorio è inoltre sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno.

Nelle Tavole 8.1 e 8.2 dello Studio idrogeologico idraulico di supporto al Regolamento Urbanistico sono riportati:

- i livelli idrici per eventi con tempi di ritorno Tr 200, Tr 100 e Tr 30 piena;
- i livelli di riferimenti per la messa in sicurezza che sono relativi ad eventi con tempi di ritorno Tr200.

All'interno delle aree a pericolosità idraulica I3 sono comprese le zone di transito, come definite al paragrafo 6.3 della relazione idrologica - idraulica, la cui quota topografica risulta superiore al livello idrico presente nella cella di riferimento. Per tali aree si assume un battente convenzionale di 30 cm sul piano campagna.

Art. 26 (articolo soppresso)
Art. 27 (articolo soppresso)
Art. 28 (articolo soppresso)
Art. 29 (articolo soppresso)
Art. 30 (articolo soppresso)
Art. 31 (articolo soppresso)
Art. 32 (articolo soppresso)

CAPO II REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

Art. 33 (articolo soppresso)
Art. 34 (articolo soppresso)

Art. 35 Regole per la tutela dell'aria

La nuova edificazione di edifici destinati ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è ammessa previa valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria nonché dietro dimostrazione della fattibilità e del relativo impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili.

La valutazione di cui al comma precedente contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

Per azioni dirette o indirette si intendono:

a) realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
b) realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
c) realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
d) rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
e) contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.

Gli obblighi relativi alle azioni di cui sopra sono contenuti nelle norme tecniche di attuazione che accompagnano il piano attuativo o nell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2 di corredo al progetto, in assenza di piano attuativo.

Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:

a) nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);
b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 5 ter comma 5

Ai fini di cui al comma 5 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta:

a) i volumi di traffico indotto e le emissioni specifiche generati dalla trasformazione e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
b) la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    i. alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    ii. al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
    iii. alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.

La valutazione di cui al comma 6 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 6. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

Art. 36 Regole per la tutela del clima acustico

Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.

Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia ove consentite dal presente Regolamento urbanistico, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.

Nei casi di interventi su manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, é obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 37 Regole per la tutela dell'acqua

Al fine di garantire la tutela e il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.

Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema acqua e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:

a) trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
b) trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alla classificazione derivante dall'applicazione della tabella di cui all'art. 5 ter comma 5.

Ai fini di cui al comma 2 il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
b) verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
    i. la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    ii. la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    iii. il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    iv. l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
    v. l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
    vi. dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

La valutazione di cui al comma 3 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2 Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità

tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con l'Amministrazione comunale, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile e/o migliorabile l'intervento ovvero di richiedere misure compensative ovvero di non ammettere gli interventi in assenza di fattibilità della compensazione.

In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:

a) prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
b) effettuare il collegamento a reti duali, ove già disponibili;
c) prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
d) dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.

Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:

a) valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
b) dà atto, previa certificazione della competente Autorità d'Ambito, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;
c) qualora accerti l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, prevede la possibilità del collegamento ai collettori fognari se adeguati, provvedendo nel frattempo a realizzare sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati;
d) qualora accerti l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, prevede la realizzazione di specifici sistemi di collettamento e depurazione, prioritariamente tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche;
e) La valutazione di cui al comma 7 è sviluppata nell'ambito dell'elaborato di cui all'art. 5 ter comma 2. Tale elaborato illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adempiere alle disposizioni di cui al precedente comma 7. Nella scelta delle soluzioni relative all'area oggetto della trasformazione viene considerato e prioritariamente attuato quanto previsto dagli specifici piani di settore vigenti.

Art. 38 (articolo soppresso)

Art. 39 Regole per il risparmio energetico: efficienza energetica

Nuovi insediamenti e interventi di sostituzione dei tessuti abitativi sono consentiti solo se viene garantito, a cura del proponente la trasformazione, l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia.

Gli interventi edilizi sono progettati e messi in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.

Per i nuovi edifici o ristrutturazioni urbanistiche è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria pari almeno al 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici. In tal caso dovrà essere verificata la possibilità di realizzare interventi alternativi che consentono di ottenere un equivalente risparmio energetico

La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti nuova edificazione e da ristrutturazioni urbanistiche, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:

a) standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
b) garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
c) garanzia di adeguata esposizione al sole degli impianti solari realizzati o progettati;
d) garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
e) garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
f) riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
g) adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
h) utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
i) uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
j) realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
k) promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading);
l) adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

Art. 39 bis Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi

Ferma restando ogni eventuale disposizione posta da leggi, da atti aventi forza di legge e da provvedimenti amministrativi riguardanti la materia, si individuano i seguenti criteri per la localizzazione di impianti energetici da fonti rinnovabili. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

Ai fini delle presenti norme, essi sono definiti:

a) in base alla collocazione:
    i. fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di rifacimento delle coperture su edifici esistenti;
    ii. fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici esistenti;
    iii. fotovoltaici e solari termici collocati a terra;
b) in base alle finalità produttive:
    i. per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
    ii. per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
    iii. per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

Anche per gli impianti non riconducibili alle tipologie sopra elencate valgono le disposizioni specifiche e generali riportate nei successivi commi.

Criteri generali

a) per tutte le tipologie di impianti da installare si dovranno osservare i seguenti criteri:
    i. sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano

di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;

ii. sia dimostrata la salvaguardia degli elementi paesaggistici e delle visuali panoramiche dei nuclei e centri antichi;

iii. sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;

iv. sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;

v. sia prodotto uno studio idrologico - idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;

b) la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, soggetti ad autorizzazione unica o a procedura abilitativa semplificata , è condizionata alla stipula di un atto pubblico (convenzione o atto d'obbligo) con il quale si disciplinano gli obblighi del soggetto attuatore in ordine:

i. all'esecuzione di tutte le opere complementari necessarie per la costruzione dell'impianto;

ii. al ripristino dei luoghi temporaneamente interessati dai lavori;

iii. alle garanzie di smantellamento dell'impianto terminato il ciclo produttivo e al naturale ripristino dei luoghi;

iv. alla realizzazione di eventuali opere pubbliche o d'interesse pubblico in relazione alla natura e collocazione dell'intervento.

Criteri localizzativi per gli Impianti fotovoltaici:

a) la realizzazione di impianti fotovoltaici è sempre ammessa negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, artigianale, direzionale, commerciale, nonché negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici;

b) la realizzazione di impianti fotovoltaici nel territorio aperto è ammessa nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia, dei criteri generali e di quelli localizzativi e prestazionali riportati di seguito:

i. gli impianti finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze delle aziende agricole, nonché gli impianti connessi e complementari, sono ammessi in tutte le sottozone agricole;

ii. la realizzazione di impianti fotovoltaici non ricompresi nella categoria dell'autoconsumo, della produzione commisurata e di quella complementare delle aziende agricole, è ammessa esclusivamente: nella zona agricola, preferibilmente nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola contigua agli ambiti produttivi ed industriali o interclusa/contigua alla viabilità statale o regionale ed alle infrastrutture ferroviarie; negli ambiti estrattivi dismessi in territorio aperto o in aree degradate, indipendentemente dalla specifica sottozona di appartenenza.

Sia per gli impianti destinati all'autoconsumo, sia per quelli connessi e complementari alle attività agricole nonché per gli impianti non ricompresi in tali fattispecie e collocati a terra, è dovuto il rispetto dei seguenti criteri localizzativi di esclusione:

- ANPIL, e delle relative aree contigue, così come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente e delle aree inserite nella rete ecologica provinciale;
- aree per le quali sia necessario realizzare nuova viabilità permanente;
- aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici a terra ai sensi della L.R. 11/2011.

Criteri localizzativi per gli impianti a biomasse e biogas

a) Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e con il ciclo energetico dell'impianto a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento localizzato all'interno dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa. A tale scopo, all'atto di deposito del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera.

b) Gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica

documentazione così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi solo nelle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola con esclusione in ogni caso delle aree ANPIL, e delle relative aree contigue come definite dalla normativa e dalla pianificazione di settore vigente, nonché nelle aree inserite nella rete ecologica provinciale;

c) Gli impianti a biomassa nell'ambito del sistema insediativo, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi nelle aree a destinazione industriale e produttiva..

d) Per tutti gli impianti a biomasse è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto.

Criteri localizzativi per gli impianti eolici

a) Gli impianti eolici sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, nel rispetto dei criteri localizzativi e prestazionali di seguito enunciati:
    i. gli impianti micro eolico domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali potranno essere ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, nonché nel sistema insediativo ad esclusione dei centri storici di Empoli, Monterappoli e Pontorme.
    ii. gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 Kw, sono ammessi in tutte le sottozone agricole e negli ambiti produttivi del sistema insediativo.

b) Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi:
    i. sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
    ii. sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
    iii. gli impianti devono preferibilmente trovare collocazione in prossimità della rete viaria carrabile esistente e qualunque necessità di cantiere per il trasporto di macchine e componenti deve prevedere il naturale ripristino dei luoghi (compreso interventi di rimboschimento)

Art. 40 Regole per la gestione dei rifiuti

Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi del presente articolo, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano provinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).

Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta in maniera differenziata.

Nella scelta delle aree di cui al comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona.

Per tutte le trasformazioni previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a:

a) stimare quantità e caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e loro incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;

b) prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Art. 41 Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico

Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, l'edificazione di manufatti con funzioni abitative, ovvero con funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore ovvero l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti nelle fasce cautelative delle linee elettriche così come rappresentate nella tavola n. 1.49 b), è autorizzata previa verifica di compatibilità del livello di induzione elettromagnetica. Tale verifica, spetta al proponente la trasformazione, nelle modalità stabilite dalle vigenti norme in materia.

Ai fini di minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici e garantire un corretto funzionamento del servizio di telefonia mobile, che risulti compatibile con un ordinato assetto urbanistico e con la tutela degli interessi paesaggistici ed ambientali, nonché efficiente ed accessibile per tutti gli operatori, la localizzazione degli impianti deve essere definita, all'interno dei siti idonei individuati con apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per telefonia mobile, ai sensi dell'art. 13 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 ed ai sensi della Legge Regionale 6 ottobre 2011 n. 49 – Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione.

Art. 41 bis Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antinquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".

Ai fini di cui al comma precedente dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:

a) dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;
b) dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.

Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade ai vapori di sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.

Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso, gli impianti di cui al comma 1 dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:

a) orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
b) cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
c) riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.

Le ottiche di cui al comma 2 lettera b, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.

Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare, fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.

Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

Art. 41 ter Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo

Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:

a) il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica;
b) l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
c) l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza e/o bonifica rilasciato dalla Provincia di Firenze.

Art. 42 (articolo soppresso)

TITOLO II DISPOSIZIONI RELATIVE AI DIVERSI AMBITI

Art. 43 Divisione del territorio comunale

Il territorio comunale è suddiviso come segue:

Ambiti urbani con prevalente destinazione residenziale:

- Ambiti della conservazione e del restauro;
- Ambiti urbani suscettibili di completamento;
- Ambiti di trasformazione.

Ambiti urbani con prevalente destinazione produttiva:

- Ambiti della produzione compatta;
- Ambiti della produzione promiscua;
- Ambiti della produzione specializzata;
- Ambiti del commercio;
- Ambito del parco tecnologico.

Ambiti del territorio aperto:

- Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Aree agricole d'interesse primario;
- Aree agricole periurbane.

Ambiti di attrezzature e servizi:

- Ambiti di attrezzature e servizi a scala territoriale;
- Ambiti per impianti sportivi e protezione civile;
- Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere;
- Zone a verde pubblico;
- Zona a verde sportivo;
- Zone per attrezzature cimiteriali;

Zone per infrastrutture di mobilità:

- Zone ferroviarie;
- Zone per la viabilità carrabile;
- Zone per parcheggi;
- Piazze;
- Percorsi ciclabili;
- La strada mercato.

Aree urbane inedificate:

- Aree a verde privato
- Aree a verde complementare

Ai fini dell'applicazione di disposizioni statali o regionali in materia di prevenzione dal rischio idraulico nonché in materia di procedimenti abilitativi, o quando necessario, le articolazioni del territorio definite dal presente strumento di pianificazione urbanistica corrispondono alle zone territoriali omogenee di cui al primo comma dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 secondo le indicazioni di corrispondenza riportate in ogni articolo.

Le destinazioni indicate come ammesse per le singole zone e la relativa disciplina devono intendersi anche quale "disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", ai sensi della Legge regionale di governo del territorio e dei relativi Regolamenti di attuazione.

Pertanto, trascorsi cinque anni dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico decadono per la parte in cui assoggettano a controllo e a SCIA anche i semplici mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere, fatta salva l'applicazione dell'art. 19, ultimo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (testo unico dell'edilizia).

CAPO I AMBITI DELLA CONSERVAZIONE E DEL RESTAURO

Art. 44 Disposizioni generali

Gli ambiti della conservazione e del restauro sono parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Corrispondono alle zona territoriali omogenee "A" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; le suddette zone, sono classificate zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Il Regolamento Urbanistico delimita, secondo le indicazioni del Piano strutturale, tre ambiti della conservazione e del restauro:

- Empoli: il centro storico cittadino;
- Pontorme: il centro storico esterno;
- Monterappoli: il centro storico di collina.

Le delimitazioni sono riportate rispettivamente nelle Tavole 1.46, 1.47 ed 1.48 di cui all'art. 2 paragrafo B delle presenti norme.

Art. 45 Classificazione del tessuto edificato compreso negli ambiti della conservazione e del restauro

Nelle tavole 1.46, 1.47 ed 1.48 sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree:

- dichiarati di particolare interesse culturale, ai sensi dell'art. 10 comma 3 lett. a) e dell'art. 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- gli edifici di interesse storico, testimoniale , architettonico ed ambientale.

Ad ogni immobile è assegnato, in relazione all'interesse, un grado di protezione; il perimetro in colore nero individua gli immobili, la lettera racchiusa dal perimetro il grado di protezione

Le suddette tavole identificano inoltre le Unità Minime d'Intervento che individuano la dimensione minima da considerare nel caso di interventi eccedenti il grado di intervento RE1 e per interventi sulle finiture esterne.

Edifici con grado di protezione a: Sono gli edifici di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna, in particolare:

- gli immobili dichiarati di interesse culturale con provvedimento del Ministero dei Beni Culturali in applicazione dell'art. 15 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, compresi gli immobili per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 commi 1, 2del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio anche in mancanza del provvedimento di notifica di interesse culturale.
- gli immobili classificati dal presente Regolamento Urbanistico come edifici di notevole valore storico ed artistico ed identificati nelle tavole con la lettera a)

Il grado di protezione **a** è esteso ai manufatti, torri e torrioni ed alle recinzioni indicati nelle tavole di cui al primo comma del presente articolo.

Edifici con grado di protezione b: Sono gli edifici di valore storico ed architettonico e di interesse tipo - morfologico di cui è proposta la conservazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, di elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno.

Edifici con grado di protezione c: Sono gli edifici di interesse tipo – morfologico di cui interessa la conservazione dell'aspetto esteriore dell'edificio e di elementi strutturali.

Edifici con grado di protezione d: Si tratta, di norma, dell'edificato recente di ricostruzione o comunque di edifici e manufatti cui non viene riconosciuto alcun valore culturale

Edifici con grado di protezione e: Sono gli edifici ed i manufatti morfologicamente incompatibili con il tessuto circostante, o che occupano spazi impropri.

Nelle tavole 1.46, 1.47 ed 1.48 sono identificate anche le aree scoperte, distinte in:

- Giardini di pregio storico - architettonico od ambientale;
- Aree verdi e corti di pertinenza dell'edificato;
- Spazi pubblici di circolazione e di sosta.

Nelle suddette tavole è inoltre individuato l'ambito della terza cerchia muraria; l'individuazione ha carattere meramente indicativo.

Art. 46 Modalità d'intervento

Ad ogni grado di protezione corrispondono diversi gradi di intervento ammissibili, che dovranno essere realizzati nel rispetto delle modalità operative contenute nel Titolo II "Le guide", Capo I "Guida agli interventi sui siti e manufatti di interesse storico e/o ambientale" delle presenti Norme.

Le presenti norme definiscono la gamma degli interventi ammissibili per ogni unità minima d'intervento, anche se in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici tipologici ed ambientali gli interventi di restauro e ristrutturazione si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio.

Su immobili e aree scoperte sono ammessi, o prescritti, gli interventi che seguono.

Edifici con grado di protezione a: Sugli immobili per i quali sia intervenuto il provvedimento di notifica di interesse culturale, ovvero per quelli in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 commi 1, 2 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è ammesso fino al grado di intervento A1, fatto salvo l'esame degli interventi previsti da parte della competente Soprintendenza.

Per gli altri edifici è ammesso fino al grado di intervento **A2**.

Per gli edifici abitativi di maggiore consistenza, allo scopo di assicurare la piena utilizzazione degli organismi edilizi, può essere assentito il frazionamento dell'immobile, nell'ambito di un progetto organico di restauro, a condizione che sia assicurata la conservazione degli elementi architettonici di pregio e dell'impianto distributivo generale. Il frazionamento dovrà comunque essere operato mediante opere non strutturali e non potrà determinare l'inserimento di nuovi corpi scala.

Le cortine murarie storiche e le relative fortificazioni, sono compatibili con interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, intervento di grado **A1**, comprensivi delle necessarie opere di consolidamento.

Edifici con grado di protezione b: Su tutti gli edifici con grado di protezione **b** è ammesso fino al grado di intervento **B1**, con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

Edifici con grado di protezione c:
Su tutti gli edifici con grado di protezione **c** è ammesso fino al grado di intervento **B2**.

Edifici con grado di protezione d: Su tutti gli edifici con grado di protezione **d** è ammesso fino al grado di intervento B3. Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), ma solo tramite un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) e nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 49.

Edifici con grado di protezione e: Su tutti gli edifici con grado di protezione **e** sono previsti interventi di demolizione senza ricostruzione. La demolizione dovrà essere attuata:
a) in corrispondenza di interventi di natura pubblica;
b) nelle aree a destinazione privata, contestualmente agli interventi di recupero consentiti.
Nelle more della demolizione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Ambito della terza cerchia muraria: Entro tale ambito, a prescindere dal grado di protezione che tutela gli edifici ed i manufatti ivi ricadenti, ed a prescindere dall'intervento prescritto o ammesso sull'immobile, dovrà essere prodotta una stratigrafia in elevato in caso di interventi.

Costruzioni accessorie: Sulle costruzioni accessorie esistenti e legittime sono consentiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ;
b) interventi di riqualificazione consistenti nella demolizione con successiva ricostruzione in congruenza con i caratteri morfologici, linguistici e materiali dell'edificio di cui costituiscono pertinenze, con le prescrizioni che seguono:
   - deve essere garantito il mantenimento o il miglioramento del rapporto di permeabilità (Rp) del suolo;
   - non devono aumentare la superficie coperta (Sc);

- possono portare all'accorpamento delle costruzioni accessorie demolite ad edifici esistenti, senza però dare luogo a nuove unità immobiliari a destinazione residenziale;
- l'intervento deve essere inquadrato in un progetto di sistemazione delle aree esterne esteso all''intera proprietà.

Aree scoperte: Nei giardini di pregio storico – architettonico o ambientale è prescritto il mantenimento del disegno e della consistenza vegetale, sono vietati i frazionamenti, la realizzazione di parcheggi e la copertura di suolo. Nelle aree verdi e nelle corti di pertinenza dell'edificato sono vietati i frazionamenti e la copertura di suolo.

Spazi pubblici di circolazione e di sosta: Negli spazi classificati di conservazione e recupero, gli interventi devono essere improntati a criteri di restauro ed in particolare alla conservazione della pavimentazioni storiche rinvenute. Laddove le pavimentazioni risultino sostituite da tempo gli interventi di ripavimentazione devono conseguire una accurata ricerca storico documentale.
Gli interventi delle aziende che gestiscono le reti dei sottoservizi devono conformarsi a specifici protocolli d'intesa diretti a minimizzare gli impatti ed a coordinare i diversi attori, nonché a dare le necessarie garanzie di rispetto dei substrati archeologici.
Agli interventi organici di restauro delle pavimentazioni e delle reti dei sottoservizi si deve accompagnare, di norma, un'azione di restauro delle pareti verticali pubbliche e private, coordinati ed incentivati dall'Amministrazione comunale.

Il disegno della viabilità comprendente carreggiate, marciapiedi, arredi stradali ecc., deve privilegiare l'accessibilità pedonale. Il disegno ed i materiali della pavimentazioni devono tendere a ridurre l'effetto *corridoio* per la circolazione veicolare in ragione di un uso promiscuo dello spazio e della permeabilità trasversale della strada.

Art. 47 Tipologie

Le principali tipologie individuate sono:

a) palazzi e residenze signorili;
b) abitazioni con laboratorio/bottega/magazzino;
c) case a schiera con pertinenze.

In sede di progetto edilizio degli edifici con grado di protezione a), b) e c), dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti, di cui esistano documenti o reperti:

a) Caratteristiche del tipo edilizio:
   - distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
   - posizione delle strutture portanti verticali;
   - tessitura dei solai e della copertura;
   - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipologica principale:
   - distribuzione delle funzioni sui diversi piani;
   - posizione nel contesto urbanistico;
   - particolari situazioni del sito.
c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie complesse.
d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non

rimangano visibili. Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o la eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico; in particolare:

- la suddivisione in unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale di dimensioni ridotte;
- l'inserimento di destinazioni d'uso non compatibili, anche per singole parti dell'edificio;
- l'esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni delle caratteristiche del tipo edilizio.

Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico-ambientale devono rispettare prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti nella parte quarta titolo II "Le Guide" capo I "Guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale" che definisce le modalità di intervento sulle diverse componenti dell'edificio: strutture verticali ed orizzontali, coperture, serramenti esterni, intonaci, colori, rivestimenti e impianti tecnologici, con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

Art. 48 Ambiti soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero

Le Tavole 1.46, 1.47 e 1.48 individuano con apposita perimetrazione edifici, complessi edilizi ed aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero. Ogni area perimetrata è corredata da una scheda norma.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a Piano di recupero, nelle more di formazione dello stesso, sono ammessi solo gli interventi che rientrino nella definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare dimostrati pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'unità edilizia interessata, ovvero ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità.

È fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di individuare eventuali altri ambiti degradati da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati.

Spetta al consiglio comunale decidere in ordine alla individuazione dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente una scheda norma in variante allo strumento urbanistico.

Art. 49 Prescrizioni per la formazione dei Piani di Recupero

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata prescritti dalle tavole 1.46, 1.47 ed 1.48 sono disciplinati dalle schede norma, che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse.

Si applicano comunque i seguenti parametri se non diversamente disciplinato in dette schede:

a) la superficie utile lorda (Sul) di ricostruzione non può essere superiore alla superficie utile lorda legittimata degli edifici esistenti;
b) in ogni caso gli interventi non potranno incrementare la superficie coperta (Sc);
c) (lettera soppressa)
d) debbono essere previsti spazi anche interrati da destinare a parcheggi per la sosta stanziale nella misura di cui all'art. 15 delle presenti norme;
e) gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterne (intonaci, infissi, e manto di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante; in ogni caso dovranno essere eliminate le aggiunte incongrue ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale, che determini disordine visivo;
f) in ogni caso si dovrà prevedere all'interno del comparto di intervento spazi pedonali, a verde ed a parcheggio nella misura di cui all'art. 14;

g) qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di superficie utile lorda (Sul) alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'amministrazione comunale prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari.

h) È consentito per motivi di opportunità urbanistica o a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle unità minime d'intervento soggette a Piano di Recupero soddisfare le dotazioni di standard a verde pubblico e alla quota di cui al punto f), corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

Art. 50 Utilizzazioni

Sono compatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte negli ambiti della conservazione e del restauro le seguenti utilizzazioni:

Attrezzature e servizi a scala territoriale, comunale e di quartiere;

- istituti universitari e di ricerca;
- istituti di istruzione superiore all'obbligo;
- uffici dell'amministrazione periferica dello stato;
- uffici di enti territoriali.

Attrezzature e servizi a scala comunale:

- uffici e sedi comunali;
- distretti socio - sanitari;
- attrezzature culturali;
- edifici per il culto.

Attrezzature e servizi a scala di quartiere:

- scuole dell'obbligo;
- asili nido e scuole materne;
- farmacie;
- biblioteche di quartiere;
- sedi circoscrizionali;
- uffici postali;
- posti telefonici pubblici;
- uffici d'informazione turistica;

Servizi privati d'interesse pubblico:

- istituti di credito;
- agenzie di assicurazione;
- cliniche private;
- cinema e spazi per il tempo libero;
- sedi per la vita associativa.

Attività commerciali.

- esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- pubblici esercizi
- Attività artigianali limitatamente a:
- artigianato di servizio;
- artigianato artistico e tradizionale;

Uffici e servizi privati:

- direzioni aziendali,

- studi professionali;
- agenzie.

Attrezzature turistico ricettive:
- alberghi;
- residenze turistico alberghiere.

Residenza:
- residenza ordinaria;
- residenza collettiva.

Sono incompatibili con le funzioni residenziali e di servizio svolte negli ambiti della conservazione e del restauro le seguenti utilizzazioni:
- attività industriali;
- attività artigianali diverse da quelle elencate nel precedente comma;
- altre attività con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporto merci;
- caserme;
- istituti di pena;
- ospizi ed istituti assistenziali con più di 100 ospiti;
- depositi e magazzini di mezzi all'ingrosso;
- discoteche;
- impianti di erogazione carburanti.

Ogni destinazione diversa da quelle elencate ai precedenti comma verrà comparata a quelle elencate al fine di valutarne l'ammissibilità.

Art. 51 Ambiti a destinazione d'uso definita

Per salvaguardare l'equilibrio e l'integrazione tra destinazione residenziale ed altre funzioni, all'interno dei perimetri dei centri abitati (ambiti di conservazione e restauro) sono individuati quattro ambiti a destinazione definita, all'interno delle destinazioni ammesse e previste dal precedente art. 50.

Ambito A1 Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza, purché comprese tra le destinazioni ammissibili di cui all'art. 50, esclusivamente al Piano terra;

Ambito A2 Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza, purché comprese tra le destinazioni ammissibili di cui all'art. 50, esclusivamente al Piano terra ed al Piano primo. Quest'ultima limitazione non opera nel caso delle attrezzature turistico ricettive;

Ambito A3 Sono ammesse destinazioni diverse dalla residenza a tutti i piani.

Ambito A4 E' consentita la destinazione commerciale in tutti i piani dell'edificio.

Nell' ambito del centro storico cittadino di Empoli (tavola 1.46) è vietato destinare a residenza, unità funzionali poste al piano terra che abbiano le caratteristiche strutturali e tipologiche di fondo commerciale, artigianale, rimesse, magazzini.

I frazionamenti di unità immobiliari a destinazione residenziale, ancorché compatibili con le definizioni degli interventi edilizi ammissibili, sono ammessi, se danno luogo ad unità immobiliari con superficie utile abitabile o agibile (Sua) media non inferiore a 50 mq; il frazionamento di unità immobiliari con superficie utile abitabile o agibile (Sua) netta media inferiore a mq. 50 mq potrà essere ammesso soltanto nel contesto di un Piano di recupero.

Nel caso di frazionamento di una unità immobiliare avente destinazione d'uso abitativa alla data di entrata in vigore delle presenti norme e con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a 100 mq è consentita l'individuazione di

una unità immobiliare di superficie (Sua) inferiore a 50 mq, senza ricorso al Piano di Recupero, nel rispetto delle dimensioni minime di cui al DM 5 luglio 1975.

CAPO II AMBITI URBANI SUSCETTIBILI DI COMPLETAMENTO

Art. 53 Disposizioni generali

Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono parti del territorio a prevalente destinazione residenziale, parzialmente o totalmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico che, di norma, non presentano particolari valori storico - ambientali da salvaguardare.

Corrispondono alle zone territoriali omogenee "B" di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Ai siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale appartenenti agli ambiti urbani suscettibili di completamento si applicano altresì i disposti dell'art. 100 e della parte IV titolo II "Le guide" capo I "Guida agli interventi e sui siti e sui manufatti d'interesse storico e/o ambientale" della presente normativa, con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

Gli ambiti urbani suscettibili di completamento sono suddivisi, in relazione alle caratteristiche ed allo stato di attuazione in:

- Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo;
- Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi completati;

Art. 54 Modalità d'intervento

Negli ambiti urbani suscettibili di completamento il Regolamento Urbanistico si attua attraverso interventi Edilizi Diretti (Permesso di costruire, SCIA) o Progetto Unitario Convenzionato ovvero attraverso interventi Edilizi Indiretti subordinati dal RUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata (Piano Urbanistico Attuativo) come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia con contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto per Superficie utile lorda (Sul) progetto < 1200 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per Superficie utile lorda (Sul) progetto > 1200 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia senza contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto per Superficie utile lorda (Sul) progetto < 1500 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per Superficie utile lorda (Sul) progetto > 1500 mq.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso, nonché di addizione volumetrica e di nuova edificazione sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto ovvero Progetto Unitario Convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 20 bis per Superficie utile lorda (Sul) di progetto < 1200 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per Superficie utile lorda (Sul) progetto > 1200 mq.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica senza contestuale cambio di destinazione d'uso sono soggetti a:

- Intervento Edilizio Diretto ovvero Progetto Unitario Convenzionato qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 20 bis per Superficie utile lorda (Sul) progetto < 1500 mq;
- Piano Urbanistico Attuativo per Superficie utile lorda (Sul) progetto > 1500 mq.

In tutti i casi sopra citati in cui è previsto il ricorso a PUC o PUA sarà possibile ricorrere all'Intervento Edilizio Diretto alle seguenti condizioni:
sia presentata dal proponente una relazione che attesti l'assenza di parti comuni e/o di unità minime di intervento tali da richiedere una normativa di riferimento;
sia attestata, mediante l'elaborato di cui all'art. 5ter del presente Regolamento Urbanistico, l'assenza di impatti significativi sull'ambiente, ovvero siano individuate le misure idonee a evitare, ridurre o compensare tali impatti;
sia accertata, mediante delibera della Giunta Comunale, l'assenza di esigenze in termini di superfici e/o attrezzature, o di altri motivi di interesse pubblico, tali da rendere necessaria l'adozione di una procedura soggetta a convenzione.

Art. 55 Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo

Sono parti del territorio già edificate e consolidate nelle funzioni e nell'assetto all'interno delle quali è consentito il completamento del tessuto edilizio attraverso la costruzione di nuovi edifici, l'intervento di rinnovo e ristrutturazione del volume già edificato, l'ampliamento, la demolizione e ricostruzione, ove non siano soggetti a particolari discipline, con utilizzazione più razionale delle infrastrutture e delle opere di urbanizzazione esistenti.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di:
- Nuova edificazione o addizione volumetrica per destinazioni residenziali;
- Ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale;

sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.
La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie utile lorda (Sul) a destinazione residenziale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento urbanistico (Tab. 3), e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma 2.

L'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 55 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui al comma 2 e le modalità per la sua assegnazione.

La sussistenza della capacità edificatoria residua per UTOE, è condizione di fattibilità dell'intervento edilizio.

Gli ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dalle etichette B0,B1, B2 e B3.

Nelle zone B0,B1, B2, B3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

a) residenziale;
b) turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere;
c) artigianale, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti, di rumori e di odori legate ad ogni pertinente normativa e limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianale di servizio;
d) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, nel rispetto della disciplina attuativa di urbanistica commerciale;
e) direzionale;
f) pubbliche o di pubblico interesse;
g) pubblici esercizi.

Le utilizzazioni di cui al precedente punto b) devono interessare interi edifici ovvero unità immobiliari aventi accesso autonomo dall'esterno.

Negli edifici compresi nelle zone di cui al presente articolo, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, se su singolo immobile, o fino alla ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi che interessano una Superficie utile lorda (Sul) di progetto < 1500 mq (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari condonati) sono consentiti nel rispetto dei parametri urbanistici esistenti, ovvero in diminuzione rispetto ad essi, ad eccezione dell'altezza massima, per la quale è ammesso l'adeguamento all'altezza prevalente degli edifici adiacenti.

Gli interventi che interessano una Superficie utile lorda (Sul) di progetto > 1500 mq (comprensiva delle superfetazioni e degli annessi precari condonati) sono consentiti previa presentazione di un Piano di Recupero nel rispetto dei disposti di cui al successivo art. 63, ovvero mediante intervento diretto previa verifica delle seguenti condizioni:

sia presentata dal proponente una relazione che attesti l'assenza di parti comuni e/o di unità minime di intervento tali da richiedere una normativa di riferimento;
sia attestata, mediante l'elaborato di cui all'art. 5ter del presente Regolamento Urbanistico, l'assenza di impatti significativi sull'ambiente, ovvero siano individuate le misure idonee a evitare, ridurre o compensare tali impatti;
sia accertata, mediante delibera della Giunta Comunale, l'assenza di esigenze in termini di superfici e/o attrezzature, o di altri motivi di interesse pubblico, tali da rendere necessaria l'adozione di una procedura soggetta a convenzione.

Negli ambiti di cui al presente articolo, ad eccezione delle zone B0 e ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati di cui all'art. 56 sono consentiti altresì:
a) Addizioni volumetriche (A);
b) Sostituzione edilizia (SE);
c) Nuova edificazione (NE)
d) interventi pertinenziali
nel rispetto dei seguenti parametri:

Zone B1

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0.5 mq/mq
- apporto di copertura fondiario: Rc 0,45
- apporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,60
- altezza massima: Hmax 7.50 m
  Per i fabbricati che costituiscono parte di edificazione a schiera, con lunghezza del fronte stradale maggiore di m 30, è consentita la sopraelevazione fino a raggiungere l'altezza degli edifici adiacenti nel rispetto dei restanti parametri;
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: Ds 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.)
- Distanza minima dai confini, per edifici non costruiti in aderenza:Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.

Zone B2

- indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,8 mq/mq
- rapporto di copertura: Rc 0,40
- rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,55
- altezza massima: Hmax 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: N° 3
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici:Ds 5,00 m (quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.)
- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza:Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati:Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.

Zone B3

- Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,8 mq/mq
- Rapporto di copertura: Rc 0,35
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,47
- Altezza massima: Hmax 13,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: N° 4
- Distanza minima dai fili stradali: Ds 5,00 m
- quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.
- Distanza minima dai confini per edifici non costruiti in aderenza: Dc 5,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: Df 10,00 m
- Tipologia edilizia: case unifamiliari, binate, a schiera e in linea.
-

Art 55 bis Ambiti di rilocalizzazione degli edifici interessati dalla realizzazione di infrastrutture, zone (Brv)

Gli edifici a uso residenziale che interferiscono con il tracciato di progetto di infrastrutture d'interesse generale e per i quali è prevista la demolizione, potranno essere rilocalizzati in aree individuate nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B dall'etichetta Brv.
L'entità delle superfici e dei volumi da trasferire è determinata sulla base di perizia tecnica giurata che attesti la consistenza degli edifici da demolire al momento dell'apposizione del vincolo.

Nelle zone Brv è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri:

a)	Volume (V)		≤ VUL esistente
b)	Volume lordo (Vl) di destinazioni accessorie		≤ Va Vl esistente
c)	Rapporto di copertura (Rc)	Rc	0,40
d)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	Ros	0,75
e)	Altezza massima	Hmax	7,50 m
f)	Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
g)	Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici: quando non esistano allineamenti preesistenti da rispettare o specifici allineamenti obbligati indicati graficamente nelle tavole di R.U.	Ds	5,00 m
h)	Distanza minima dai confini, per edifici non costruiti in aderenza	Dc	5,00 m
i)	Distanza minima tra fabbricati	Df	10,00 m

L'intervento di rilocalizzazione è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione in cui il soggetto attuatore s'impegni a realizzare a proprie spese e senza scomputi, le opere di urbanizzazione necessarie al collegamento funzionale dell'edificio con le urbanizzazioni esistenti e a non trasferire l'immobile a terzi per dieci anni dalla data di certificazione di abitabilità dello stesso.
Sugli edifici realizzati nelle zone di cui al presente articolo saranno ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla Ristrutturazione edilizia.

Art. 56 Ambiti urbani discendenti da Piani Urbanistici Attuativi attuati

Sono ambiti di formazione recente, attuati a seguito di Piani Urbanistici Attuativi oggi completati.
Gli ambiti urbani discendenti da PUA attuati sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B con apposito perimetro.
All'interno di detti perimetri non sono ammessi interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione.

Art. 57 (articolo soppresso)

CAPO III AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 58 Disposizioni generali

Gli ambiti di trasformazione sono parti del territorio in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione, oppure dove, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, è prescritta la trasformazione dell'assetto urbano.

Gli ambiti di trasformazioni corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "C" di cui all'art. 2 del DM. 2 aprile 1968, n. 1444, se inedificate o se l'edificazione preesistente raggiunge i limiti di superficie e densità di cui al suddetto articolo.

Gli ambiti delle trasformazioni corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "B" di cui all'art. 2 del D. M. 2 aprile 1968, n. 1444, se totalmente o parzialmente edificate nei limiti di cui al suddetto articolo.

Gli ambiti di trasformazione comprendono

- ambiti di espansione;
- ambiti di trasformazione con PUA in corso;
- ambiti di recupero.

Art. 59 Modalità d'intervento

Negli ambiti di trasformazione il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o di Progetti Unitari Convenzionati, riferiti all'intero ambito individuato dalle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B.

Ognuno degli ambiti assoggettati a PUA o a PUC è individuato nelle suddette tavole mediante il riferimento all'unità territoriale organica elementare del Piano strutturale comunale in cui l'ambito ricade e da un numero progressivo.

Ad ogni ambito corrisponde una Scheda Norma di cui all'art. 2 capoverso E, che costituisce parte integrante delle presenti norme. Ogni scheda reca le direttive da rispettare nella definizione del PUA o del PUC. Le schede norma precisano quali elementi sono da considerarsi prescrittivi e quali indicativi per i piani attuativi richiesti. In caso di difformità tra i diversi parametri che definiscono la edificabilità, si assume come parametro prevalente, ove indicata, la Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile.

I Piani Urbanistici Attuativi provvedono comunque, anche in assenza di puntuale ed esauriente indicazione dettata dalle direttive di cui al comma 3, ad assicurare il rispetto delle pertinenti disposizioni relative alle dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico.

Art. 60 Ambiti di espansione

Gli ambiti di espansione comprendono le parti del territorio destinate alla crescita dell'abitato in cui sono previste nuove urbanizzazioni e nuove edificazioni.

Le nuove edificazioni sono localizzabili esclusivamente nelle zone contraddistinte dall'etichetta C1.

Le trasformazioni sono attuate solamente in conformità alla disciplina dettata dai piani attuativi, ognuno dei quali, salva diversa disposizione espressa nelle schede-norma di cui all'art. 2 delle presenti norme, deve essere riferito all'interezza delle aree perimetrate.

Negli ambiti della trasformazione i parametri urbanistici e le destinazioni d'uso consentite sono indicate nella scheda norma.

Art. 61 Ambiti di trasformazione con PUA vigenti o attuati (Ca)

Sono le zone a prevalente destinazione residenziale in corso di attuazione a seguito di Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati, individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B con l'etichetta Ca.

In queste zone sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai suddetti Piani Urbanistici Attuativi.

Detti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino varianti al presente atto di governo del territorio, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti nei piani attuativi stessi, né diminuzione di spazi per urbanizzazione primaria e secondaria.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

Art. 62 Ambiti di recupero Br, Br1

Le Tavole di cui all'art. 2 paragrafo B individuano con l'etichetta Br edifici, complessi edilizi e aree che, sulla base di riscontrate particolari condizioni di incoerenza morfologica o degrado o di accertate necessità di interventi coordinati complessi, sono obbligatoriamente soggetti a piano di recupero. Ogni area perimetrata è corredata da una scheda norma che definisce parametri e destinazioni.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a Piano di recupero, nelle more di formazione dello stesso, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria strettamente finalizzate ad evitare dimostrati pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento dell'organismo edilizio interessata, ovvero ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità.

È fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di individuare eventuali altri ambiti degradati da assoggettare obbligatoriamente a Piano di Recupero.

Ulteriori richieste d'intervento possono essere avanzate anche dai proprietari e riferite ad ambiti particolarmente degradati o per interventi di ristrutturazione per una Superficie utile lorda (Sul) di progetto complessiva maggiore di 1500 mq o per cambi di destinazioni d'uso che interessino complessivamente Superfici utili lorde (Sul) a mq. 1200.

Spetta al consiglio comunale decidere in ordine alla individuazione, dell'ambito da assoggettare a piano di recupero, approvando contestualmente una scheda norma.

Le aree con etichetta Br1 nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B derivano da ambiti prevalentemente edificati individuati come PUA nel 1° Regolamento Urbanistico e non riconfermati nel 2° Regolamento urbanistico.

Su tali immobili sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, senza cambio d'uso ed incremento delle unità immobiliari.

Art. 63 Prescrizioni per la formazione dei Piani di recupero e dei piani non disciplinati da scheda norma

I Piani di recupero prescritti dalle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono disciplinati dalle schede norma, che definiscono gli obiettivi, i parametri dimensionali e le destinazioni ammesse.

Se non diversamente disciplinati in dette schede, e per i piani di recupero non disciplinati da schede norme, si applicano i seguenti parametri:

a) la Superficie utile lorda (Sul) di ricostruzione non può essere superiore alla Superficie utile lorda (Sul) legittima degli edifici esistenti;

b) in ogni caso gli interventi non potranno incrementare la Superficie coperta (Sc) legittimamente acquisita;

c) (lettera abrogata)

d) l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) non può essere, di norma, superiore a 0,7; qualora nelle zone di cui all'art. 55 esistano attività produttive funzionanti in contrasto con le destinazioni ammesse dal suddetto articolo, esclusivamente ai fini del loro spostamento, è possibile un indice di ~~u~~tilizzazione territoriale (Ut) pari a 0,9;

e) di norma l'altezza massima (Hmax) degli edifici non deve superare quella prevista per la zona; sono comunque consentite maggiori altezze rispetto a quelle di zona, purché non superiori alle altezze massime (Hmax) degli edifici al contorno;

f) è consentito il mantenimento di altezze massime (Hmax) legittimamente acquisite, per gli edifici ricadenti nel comparto individuato, soggetti per la particolare disciplina del piano ad interventi di recupero fino alla ristrutturazione edilizia;

g) in ogni caso si dovrà prevedere all'interno del Piano superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) pedonali, a verde ed a parcheggio, anche interrati, nella misura di cui all'art. 14.

h) qualora gli interventi ricadano nell'ambito di zone ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse ed il soggetto attuatore si impegni a destinare una quota non inferiore al 10% in termini di Superficie utile lorda (Sul) alla residenza nelle forme dell'affitto o in altra forma di edilizia convenzionata, l'amministrazione comunale prevede la possibilità di indicare forme di incentivazione che verranno stabilite con apposite deliberazioni consiliari.

È consentito prevedere, a fronte della oggettiva insufficienza di aree disponibili all'interno delle zone oggetto di Piano di recupero, da destinare a superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) soddisfare le dotazioni di aree di cui al precedente comma lettera g), corrispondere al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

CAPO IV AMBITI URBANI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 64 Disposizioni generali

Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti.

Corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "D" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono suddivisi, in relazione agli usi consentiti, in:
- ambiti della produzione compatta;
- ambiti della produzione promiscua;
- ambiti della produzione specializzata;
- ambiti del commercio;
- ambito del parco tecnologico;
- ambito della logistica

Per ciascuna zona e sottozona sono indicate le quantità massime di superficie utile lorda (SUL) destinabili alle funzioni insediabili.

Per ciascuna zona e sottozona sono altresì indicate le quantità massime di superficie utile lorda (SUL) destinabili a servizi accessori e complementari alla produzione (uffici amministrativi, spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio nonché le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda.

Salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona urbanistica di appartenenza e/o la presenza di specifiche tutele o salvaguardie, laddove è ammessa la presenza di un unico alloggio destinato al custode dell'attività produttiva, questo sarà realizzabile esclusivamente se si verificano tutte le seguenti condizioni:

- la superficie utile agibile (Sua) dell'attività produttiva a cui sarà asservito l'alloggio, interamente destinata alla medesima produzione, dovrà essere superiore a 1000 mq;
- la superficie utile abitabile (Sua) massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a 60 mq;

La superficie utile lorda (SUL) dell'alloggio di servizio, unitamente agli uffici amministrativi, agli spazi comuni e alle mense aziendali, concorre alla computazione della superficie utile lorda (SUL) massima ammissibile nel lotto e alla computazione della superficie coperta (Sc).

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso.
L'ammissibilità della funzione di abitazione pertinenziale resta condizionata alla presenza di atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, con il quale l'unità immobiliare viene vincolata quale pertinenza non scindibile dell'unità produttiva aziendale, che ne impedisca la vendita o l'utilizzo frazionato dall'attività produttiva.
La destinazione d'uso della porzione abitativa resta produttiva; trascorso un anno dalla cessazione dell'attività detta porzione perderà i requisiti di abitabilità.

Per le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o di Progetti Unitari Convenzionati, (come individuati dalle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B), la relativa Scheda norma definisce le aree in cui è ammessa la trasformazione edilizia, i parametri urbanistici ed edilizi e le diverse categorie funzionali insediabili.

Per gli ambiti consolidati, su ciascun lotto urbanistico di riferimento in cui la trasformazione edilizia può avvenire tramite interventi edilizi diretti (IED), sono consentiti gli interventi edilizi previsti per ciascuna zona urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi e con le limitazioni dimensionali previste per ciascuna categoria funzionale insediabile.

Negli ambiti in cui è ammessa la Categoria funzionale F.2.1. - Esercizi di vicinato e media distribuzione, qualora si configuri la possibilità di insediare in uno stesso comparto due o più medie strutture di vendita, occorrerà procedere alla formazione di un Piano Attuativo, previa verifica di sostenibilità delle previsioni tramite acquisizione del parere della Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014.

Gli interventi di nuova edificazione (NE), di Sostituzione edilizia (SE), e i cambi di destinazione d'uso sono ammessi a condizione che sia verificata la sussistenza delle dotazioni per opere di urbanizzazione primaria (Sup) previste per ciascuna categoria funzionale di cui si prevede l'insediamento.

Tale verifica non è richiesta:

- per le aree comprese nei Piani attuativi, comunque denominati previsti dal 1° Regolamento Urbanistico, che abbiano già realizzato le dotazioni previste di verde e parcheggi pubblici e nel caso sia mantenuta la categoria funzionale originaria;

- in tutte le aree in cui è previsto il mantenimento della categoria funzionale originaria.

Qualora il soggetto attuatore l'intervento edilizio dimostri di aver già provveduto alla cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria (Sup), riferibili al medesimo lotto urbanistico, sarà tenuto a reperire esclusivamente la quantità eccedente quella originariamente già ceduta.

Gli spazi per parcheggi e verde pubblico sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento urbanistico.

Qualora si verifichi che nell'Utoe di riferimento non sussistano carenze relative alle dotazioni di standard a verde pubblico e l'acquisizione dell'intera quantità stabilita risulti di scarsa utilità per l'amministrazione comunale, le quantità non cedute di opere di urbanizzazione primaria (Sup), dovrà essere monetizzata.

Il soggetto attuatore provvederà al pagamento di una somma di danaro, rapportata al costo di acquisizione di altre aree, equivalenti quanto a estensione e comparabili, quanto a ubicazione, a quelle che avrebbero dovuto essere cedute nonché all'incidenza dell'utilità economica acquisita dallo stesso per la mancata cessione.

Negli edifici a destinazione industriale ed artigianale, ove dimostrata la necessità aziendale, è consentita l'installazione di impianti tecnologici e manufatti di carattere tecnologico ad esclusivo servizio dell'attività produttiva, in deroga all'altezza massima prevista nella zona urbanistica in cui ricade l'immobile che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità e di scurezza degli impianti stessi, trovare allocazione entro il corpo dell'edificio quali silos, serbatoi per sostanze allo stato liquido o gassoso, impianti di trattamento dell'aria, camini e ciminiere, antenne, gru e carri ponte, ponti di servizio nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Gli edifici preesistenti alla data di adozione delle presenti norme sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia del Regolamento urbanistico e dalle presenti Norme sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.

Negli articoli seguenti sono individuati gli usi compatibili con ciascuna zona urbanistica ed i relativi parametri urbanistici; l'individuazione degli usi è esemplificativa e non esaustiva, e potrà sempre essere verificata la compatibilità di un uso non presente nell'elenco, in base alla sua affinità con gli esempi riportati.

Sono considerati conformi gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in Superficie utile lorda (SUL), minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona o sottozona nel quale ricade l'immobile.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 25 delle presenti Norme gli edifici esistenti totalmente difformi per destinazione d'uso, nonché quelli difformi per la sola consistenza (SUL), sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di zona essendo sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa senza incremento delle unità immobiliari, nonché tutti gli interventi di adeguamento dell'immobile esistente, esclusi gli ampliamenti non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ove richiesti dall'ordinamento come condizione per il mantenimento delle destinazioni in atto.

L'introduzione di funzioni terziarie di tipo diffuso o localizzato di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati quali scuole professionali private, gli asili aziendali o interaziendali, uffici e studi professionali, ambulatori e studi medici, centri di riabilitazione fisioterapica, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari, ecc., ove ammesso per le diverse zone e sottozone urbanistiche, sarà preventivamente subordinato alla preventiva dimostrazione della rispondenza ai requisiti strutturali, impiantistici, tecnologici e organizzativi specifici e la conformità igienico sanitaria.

Per asilo aziendale si intende la struttura destinata a bambini di età compresa tra 0 e 6 anni, che viene aperta all'interno di una struttura aziendale. Qualora le richieste interne ad un'azienda fossero inferiori al numero minimo sarà possibile aprire l'accesso anche ai figli di dipendenti di altre aziende limitrofe, costituendo così un asilo interaziendale.

Art. 65 Ambiti della produzione compatta (D1)

Gli ambiti della produzione compatta sono parti del territorio ad esclusiva funzione produttiva, organizzata in edilizia industriale e artigianale ed individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B dall'etichetta D1.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- zone di espansione da attuare - D1/E
- zone di espansione in corso di attuazione o discendenti da piani, comunque denominati - D1/A
- zone di completamento - D1/C
- zone di recupero - D1/R
- zone di completamento per insediamenti produttivi singoli - D1/S
- Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo - D1/SR

Art. 65.1 Zone di espansione da attuare (D1/E)

Sono le zone in cui in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani, comunque denominati (PUA o PUC) riferiti all'intero ambito individuato dalle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B. La suddivisione in più interventi è possibile solo se espressamente prevista nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le quantità minime delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e per spazi pubblici sono quelle indicate all'art. 14 delle presenti norme, salvo diverse disposizioni contenute nelle suddette schede.

Art. 65.2 Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D1/A)

Sono le zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione o discendenti da Piani, comunque denominati (PUA o PUC).

Nel periodo di valenza del Piano, previsto dalla relativa convenzione, sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nei Piani stessi.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai Piani, comunque denominati, approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei Piani medesimi.

Trascorso il periodo di valenza del Piano e fino ad una nuova pianificazione, nelle aree comprese nel comparto sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nel Piano.

Trascorso il periodo di valenza del Piano, qualora siano stati assolti tutti gli impegni in esso previsti per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Sup), su ciascun lotto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle condizioni sopradette sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività

	Funzione	Usi compatibili
		produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
	Funzione	**Usi compatibili**
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative	Impianti per la produzione, fornitura e distribuzione di energia Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua, compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali

	Funzione	Usi compatibili
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte

	Funzione	Usi compatibili
		per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio
	Funzione	**Usi compatibili**
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	6,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,50
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative F.4.2

Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative F.4.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,50
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65

d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,20
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,30
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 65.3 Zone di completamento (D1/C)

Le zone di completamento sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D1/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si

	Funzione	Usi compatibili
		effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: d) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; e) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio. f) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi

	Funzione	Usi compatibili
F.4.2	Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative	Impianti per la produzione, fornitura e distribuzione di energia Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali

	Funzione	Usi compatibili
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.

		Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

	Funzione	Usi compatibili
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: e) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi; f) i depositi di imprese edili; g) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; h) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	6,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative F.4.2

Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative F.4.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,70

c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,20
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,40
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,30
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 65.4 Zona di recupero (D1/R)

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo, riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B.

Art. 65.5 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D1/S)

Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D1/S sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale

	Funzione	Usi compatibili
		prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.1.3

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 65.6 Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo (D1/SR)

Sono aree di piccole dimensioni occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni o attività produttive non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 64 comma 6 della L.R.T. n. 65/2014.

L'istituzione di tali aree discende esclusivamente dall'esito favorevole della procedura di cui all'articolo 25 della L.R.T. n. 65/2014.
In queste zone, individuate nelle Tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" allegate al Regolamento urbanistico con specifico perimetro e ed etichetta D1/SR, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché:

- l'addizione volumetrica (A).

Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento, si dovrà garantire:

a) modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;
b) adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;
c) l'utilizzo di coloriture e materiali di finitura che migliorino l'inserimento degli edifici nel contesto in particolare per spezzare grandi volumi in campi visivi minori e per garantire l'integrazione con determinate specificità del paesaggio, specie per la visione d'alto.
d) la sistemazione con piantumazioni nelle zone di confine del lotto contermini con l'area agricola

Nell'ambito D1/SR sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	**Usi compatibili**
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: d) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; e) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio f) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
	Funzione	**Usi compatibili**
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	5,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 66 Ambiti della produzione promiscua

Gli ambiti della produzione promiscua sono parti del territorio derivate dalla trasformazione dei modi d'uso delle aree produttive e cioè dallo sviluppo in dette zone di componenti commerciali e di servizio, individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B con l'etichetta D2 .

Sono suddivise, in relazione allo stato di attuazione in:

- Zone di espansione da attuare **D2/E;**
- Zone di espansione attuate **D2/A;**
- Zone di completamento **D2/C;**
- Zone di recupero **D2/R;**
- Zone di completamento per impianti produttivi singoli **D2/S**

Art. 66.1 Zone di espansione da attuare (D2/E)

Sono le zone in cui in cui è prevista la nuova urbanizzazione e la nuova edificazione in cui il Regolamento urbanistico si attua esclusivamente sulla base di Piani Urbanistici Attuativi o Progetti unitari convenzionati, riferiti all'intero ambito

individuato dalle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B. La suddivisione in più interventi è possibile solo se espressamente prevista nelle schede norma di cui all'art. 2 paragrafo E.

Nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo o del Progetto unitario convenzionato le quantità minime delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e per spazi pubblici sono quelle indicate all'art. 14 delle presenti norme, salvo diverse disposizioni contenute nelle suddette schede.

Art. 66.1 bis Zone di espansione in corso di attuazione o attuate (D2/A)

Sono zone a prevalente destinazione artigianale, commerciale, direzionale e di servizio in corso di attuazione o discendenti da Piani, comunque denominati.

Nel periodo di valenza del Piano, previsto dalla relativa convenzione, sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nei Piani stessi.

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai Piani, comunque denominati, approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei Piani medesimi.

Trascorso il periodo di valenza del Piano e fino ad una nuova pianificazione, nelle aree comprese nel comparto sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nel Piano.

Trascorso il periodo di valenza del Piano, qualora siano stati assolti tutti gli impegni in esso previsti per quanto attiene le opere di urbanizzazione primaria (Sup), su ciascun lotto urbanistico sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nelle condizioni sopradette sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).
- l'Insediamento delle seguenti categorie funzionali

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili

F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: c) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	6,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4
Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5
Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7 e F.4.9

a)	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8

a)	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65

c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 66.2 Zone di completamento (D2/C)

Le zone di completamento sono parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D2/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: d) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; e) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio f) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e

	Funzione	Usi compatibili
		navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai, assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: d) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice	Ds	6,00 m

della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4
Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5
Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8 e F.4.9

a)	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 66.3 Zona di Recupero D2/R

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

Art. 66.4 Zone di completamento per impianti produttivi singoli (D2/S)

Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D2/S sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: g) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; h) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio i) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.5	Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle	Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, corniciai,

	imprese	assistenza e riparazione beni personali e per la casa, orafi, laboratori artigianali artistici, toilette per animali, officine di riparazione, cicli e motocicli, parrucchieri, centri estetici e benessere, laboratori fotografici, agenzie di viaggio, biglietterie e box-office, internet point, agenzie ippiche, sale scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,30
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,40
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,40
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,30
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,45
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,40
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese F.4.5

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,30

b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,15
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,20
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,20
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 67 Ambiti della produzione specializzata

Gli ambiti della produzione specializzata sono parti del territorio occupate da attività produttive particolari ed individuati nelle tavole di cui all'Art. 2 paragrafo B dall'etichetta D3.

Gli ambiti della produzione specializzata comprendono:

- zona per rottamazione e recupero **D3/RR;**
- zona per il recupero rifiuti solidi non pericolosi **D3/RC;**
- zone per attività estrattive **D3/AE;**
- zone per industria alimentare **D3/AL;**
- zone di servizio alle attività produttive **D3/D**

Art. 67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

È una zona destinata esclusivamente alle attività di rottamazione e recupero.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/RR sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi. Sono compresi le attività che comportano operazioni di trattamento dei rifiuti, ossia di trasformazione per favorirne lo smaltimento quali trattamenti preliminari di raggruppamento e ricondizionamento e trattamenti fisici, chimici, biologici con l'esclusione di qualsiasi operazione di smaltimento definitivo, quali il deposito in discarica e l'incenerimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Esclusivamente in questa zona è ammesso anche il recupero di rifiuti speciali pericolosi.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m
Distanza minima dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni e per gli interventi di sostituzione edilizia:		20 ml

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera specializzata F.1.5

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,50
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:

a) mantenere quanto più possibile le piante esistenti;
b) garantire una densità arborea nella misura di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf), con un minimo di tre alberi. Nel caso in cui il numero calcolato di alberature da mettere a dimora risulti eccessivo rispetto alle aree disponibili, sarà possibile dislocare la piantumazione dell'eccedenza in altro luogo indicato dall'Amministrazione Comunale;
c) curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto;
d) gli alberi dovranno essere scelti tra le essenze consigliate nella Guida per la tutela della risorsa verde di cui al Capo II delle presenti norme.

Art. 67.2 Zona per il recupero di rifiuti solidi non pericolosi (D3/RC)

È una zona destinata esclusivamente ad un impianto di trattamento di rifiuti solidi non pericolosi.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/RC sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.5	Industriale e manifatturiera specializzata	Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi. Sono compresi le attività che comportano operazioni di trattamento dei rifiuti, ossia di trasformazione per favorirne lo smaltimento quali trattamenti preliminari di raggruppamento e ricondizionamento e trattamenti fisici, chimici, biologici con l'esclusione di qualsiasi operazione di smaltimento definitivo, quali il deposito in discarica e l'incenerimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera specializzata F.1.5

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,30
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,50
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0.65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Nella realizzazione degli interventi, ai fini di un corretto inserimento ambientale, si dovrà:

a) mantenere quanto più possibile le piante esistenti;
b) garantire una densità arborea nella misura di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf), con un minimo di tre alberi.
c) curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto;
d) alberi ed arbusti dovranno essere scelti tra le essenze consigliate nella Guida.

Art. 67.3 Zone per attività estrattive (D3/AE)

Sono le zone destinate esclusivamente ad attività estrattive, di cava e simili.

Le zone sono destinate esclusivamente alla estrazione di argilla secondo i piani ed i progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente e valgono per esse le disposizioni contenute nei piani e nei progetti di coltivazione approvati ai sensi della normativa di legge vigente.

Le zone sono classificate zone territoriali omogenee D ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fintanto che permane l'attività estrattiva, mentre, una volta terminate le operazioni di ripristino, l'area assumerà automaticamente la destinazione agricola E, senza necessità di variante al presente strumento urbanistico.

Per gli edifici compresi nella zona di cui al presente paragrafo sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Nel periodo di validità delle autorizzazioni è consentita l'istallazione di un manufatto precario per lo svolgimento delle attività ammesse, che deve essere realizzato con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiato e ancorato a terra, senza alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Il manufatto precario deve avere le seguenti caratteristiche:
- pareti laterali, infissi e copertura in legno a pannelli, macchiati in tonalità media o chiara;
- copertura a capanna con pendenza non superiore al 35%;
- manto di copertura in lamiera in tonalità rosso scuro;
- Superficie coperta (Sc) non superiore a mq. 30.00;
- distanza dai confini non inferiore a mq. 5.00.

È obbligo la risistemazione dei luoghi a coltivazione esistente, compresa la rimozione dei manufatti precari e la messa in sicurezza dell'area una volta dismessa l'attività estrattiva.

Art. 67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

E' una zona destinata esclusivamente alle attività industriali del settore alimentare.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/AL sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale, Attività di recupero rifiuti speciali non pericolosi esclusivamente relativa alla giacenza e/o messa in riserva, selezione e cernita manuale e/o meccanica e senza alcuna attività di smaltimento. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o

	la residenza	trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima		25,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	6
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	5,00 m
Distanza minima tra pareti di cui almeno una finestrata	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati	Ds	5,00 m

Sono consentite per motivate esigenze, fatte salve le disposizioni del Codice Civile e della normativa di settore in materia di distanza tra edifici, e purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità:

- la costruzione sul confine, o a distanza inferiore a 5 m, con spazi pubblici comunali;
- nel rispetto di quanto previsto dal comma 4 dell'art. 140 della L.R. 65/2014, distanze tra pareti finestrate inferiori a 10 metri per nuovi corpi di fabbricato, in ampliamento all'impianto produttivo, il cui uso non preveda la presenza continuativa di persone (come esempio non esaustivo: vani tecnici, magazzini, cabine per impianti a rete). Tale deroga di distanza è ammessa solo tra edifici che presentino entrambi questa caratteristica.

Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,65
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,90
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,65
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 67.5 Zone di servizio alle attività produttive D3/D

Sono zone destinate all'insediamento di attività direzionali e servizi a sostegno delle zone produttive, individuate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D3/D.

Gli edifici esistenti, che hanno legittimamente in atto, secondo l'art. 25 delle presenti norme un uso residenziale, alla data di entrata in vigore delle stesse, potranno conservare la suddetta destinazione.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D3/D, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti, ove le aree non siano soggette a particolari discipline, altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D3/D sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.4	Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Attività di trasformazione diretta alla produzione di beni specifici, senza emissioni tendenzialmente moleste, quali gelaterie, panetterie, pasta fresca, gastronomie, pasticcerie, rosticcerie, ceramisti, e comunque tutte quelle non assimilabili all'attività di servizio alla persona e alle imprese.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.6	Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati	Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapica, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	6,00 m

Categoria funzionale Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza F.1.4

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati F.4.6

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.7, F.4.8 e F.4.9

a)	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Art. 68 Ambiti del commercio

Gli ambiti del commercio sono parti del territorio destinati alle attività commerciali.

Le zone di cui al presente articolo si dividono in:

- Ambito della grande distribuzione **D/4;**
- Ambito della media distribuzione **D/5**

Art. 69 Ambiti della grande distribuzione

Gli ambiti della grande distribuzione sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D4.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche:

- Zona di espansione **D4/E;**

- Zona di Recupero **D4/R;**
- Zona di Completamento **D4/C;**
- Zona di espansione in corso di attuazione **D4/A**.

Art. 69.1 Zona di Espansione D4/E

E' una zona di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

Art.69.2 Zona di Recupero D4/R

E' una zona di trasformazione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero) riferito all'intero ambito individuato nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

Art. 69.3 Zona di completamento D4/C

La zona D4/C è compatibile con il mantenimento della grande struttura di vendita esistente.

La zona è compatibile con le seguenti utilizzazioni:
- commerciale: esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita;
- artigianale di servizio;
- direzionale purché inserita all'interno della grande struttura di vendita.

Per gli edifici compresi nella Zona D4/C sono ammissibili gli interventi fino alla sostituzione edilizia (SE).

Art. 69.4 Zona di espansione in corso di attuazione D4/A

Sono le zone destinate agli ambiti della grande distribuzione in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono confermati i parametri, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni derivanti dai Piani Urbanistici Attuativi anche solo adottati.

Detti piani possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino varianti al presente atto di governo del territorio , purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti nei piani attuativi stessi, né diminuzione di spazi per urbanizzazione primaria (Sup).

In caso di difformità tra le perimetrazioni degli ambiti disciplinati dai piani attuativi approvati o in corso di approvazione presenti in detti strumenti e le perimetrazioni dei medesimi ambiti riportate nelle tavole del presente strumento urbanistico, si ritengono prevalenti quanto ad efficacia, le perimetrazioni presenti nei piani attuativi medesimi.

Art. 70 Ambiti della media distribuzione D5

Gli ambiti della media distribuzione sono zone destinate agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita, ed individuate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D5.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera Superficie territoriale (St) delimitata dallo strumento urbanistico, secondo le indicazioni delle relative schede norma.

Art. 71 Ambito del parco tecnologico D6

Sono le zone destinate alla realizzazione del parco tecnologico ed in particolare alla realizzazione di: laboratori, centri di ricerca e scuole finalizzati alla produzione, servizi alle imprese ed all'insediamento di attività ad elevata innovazione tecnologica.

Gli ambiti del parco tecnologico sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D6.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- Zona di espansione **D6/E;**
- Zona di Completamento **D6/C**

Art. 71.1 Zona di Espansione D6/E

E' una zona di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera Superficie territoriale (St) delimitata nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

Art. 71.2 Zona di completamento D6/C

Sono zone totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D6/C sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti, ove le aree non siano soggette a particolari discipline, altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D6/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi: a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva; b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio c) le unità immobiliari destinate alla commercializzazione diretta dei beni prodotti dall'azienda (al dettaglio o all'ingrosso), purché la superficie dei locali nei quali si effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di

	Funzione	Usi compatibili
		vicinato.

	Funzione	Usi compatibili
F.2.1	Esercizi di vicinato e media distribuzione	Attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita, compresi i relativi uffici amministrativi. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.

	Funzione	Usi compatibili
F.3.1	Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere	Alberghi, hotel, motel e villaggi albergo e residenze speciali per studenti, compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, sale convegni, spazi comuni funzionalmente connessi con l'attività principale.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.3	Impianti senza presidio di unità lavorative	Impianti tecnologici puntuali

	Funzione	Usi compatibili
F.4.4	Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione	Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie, i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali. Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni.

	Funzione	Usi compatibili
F.4.7	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere	Ristorazione e mense aziendali.
F.4.8		Sale convegni, attrezzature culturali, per il tempo libero, cinema, discoteche, sale giochi, servizi per attività sportive quali campi da tennis e calcetto in strutture al coperto, servizi per il benessere fisico e la cura della persona (palestre, fitness, centri benessere, scuole di danza e ballo, ecc.).
F.4.9		Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	10,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	3
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m

Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,75
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative **F.4.3**

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,60
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere F.4.8 e F.4.9

a)	Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,65
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Pp**	0,40 mq/mq Slp
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento	**Vp**	0,40 mq/mq Slp

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,50
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,80
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 71 bis Ambito della logistica D7

Sono le zone destinate alle attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio al chiuso o all'aperto su piazzali o attività di commercio all'ingrosso.

Gli ambiti del parco tecnologico sono individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B dall'etichetta D7.

Sono suddivisi, in relazione allo stato di attuazione ed alle caratteristiche, in:

- Zona di espansione **D7/E;**
- Zona di Completamento **D7/C**
- Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli **D7/S**

Art. 71bis.1 Zona di Espansione D7/E

E' una zona di espansione in cui il Regolamento Urbanistico si attua esclusivamente sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo riferito all'intero ambito individuato nelle tavole, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

In queste zone è prescritto un Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intera Superficie territoriale (St) delimitata nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, secondo le indicazioni della relativa scheda norma.

Art. 71bis.2 Zona di completamento D7/C

Sono zone totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D7/C sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti, ove le aree non siano soggette a particolari discipline, altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D7/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	Funzione	**Usi compatibili**
F.5.2	Depositi e logistica indoor	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

	Funzione	**Usi compatibili**
F.5.3	Logistica a cielo libero	Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi: a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di

	Funzione	Usi compatibili
		autotrasportatori e autoparchi; b) i depositi di imprese edili; c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo; d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio.

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	10,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	6,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,60
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,65
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,70
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,20
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,50
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,30
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

Art. 71bis.3 Zone di completamento per insediamenti produttivi singoli D7/S

Sono zone produttive di piccole dimensioni di norma occupate da un complesso produttivo singolo, totalmente o parzialmente edificate.

In questa zona sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti altresì:
- l'addizione volumetrica (A);
- la nuova edificazione (NE).

Nell'ambito D7/S sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

.

	Funzione	Usi compatibili
F.5.1	Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Attività di stoccaggio di merci, deposito e magazzinaggio sia al chiuso che all'aperto, di materie prime, semilavorate e/o prodotti finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi e loro rivendita a categorie quali commercianti, grossisti, dettaglianti, utilizzatori professionali, comunità e loro consorzi, con l'esclusione di qualsiasi forma di commercializzazione al dettaglio. Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o

		prevalente, sono compresi: a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio di servizio

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Altezza massima	Hmax	9,00 m
Numero massimo di piani fuori terra	N°	2
Distanza minima dei fabbricati dai confini	Dc	10,00 m
Distanza minima tra i fabbricati	Df	10,00 m
Distanza minima dei fabbricati dalle strade salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti	Ds	8,00 m

Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1

a)	Rapporto di copertura	**Rc**	0,15
b)	Indice di utilizzazione fondiaria	**Uf**	0,20
c)	Rapporto di occupazione del sottosuolo	**Ros**	0,20
d)	Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Pp**	0,05 mq/mq Sf
e)	Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto	**Vp**	0,05 mq/mq Sf

CAPO V AMBITI DEL TERRITORIO APERTO

Art. 72 Disposizioni generali

Gli ambiti del territorio aperto corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Negli ambii del territorio aperto è consentita la realizzazione degli interventi necessari allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione dei territori rurali.

Sono suddivisi secondo le indicazioni dello statuto dei luoghi del Piano strutturale, come segue:

- Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola;
- Aree agricole d'interesse primario;
- Aree agricole periurbane.

Le trasformazioni del territorio aperto conseguenti ad interventi in campo edilizio ed urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio sono regolate dalla Legge Regionale di governo del territorio e dai relativi Regolamenti di attuazione
Le presenti Norme contengono soltanto le ulteriori specificazioni degli interventi come sopra disciplinati.

Ai siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale si applicano altresì i disposti dell'art. 100 e della parte quarta titolo II "Le Guide" capo I "Guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale" con l'avvertenza che in caso di contrasto prevale la norma più restrittiva.

Art. 73 Modalità d'intervento

Nelle zone di cui al presente Capo V il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, qualora prescritto dalla Legge regionale di governo del territorio e dai relativi Regolamenti di attuazione.

I Programmi aziendali di Miglioramento Agricolo Ambientale assumono valore di piani attuativi nei casi in cui sia prevista la realizzazione di nuova abitazione rurale di superficie utile abitabile o agibile superiore a 150 mq, o che prevedano il trasferimento e/o la realizzazione di nuovi edifici rurali per una consistenza complessiva superiore a 600 mq di Superficie utile lorda (Sul), ad esclusione delle serre.

Art. 74 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale

I contenuti e le finalità del Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono quelli definiti dalla Legge regionale di governo del territorio e dai relativi Regolamenti di attuazione.

Art. 75 Categorie d'intervento

Art. 75.1 Nuovi edifici rurali ad uso abitativo

Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica sono ammessi nei casi previsti dalla Legge regionale di governo del territorio e dai relativi Regolamenti di attuazione.

I nuovi edifici devono comunque rispettare i seguenti parametri:

a)	Altezza massima	Hmax	7,00 m
b)	Distanza minima dei fabbricati dai confini se non in aderenza	Dc	5,00 m
c)	Distanza minima tra fabbricati preesistenti	Df	10,00 m

Nel caso di aderenza a edificio preesistente di altezza maggiore a quella max prevista, la nuova costruzione può raggiungere l'altezza massima dell'edificio preesistente; se l'altezza di quest'ultimo è minore, il nuovo edificio può raggiungere l'altezza qui stabilita.

Qualora il nuovo edificio abitativo sorga in un borgo rurale o nei pressi di edifici di diversa altezza e distanza, possono essere autorizzate altezze massime conformi alla preesistenza.

Le nuove edificazioni di edifici ad uso abitativo, ogniqualvolta sia possibile in relazione all'assetto proprietario dei fondi rustici interessati, devono essere rivolte a costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli ampliamenti di edifici esistenti seguono le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Art. 75.2 Nuovi annessi agricoli

La nuova edificazione di annessi agricoli è ammissibile solamente nella quantità strettamente commisurata alla dimostrata capacità produttiva del fondo o delle reali necessità delle attività connesse; tali esigenze devono essere dimostrate da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale.

Le nuove costruzioni in ogni caso non dovranno superare l'altezza degli edifici esistenti, di interesse storico - ambientale presenti nell'aggregato abitativo

Le serre fisse sono equiparate, a tutti gli effetti, agli altri annessi agricoli

L'ampliamento di annessi agricoli segue le stesse norme previste per la nuova edificazione.

Negli annessi agricoli sono vietati: le partizioni interne non giustificate dalla produzione aziendale, balconi a qualsiasi livello e le coperture piane.

Art. 75.2 bis Verifica capacità edificatoria

La realizzazione di nuove abitazioni rurali ed annessi agricoli ex art. 75.2 è consentita esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.

La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie utile lorda a destinazione rurale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento urbanistico (Tab. 3), e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma 1.

L'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 55 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui al comma 1 e le modalità per la sua assegnazione.
La sussistenza della capacità edificatoria residua per UTOE, è condizione di fattibilità dell'intervento edilizio.

Art. 75.3 Manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole

Salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona urbanistica di appartenenza e/o la presenza di specifiche tutele o salvaguardie, i manufatti precari per i quali è consentita l'installazione in base alla Legge regionale di governo del territorio e ai relativi Regolamenti di attuazione devono essere realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiato a terra. Sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

I manufatti precari devono avere le seguenti caratteristiche:

- Struttura e tamponamenti in legno;
- copertura a capanna con pendenza non superiore al 35%;
- manto di copertura in tonalità rosso scuro;
- una sola finestra della superficie massima di mq. 1

Per la copertura delle serre con copertura stagionale, possono essere utilizzate anche reti ombreggianti. Ove per le coperture siano impegnati teli in materiali plastici, questi a fine uso devono essere conferiti al servizio di raccolta dei rifiuti speciali, essendo vietato il loro abbandono sul terreno e la loro combustione in loco, in qualsiasi forma.

Il periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti precari è stabilito dalla Legge regionale di governo del territorio.

Le serre con caratteristiche diverse da quelle di cui al presente capoverso sono soggette alle disposizioni di cui al precedente paragrafo 75.2.

Art. 75.3 bis Annessi agricoli per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole non soggetti al rispetto delle superfici agrarie minime

La Legge regionale di governo del territorio e i relativi Regolamenti di attuazione individuano i casi in cui è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli non soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime.

I nuovi annessi saranno dimensionati in base alle specifiche esigenze derivanti dalle attività che in essi si svolgono, nel rispetto delle vigenti normative che le regolano e con riferimento ai contenuti del P.M.A.A.

Art. 75.3 ter Annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli

Salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona urbanistica di appartenenza e/o la presenza di specifiche tutele o salvaguardie, la realizzazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo di cui all'art. 41, commi 5 e 6 del Regolamento citato, necessari allo svolgimento dell'attività agricola amatoriale o per le piccole produzioni agricole è consentita a condizione che:

a) la richiesta sia avanzata dal proprietario del fondo o titolare di altro diritto reale;
b) non venga modificata la geomorfologia dei luoghi;
c) non esistano manufatti preesistenti legittimati, analoghi per destinazione o potenzialmente adattabili o esistano in misura minore di quella individuata ai commi seguenti, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. La richiesta del titolo edilizio per la realizzazione del nuovo annesso dovrà contenere una dichiarazione in merito alla sussistenza del presente requisito.

Gli annessi di cui è ammessa l'istallazione, conformemente al dettato del presente articolo, devono essere realizzati con un unico corpo di fabbrica, con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiato a terra senza fondazioni, per esse sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi o opere di livellamento del terreno in permanenti.
I manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive e morfologiche:

- struttura e tamponamenti in legno;
- copertura a falde inclinate a capanna;
- manto di copertura in tonalità rosso scuro;
- una sola luce della superficie massima di mq. 1;
- altezza massima non superiore a metri 3,00
- distanza dai confini non inferiore a mq. 5.00;
- non sono ammessi porticati, pergolati e volumi interrati;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo
- non siano realizzati in aderenza ad edifici esistenti

Le superfici agrarie utilizzabili (Sau) minime richieste per l'istallazione degli annessi contemplati nel presente articolo sono:

Superficie agrarie utilizzabili	Superficie coperta (Sc) massima dell'annesso ammessa
da 1000 mq a 2000 mq	9 mq
da 2001 mq a 5000 mq	16 mq
da 5001 mq a 10.000 mq	20 mq

Oltre 10.000 mq	24 mq

Concorrono alla determinazione della consistenza della superficie agraria utilizzabile (Sau) terreni agricoli catastalmente individuati appartenenti alla medesima proprietà e ricadenti all'interno del territorio comunale.

L'istanza per la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dell'annesso dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, i suoi successori e aventi causa, a titolo di garanzia a:

- alla totale rimozione del manufatto e la contestuale risistemazione dei luoghi alla cessazione dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atto tra vivi;
- a non modificare la destinazione d'uso e la consistenza dell'annesso agricolo;
- a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio, prima della sua completa rimozione;
- ad assoggettarsi alle penali in caso del non rispetto degli impegni assunti.

In caso di inottemperanza l'annesso agricolo assumerà i caratteri di opera realizzata in assenza di permesso di Costruire e soggetta alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di opere abusive.

Art. 75.3 quater Detenzione e allevamento amatoriale di cani e cavalli

Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola e nelle aree agricole d'interesse primario come definite dagli artt. art. 77 e 78 delle presenti norme è consentito installare piccoli ricoveri per cani e cavalli a condizione che:

a) la richiesta sia avanzata dal proprietario del fondo o titolare di altro diritto reale e, in riferimento all'allevamento dei cani, siano rispettate le condizioni di cui alla Legge 394/1993 e del D.M. 349/1994 smi;
b) non venga modificata la geomorfologia dei luoghi;
c) non esistano manufatti o edifici preesistenti legittimati, analoghi per destinazione o potenzialmente adattabili, o esistano in misura minore di quella individuata ai commi seguenti, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. La richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei nuovi annessi dovrà contenere una dichiarazione in merito alla sussistenza del presente requisito.

L'installazione di box per cani per allevamenti amatoriali dovrà avvenire con le modalità di cui alla Legge Regionale di governo del territorio e dei relativi Regolamenti di attuazione, e fatto salvo il rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie.

L'installazione di box per ricovero di cavalli è ammessa per un massimo di due capi purché composti da un unico box o da massimo due box accorpati, atti ad ospitare ognuno un capo equino. I manufatti dovranno mantenere una distanza dai confini di proprietà di almeno 10 metri e 30 metri dalle abitazioni ad esclusione di quella del richiedente.
La superficie minima dei terreni disponibili richiesta per l'istallazione dei ricoveri per cavalli è di 2000 mq per ogni capo equino previsto. Concorrono alla determinazione della consistenza della superficie minima dei terreni disponibili i terreni agricoli catastalmente individuati contermini.
La presenza di un puledro di età inferiore ai 3 anni, non incide sul conteggio dei due capi, purché i non si superi il numero di cavalli adulti.

L'area potrà essere recintata con staccionata in legno di altezza massima di 1.80 m o pali in legno e filo elettrico nel rispetto delle limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile.

Nel caso di due box è necessario prevedere una concimaia con platea in cemento comprendente la raccolta dei liquami tramite pozzetto.
Sono fatte salve le maggiori limitazioni conseguenti all'applicazione delle norme di salvaguardia degli acquiferi.

L'intero box dovrà essere realizzato in legno con altezza misurata in gronda non superiore a 3 m e non potrà superare i 15 mq di superficie in pianta, di cui almeno 9 mq riservati al vano chiuso su quattro lati per ricovero dell'animale prevedendo quello frontale apribile.
Il pavimento di detto vano potrà essere realizzato in battuto cementizio prevedendo la canalizzazione per la raccolta liquami da far confluire in un pozzetto ispezionabile.

I restanti 6 mq, da destinarsi alla pulizia e sellatura del cavallo, dovranno configurarsi come tettoia con struttura in legno su montanti isolati posta in continuità con il vano chiuso. E' consentita la parziale chiusura di detta tettoia su un massimo di tre lati. Nel caso di realizzazione di due box cavalli è ammesso l'accorpamento delle due tettoie per realizzarne un'unica di 12 mq .
Inoltre è ammessa l'installazione di un ulteriore box delle medesime dimensioni sopra indicate per il deposito di mangimi in granella e sfarinati, oggetti accessori necessari ad accudire gli animali ed il deposito di foraggio o altro pertinente a detta detenzione.

L'installazione di box per ricovero di cani è ammessa per un massimo di 10 capi. I manufatti non potranno superare le dimensioni minime previste dalla L.R. 59/2009 e relativo Regolamento d'attuazione DPGRT 38/R/2011 e s.m. e i.e dovranno mantenere una distanza dai confini di proprietà di almeno 10 metri e 100 metri dalle abitazioni, ad esclusione di quella del richiedente.

L'istanza per la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, i suoi successori e aventi causa, a titolo di garanzia a:

- alla totale rimozione dei manufatti e la contestuale risistemazione dei luoghi alla cessazione dell'attività;
- a non modificare la destinazione d'uso e la consistenza dei manufatti;
- a non frazionare il fondo a cui l'annesso è a servizio, prima della sua completa rimozione;
- ad assoggettarsi alle penali in caso del non rispetto degli impegni assunti.

In caso di inottemperanza i manufatti assumeranno i caratteri di opere realizzate in assenza di permesso di Costruire e soggetta alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di opere abusive.

Art. 75.3 quinquies Maneggi, allevamenti e pensioni per animali da affezione

La realizzazione di maneggi, allevamenti e pensioni per animali da affezione privati e di tipo professionale è consentita previa redazione di piano attuativo.
Il piano attuativo pone particolare attenzione all'inserimento ambientale,alla viabilità ai parcheggi, alberatura, materiali e tipologie costruttive
Il piano attuativo deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, i suoi successori e aventi causa, a titolo di garanzia:

- alla totale rimozione dei manufatti e la contestuale risistemazione dei luoghi alla cessazione dell'attività;
- a non modificare la destinazione d'uso e la consistenza dei manufatti;
- a non frazionare il fondo a cui i manufatti sono a servizio, prima della loro completa rimozione;

In caso di violazione degli impegni presi in convenzione i manufatti saranno equiparati a tutti gli effetti alle opere realizzate in assenza di permesso di Costruire e soggetti alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di opere abusive.

In caso di animali di piccola taglia (gatti), l'attività potrà essere svolta anche interessando fabbricati esistenti purché distanti 100 m. da altri fabbricati residenziali e fuori dal centro abitato, senza che ciò comporti mutamento di destinazione d'uso del fabbricato.

Art. 75.3 sexies Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale

Sugli invasi artificiali esistenti è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale.
In tali contesti sono ammessi manufatti con Superficie Complessiva (Sc) fino a 100 mq, altezza massima in gronda di 3,00 m, alle seguenti condizioni:

a) che siano realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;

b) che non esistano edifici preesistenti legittimati, analoghi per destinazione o potenzialmente adattabili, o esistano in misura minore di quella individuata al presente comma, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. La richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei nuovi annessi dovrà contenere una dichiarazione in merito alla sussistenza del presente requisito;

L'istanza per la richiesta del titolo edilizio per la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo dovrà essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo in cui il richiedente si impegna per sé, i suoi successori e aventi causa, a titolo di garanzia a:

- alla totale rimozione dei manufatti e la contestuale risistemazione dei luoghi alla cessazione dell'attività;
- a non modificare la destinazione d'uso e la consistenza dei manufatti;
- a non frazionare il fondo a cui i manufatti sono a servizio , prima della loro completa rimozione;
- ad assoggettarsi alle penali in caso del non rispetto degli impegni assunti.

In caso di inottemperanza i manufatti assumeranno i caratteri di opere realizzate in assenza di permesso di Costruire e soggetti alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di opere abusive.

Art. 75.4 Patrimonio edilizio esistente

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, sono consentite le trasformazioni per cambio di destinazione d'uso, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Gli interventi sul patrimonio edilizio che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, sono consentiti nei termini di cui alla Legge Regionale di governo del territorio e dei relativi Regolamenti di attuazione, nonché delle ulteriori condizioni stabilite nelle diverse zone urbanistiche di appartenenza di cui alle presenti norme.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia ricostruttiva con contestuale cambio di destinazione in residenziale sono realizzabili esclusivamente previa preventiva verifica della sussistenza della capacità edificatoria residua assegnata all'UTOE in cui ricadono gli interventi previsti.

La capacità edificatoria residua, inizialmente intesa come quantità totale di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale disponibile per UTOE, è desunta dal Quadro Previsionale Strategico Quinquennale del Regolamento Urbanistico (Tab. 3), e viene aggiornata per sottrazione dalla quantità iniziale, in base alle quantità richieste per ciascuna UTOE, dai singoli interventi edilizi diretti delle tipologie di cui al comma precedente.
L'Amministrazione comunale provvede, nel rispetto di quanto contenuto nell'art. 55 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale, all'aggiornamento della capacità edificatoria residua per UTOE e rende disponibile tale dato per le verifiche di cui ai precedenti comma e le modalità per la sua assegnazione.

Gli interventi di trasformazione delle abitazioni rurali esistenti in residenza non sono soggetti alla verifica di cui sopra se effettuati senza incremento di Superficie utile lorda (Sul)

Gli interventi di sistemazione ambientale devono garantire:

a) un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti;
b) il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:
    - realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e

rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;

- restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso alle ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
- restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
- riabilitazione della viabilità campestre;
- sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.

Le nuove unità immobiliari a destinazione residenziale, derivanti da frazionamento o da cambio di destinazione d'uso, non potranno avere superficie utile lorda (Sul) inferiore a 80 mq.
Tale limite potrà essere derogato solo nel contesto di un Piano di recupero che dimostri la sostenibilità dell'intervento.

Nel caso di frazionamento di un'unica unità immobiliare ad uso abitativo di Sul inferiore a 160 mq esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, è ammessa l'individuazione di una unità immobiliare di superficie utile lorda non inferiore a 80 mq e di un'unità immobiliare di superficie utile lorda inferiore a 80 mq.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva devono avvenire a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi, a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti, esclusivamente nei seguenti casi:
demolizione di manufatti secondari e loro riaccorpamento all'edificio principale, nell'ambito dell'area di sedime individuata come nel comma successivo;
demolizione e ricostruzione con contestuale mutamento dell'area di sedime dell'edificio del fabbricato, rispetto al sedime originario, esclusivamente per ottenere un più appropriato posizionamento del fabbricato, al fine di ripristinare distanze regolamentari dalle strade, dalle ferrovie, confini e fabbricati vicini, compatibilmente con lo stato di edificazione e l'orografia del luogo, e renderlo maggiormente coerente con il contesto stesso, mantenendo inalterate le principali caratteristiche tipologiche, morfologiche, linguistiche e materiche del contesto, anche con il riutilizzo dei materiali recuperabili.

La variazione dell'area di sedime dell'edificio potrà avvenire una tantum, nei limiti individuati da un'area di riferimento per la traslazione avente un'estensione massima pari a cinque volte il valore della Superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente, costituita da particelle catastali di proprietà (o parti di esse) contigue a quella della originale area di sedime. Non concorrono a formare l'unità d'intervento fondiaria gli eventuali appezzamenti di terreno di proprietà che sono localizzati in ambiti separati e logisticamente disgiunti dall'originale area di sedime. Tale individuazione dovrà risultare dagli elaborati costitutivi del permesso di costruire.

L'area di traslazione così individuata, la cui larghezza minima non potrà essere inferiore a 10 metri, è esclusivamente funzionale a stabilire i limiti massimi di cambiamento dalla originaria area di sedime dell'edificio.
E' fatta salva la possibilità di accorpamento di tutti gli edifici ricadenti in detta area.

Gli interventi di sostituzione edilizia che comportano una variazione della originaria area di sedime maggiore di quella come sopra determinata potranno essere valutati nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti.

L'intervento di trasformazione o recupero che necessiti del potenziamento, estensione o realizzazione dei servizi a rete o di viabilità, sarà classificato come intervento di ristrutturazione urbanistica. I costi relativi alla realizzazione di queste opere, ritenute esclusivamente funzionali all'intervento, dovranno essere interamente sostenuti dai proponenti, senza che ciò comporti l'obbligo dell'Amministrazione comunale di concedere lo scomputo sugli oneri dovuti.

Art. 75.4.1 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati

Nel territorio aperto, con esclusione degli edifici con grado di protezione 1, 2 o 3, è consentita la realizzazione di autorimesse private e/o cantine a servizio di edifici esistenti, fatte salve maggiori limitazioni determinate da tutele o specifiche condizioni di fattibilità geologico – idraulica, alle seguenti condizioni: :

a) I locali risultino:
   - completamente interrati entro l'area di sedime dell'edificio fuori terra sovrastante e con un'altezza interna netta (Hin) non superiore a m. 2,40;
   - ovvero seminterrati entro l'area di sedime dell'edificio fuori terra sovrastante, con altezza interna netta (Hin) non superiore a m. 2,40, e sempre che i locali non fuoriescano di oltre m. 1,00 dal riferimento in basso utilizzato ai fini della determinazione dell'altezza massima;

b) La superficie di calpestio dall'autorimessa, comprensiva degli spazi di manovra ed accessi non superi 1/10 del volume utile lordo dell'edificio asservito;

c) (soppresso)

d) Le scale di accesso all'autorimessa o alla cantina potranno essere realizzate in aderenza alle pareti dell'edificio, e potranno fuoruscire dalla sagoma di esso per un massimo di 1,20 ml.

e) I nuovi locali ad uso autorimessa siano assoggettati a vincolo permanente di destinazione e pertinenzialità.

Art. 75.4.2 Scale esterne e porticati

Negli edifici presenti sul territorio aperto, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti dalla zona di appartenenza o da particolari tutele, è consentito un incremento, una tantum, della Superficie coperta (Sc) e della Superficie Utile Lorda (Sul), esclusivamente per realizzare:

a) Un porticato pertinenziale posto in aderenza all'edificio al piano terra, nella misura massima di un~~o~~ per ogni edificio, e fino ad un massimo del 10% della Superficie coperta (Sc) esistente e con una profondità non superiore a ml. 2,00;
b) Scale esterne, con lo sviluppo della rampa principale aderente al prospetto dell'edificio, per un fuori sagoma massimo di m. 1,40, nel numero massimo di una per ogni singolo edificio, e finalizzata a superare un dislivello del piano di campagna non superiore a m. 3,80. La scala potrà essere coperta limitatamente al pianerottolo di sbarco e alla rampa posta in aderenza all'edificio. Non sono ammesse scale a sbalzo.

Art. 77 Aree con esclusiva o prevalente funzione agricola

Sono le aree di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

In queste zone il Regolamento urbanistico si attua, di norma, tramite le disposizioni e le procedure di cui alla Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione.

Nelle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo ed alle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;
b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio ;
c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;

f) la realizzazione di impianti tecnici e tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;

g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori, esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, e la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:
   - con muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistano;
   - con muretti in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a m. 1,50, e m.1,80 limitatamente ai montanti del cancello d'ingresso, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici e/o dei coltivi, ove sussistono tracce della loro esistenza;
   - con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,80, sostenute da pali di legno o in ferro con fondazione isolata su ogni singolo palo e completamente interrata, mascherate sul lato interno con siepi di essenze arbustive,a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione, di coltivi e di allevamenti zootecnici;

i) le trasformazioni fisiche e il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti, nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione.

j) (soppressa)

k) l'installazione dei manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui al precedente articolo 75 paragrafo 75.3;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura e di annessi rustici commisurati alla capacità produttiva del fondo, nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione;

m) (soppressa)

n) la nuova edificazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici agrarie minime di cui all'art. 75.3 bis delle presenti norme;

o) la nuova edificazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori di cui all'art. 75.3 ter delle presenti norme;

p) l'installazione di manufatti per la detenzione amatoriale di cani e cavalli di cui all'art. 75.3 quater delle presenti norme;

q) la realizzazione di autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.1 delle presenti norme;

r) la realizzazione di scale esterne e porticati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.2 delle presenti norme;

s) i maneggi, gli allevamenti e le pensioni per animali di affezione di cui all'art. 75.3 quinquies;

t) manufatti per la pesca sportiva e amatoriale di cui all'art. 75.3 sexies.

u) Gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 24/2009 (Piano Casa)

v) La realizzazione di piscine pertinenziali, come disciplinate dall'art. 11 ter del presente Regolamento.

In queste aree le utilizzazioni compatibili, oltre a quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale per la produzione di beni artistici;

c) artigianale di servizio;

d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto;

e) direzionale;

f) turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

g) attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo con l'esclusione di quelle relative allo spettacolo ed il tempo libero.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, potranno riguardare solo gli immobili già asserviti dalla viabilità pubblica, di uso pubblico o privata esistente, senza necessità di ulteriori adeguamenti funzionali.

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria (MS);
b) Restauro e risanamento conservativo (RC);
c) Ristrutturazione edilizia conservativa (RE);
d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RR) a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti;
e) Sostituzione edilizia (SE) a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti, esclusivamente nei casi di cui all'art. 75.4, comma 10;
f) Ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc).

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di sostituzione edilizia sono consentiti nel rispetto dei i seguenti parametri:

a) Altezza massima	**Hmax**	7,00 m
b) Distanza minima dei fabbricati dai confini se non in aderenza	**Dc**	5,00 m
c) Distanza minima tra fabbricati preesistenti	**Df**	10,00 m

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti esclusivamente previo Piano di Recupero.
Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- la Superficie utile lorda (Sul) non può essere superiore alla Superficie utile lorda legittimamente acquisita ;
- in ogni caso gli interventi non potranno incrementare la Superficie coperta (Sc) legittimamente acquisita;
- di norma l'altezza massima degli edifici non può superare 7 metri. Sono comunque valutabili, nell'ambito della proposta del piano, altezze massime maggiori rispetto all'altezza di zona purché non superino le altezze degli edifici al contorno;
- sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;
- siano individuati e corrisposte le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici dovute nelle UTOE scelte dall'amministrazione, con le modalità di cui al precedente articolo 14.

Art. 78 Aree agricole d'interesse primario

Le aree agricole d'interesse primario sono aree di particolare interesse paesistico e ambientale sia per la collocazione nel paesaggio collinare, che per le particolari caratteristiche delle colture.
Nella aree agricole d'interesse primario sono ammissibili le seguenti trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali alla ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e di pascolo;
b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea per finalità di tutela ambientale o naturalistica ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio;
c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;
d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a m. 4,00, che non potranno essere asfaltate, né pavimentate con materiali impermeabilizzanti;
e) la realizzazione e manutenzione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di difesa idraulica e simili;
f) la realizzazione di impianti tecnici e tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas per gli acquedotti e simili;
g) la manutenzione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la nuova edificazione di manufatti per il commercio al dettaglio di carburanti, con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto stradale;

h) la manutenzione ed il ripristino con il mantenimento delle originarie caratteristiche delle recinzioni esistenti, la realizzazione di nuove recinzioni esclusivamente:
   - con muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistano;
   - con muretti in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a m. 1,50, e m.1,80 limitatamente ai montanti del cancello d'ingresso, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici e/o dei coltivi di pregio, ove sussistono tracce della loro esistenza;
   - con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,80, sostenute da pali di legno o in ferro con fondazione isolata su ogni singolo palo e completamente interrata, mascherate sul lato interno con siepi di essenze arbustive,a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione, di coltivi di pregio e di allevamenti zootecnici;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e dei manufatti esistenti nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e dai relativi Regolamenti di attuazione;

j) il mutamento d'uso degli edifici e dei manufatti esistenti nel rispetto della Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione

k) l'installazione dei manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui al precedente art. 75.3;

l) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura e di annessi agricoli commisurati alla capacità produttiva del fondo nel rispetto Legge regionale di governo del territorio e relativi Regolamenti di attuazione

m) (soppressa)

n) la nuova edificazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici agrarie minime di cui all'art. 75.3 bis delle presenti norme;

o) la nuova edificazione di annessi agricoli destinati all'agricoltura realizzabili da soggetti diversi dagli imprenditori di cui all'art. 75.3 ter delle presenti norme;

p) l'installazione di manufatti per la detenzione amatoriale di cani e cavalli di cui all'art. 75.3 quater delle presenti norme;

q) la realizzazione di autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.1 delle presenti norme;

r) la realizzazione scale esterne e porticati nelle condizioni di cui all'art. 75.4.2 delle presenti norme;

s) i maneggi, gli allevamenti e le pensioni per animali di affezione di cui all'art. 75.3 quinquies;

t) manufatti per la pesca sportiva e amatoriale di cui all'art. 75.3 sexies.

u) Gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 24/2009 (Piano Casa)

v) La realizzazione di piscine pertinenziali, come disciplinate dall'art. 11 ter del presente Regolamento.

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria (MS);

b) Restauro e risanamento conservativo (RC);

c) Ristrutturazione edilizia conservativa (RE);

d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE) a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti;

e) Sostituzione edilizia (SE) a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti, esclusivamente nei casi di cui all'art. 75.4, comma 10;

Le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;

b) artigianale per la produzione di beni artistici ;

c) artigianale di servizio;

d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto;

e) direzionale;

f) turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

g) Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo con l'esclusione di quelle relative allo spettacolo ed il tempo libero.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, potranno riguardare solo gli immobili già asserviti dalla viabilità pubblica, di uso pubblico o privata esistente, senza necessità di ulteriori adeguamenti funzionali.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di sostituzione edilizia sono consentiti nel rispetto dei i seguenti parametri:

a) Altezza massima	**Hmax**	7,00 m
b) Distanza minima dei fabbricati dai confini se non in aderenza	**Dc**	5,00 m
c) Distanza minima tra fabbricati preesistenti	**Df**	10,00 m

La variazione dell'area di sedime dell'edificio contestuale all'intervento di sostituzione edilizia non dovrà eccedere il 20% dell'area di sedime esistente e dovrà garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.
Variazioni dell'area di sedime maggiori potranno essere valutate nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti in termini di sostenibilità e coerenza con PIT, PTCP e PS.

Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili, a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;

b) degli assetti poderali;

c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;

d) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;

e) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;

f) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, terrazzamenti, marginamenti, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

In particolare:

a) vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere fatta con i materiali e le tecniche analoghe alle preesistenti;

b) è vietata la sostituzione dei muri a secco con muri in c.a.;

c) grande attenzione va posta alle modalità di impianto di alcune colture, in particolare la vite ed al momento del reimpianto deve essere utilizzata di norma la tecnica del giro poggio, ferma restando l'ammissibilità di altre tecniche autorizzabili dei competenti enti .

d) Le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici;

e) la manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica.

Art. 79 Aree agricole periurbane

Per zone agricole periurbane si intendono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi residenziali ormai consolidati all'interno di aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

Ogni intervento in questa zona deve tendere al miglioramento della qualità funzionale e formale anche attraverso la sistemazione della viabilità pubblica ed il miglioramento della dotazione di parcheggi pubblici.

Per le destinazioni rurali valgono le disposizioni di cui all'art. 77.

Le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

a) residenziale;
b) artigianale per la produzione di beni artistici;
c) artigianale di servizio;
d) commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, commercio al dettaglio di carburanti con i relativi accessori esclusivamente entro le fasce di rispetto;
e) direzionale;
f) turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere.
g) Attrezzature per i servizi pubblici e attrezzature private di uso collettivo con l'esclusione di quelle relative allo spettacolo ed il tempo libero.

Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, sono ammissibili, ove non risultino soggetti a particolari discipline, interventi di addizione volumetrica, nei seguenti casi e nei limiti massimi di seguito indicati ed alle seguenti condizioni:

a) Realizzazione di un piano aggiuntivo in sopraelevazione negli edifici composti di un solo piano fuori terra, nei limiti della Superficie coperta (Sc) già interessata dal piano fuori terra, purché l'altezza massima non superi m. 7,00;

a) Nei casi diversi da quello di cui alla precedente lettera a) è consentito un ampliamento della Superficie utile lorda (Sul), per ognuna delle unità immobiliari abitative interessate, non superiore a:

b) al 60 % della Superficie utile lorda (Sul) preesistente, quando questa sia inferiore a mq. 100;
c) il 10% della Superficie utile lorda (Sul) preesistente quando questa sia superiore a 250 mq.;
d) nel caso di superficie utile lorda compresa tra 100 e 250 il valore che si ottiene mediante interpolazione lineare tra i due estremi
e) Le addizioni volumetriche di cui ai precedenti punti a) e b) sono consentiti una tantum e non sono cumulabili.

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

a) Manutenzione straordinaria (MS);
b) Restauro e risanamento conservativo (RC);
c) Ristrutturazione edilizia conservativa (RE);
d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE) a parità della Superficie Coperta (Sc), della Superficie utile lorda (Sul) e del Volume Lordo preesistenti;
e) Sostituzione edilizia;
f) Ristrutturazione urbanistica a parità di Superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc);
g) Gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale 24/2009 (Piano Casa)
h) La realizzazione di piscine pertinenziali, come disciplinate dall'art. 11 ter del presente Regolamento.

Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme, ove non risultino soggetti a particolari discipline e salvo maggiori limitazioni derivanti da particolari tutele, è consentito un incremento, una tantum, della Superficie coperta (Sc), per la realizzazione di tettoie destinate a posti auto, nella misura di 1 mq per ogni 3,3 mq di SUL, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare, purché coperte con pannelli fotovoltaici.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e quelli di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono consentiti nel rispetto dei i seguenti parametri:

a)	Altezza massima	Hmax	7,00 m
b)	Distanza minima dei fabbricati dai confini se non in aderenza	Dc	5,00 m
c)	Distanza minima tra fabbricati preesistenti	Df	10,00 m

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono consentiti al fine al fine di una migliore riorganizzazione funzionale del lotto e con una diversa organizzazione planimetrica ed altimetrica della volumetria esistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo tramite Piano Urbanistico attuativo (Piano di recupero).

Nella realizzazione degli interventi, ai fini di conseguire un corretto inserimento ambientale si dovrà:

a) mantenere, quanto più possibile, le piante esistenti;
b) applicare l'indice di Riequilibro Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata con un minimo 3 alberi scelti tra le specie consigliate nella Guida. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;
c) curare in modo particolare nella progettazione i lati del lotto oggetto d'intervento rivolti verso aree libere da edificazioni e realizzare le eventuali recinzioni di questi lati esclusivamente in rete metallica, di altezza non superiore a m. 1,50, sostenuta da pali in legno e mascherata sui due lati con siepi di essenze arbustive scelti tra le specie consigliate nella Guida

Al Piano di recupero si applicano i seguenti parametri:

- la Superficie utile lorda (Sul) non può essere superiore alla Superficie utile lorda legittimamente acquisita;
- in ogni caso gli interventi non potranno incrementare la Superficie coperta (Sc) legittimamente acquisita;
- di norma l'altezza massima degli edifici non può superare 7 metri. Sono comunque valutabili, nell'ambito della proposta del piano, altezze massime maggiori rispetto all'altezza di zona purché non superino le altezze degli edifici al contorno;
- sia valutata preventivamente la compatibilità paesaggistica ed ambientale dell'intervento e siano previste a totale carico dei soggetti attuatori, senza possibilità di scomputo, l'eventuale estensione dei servizi a rete e l'eventuale sistemazione della viabilità;
- siano individuati e corrisposte le dotazioni di attrezzature e spazi pubblici dovuti nelle UTOE scelte dall'amministrazione, con le modalità di cui al precedente articolo 14.

CAPO VI AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 80 Disposizioni generali

Gli ambiti di attrezzature e servizi sono le parti del territorio di uso pubblico e d'interesse generale, destinate al soddisfacimento dei bisogni sia della popolazione residente che degli abitanti insediabili.

Gli ambiti di attrezzature e servizi sono localizzati nel territorio in modo da assicurare una equilibrata distribuzione e da garantire la dotazione degli standard previsti dalla legge.

Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B le attrezzature e servizi sono suddivise in ambiti a scala territoriale e a scala comunale e di quartiere. Detta ripartizione ha valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammessi le attrezzature ed i servizi che confermano l'ambito di appartenenza; diverse attrezzature e servizi sono comunque consentiti, nel rispetto degli standard previsti per legge.

Art. 81 Modalità d'intervento

Gli interventi nelle aree di cui al presente capo VI sono attuati direttamente dall'Amministrazione Comunale o da enti ed aziende istituzionalmente competenti.

La realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche potrà essere concessa anche a soggetti diversi da quelli di cui al precedente comma a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita Convenzione. In particolar modo la convenzione dovrà prevedere misure idonee a contenere gli impatti sugli elementi di interesse culturale, paesaggistico ed ambientale e garantire un adeguato livello di accessibilità mediante il trasposto pubblico locale, nonché una adeguata dotazione di spazi verdi, e parcheggi dimensionati in relazione al numero di utenti programmati.

L'edificazione si attua per intervento edilizio diretto accompagnato da un progetto di sistemazione dell'intera area.

CAPO VI AMBITI DI ATTREZZATURE E SERVIZI

Art. 82 Ambiti per attrezzature e servizi a scala territoriale

Sono ambiti destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione in materia di servizi e attrezzature pubbliche di grado superiore con un ambito di utenza comunale o sovracomunale.

Corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee "F" di cui all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono suddivise in esistenti e di progetto.

Le sigle riportate nelle suddette tavole hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammissibili gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature dalla legge.

Sugli edifici esistenti sono ammissibili, ove non soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla sostituzione edilizia.

Sono consentiti inoltre Addizione volumetrica (A).

Per gli interventi di addizione volumetrica e nuova edificazione gli indici di utilizzazione sono quelli che discendono dalle disposizioni regolamentari che disciplinano la costruzione delle diverse attrezzature.

Per quanto non disciplinato da legge e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,50
- Altezza massima H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra Nº 3
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m

Per la struttura sanitaria ospedaliera di San Giuseppe, per quanto non disciplinato dalla legge e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,40
- Altezza massima H 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra Nº 3
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00

Per le strutture localizzate negli ambiti del territorio aperto del Piano Strutturale si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,20 mq/mq
- Rapporto di copertura fondiario Rc 0,15
- Altezza massima H 7,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra N° 2
- Distanza minima dai fili stradalie dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati Ds 5,00 m
- Distanza minima dai confini Dc 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati Df 10,00 m
- Superficie permeabile minima, priva di pavimentazioni Sp 70% SF

Per l'area identificata con la sigla STU* è ammessa, per una porzione non superiore al 50% della SC, una altezza massima pari a: 12,50 m ed un numero massimo di piani fuori terra pari a. 4 .

I progetti di strutture localizzate negli ambiti del territorio aperto del Piano Strutturale dovranno assicurare la tutela e la persistenza della qualità del paesaggio e ridurre l'impatto sulle risorse naturali del territorio.
A tal fine i progetti di nuove costruzioni dovranno adottare linguaggi architettonici coerenti con il contesto e prevedere un'adeguata vegetazione ripariale. Saranno corredati da un'apposita relazione paesaggistica in cui saranno analizzati gli effetti delle trasformazioni sul paesaggio.

I progetti dovranno inoltre contenere soluzioni impiantistiche ecosostenibili in grado di minimizzare l'impatto sulle risorse naturali del territorio.

È prescritta la realizzazione di parcheggi di relazione, secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature. Per quanto non disciplinato da leggi e decreti specifici si rinvia ai disposti dell'art. 16.

Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con alberi di alto fusto.

- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: Ds 8,00 m
- Distanza dai confini: Dc 6,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: Df 10,00 m

Sono esclusi dal presente articolo i distributori carburanti che seguono la normativa di settore di cui al Titolo III Capo I delle presenti norme.

Art. 83 Aree per impianti sportivi

Sono zone destinate alla realizzazione di impianti per lo sport quali: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi da tennis, da calcio scoperti, tribune, ecc.. In tali zone sono ammesse anche strutture per foresteria, ristorazione del pubblico e di servizio agli impianti, centri medici di servizio alle attività sportive.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione territoriale: **Ut** 0,050
- Altezza massima eccezion fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva: Hmax 7,50 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini: **Dc** 6,0 m
- Distanza minima tra fabbricati : **Df** 10,00 m
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **Ds** 8,00 m

E' prescritto il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di relazione, secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature,per quanto non disciplinato da leggi e decreti specifici si rinvia ai disposti dell'art. 16.

I parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazioni non impermeabilizzanti e dovranno essere alberati con essenze di alto fusto nella misura di due alberi ogni 100 mq di parcheggio.

Le aree di cui al presente articolo devono risultare disponibili per la protezione civile in caso di necessità.

Art. 84 Ambiti di attrezzature e servizi a scala comunale e di quartiere

Sono ambiti destinati al soddisfacimento dei bisogni della popolazione locale in materia di servizi e attrezzature pubbliche o comunque destinate all'erogazione di servizi di uso pubblico.

Sono inclusi negli standard ai sensi del D. .M. 2 aprile 1968, n. 1444.
Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono suddivise in esistenti e di progetto; sono altresì individuate come attrezzature esistenti i distributori carburanti per uso autotrazione intesi come servizi all'utenza della strada. Essi non concorrono alla dotazione degli standard di legge.

Le sigle riportate nelle tavole di progetto hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammessi gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature della legge.

Per gli edifici compresi nelle zone esistenti sono ammissibili, ove non soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Per gli interventi di addizione volumetrica (A) e di nuova edificazione (NE) gli indici di utilizzazione sono quelli che discendono dalle disposizioni regolamentari che disciplinano la costruzione delle diverse attrezzature.

Per quanto non disciplinato nelle leggi e decreti specifici si applicano comunque i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria: **Uf** 0,50 mq/mq
- Rapporto di copertura ~~:~~ **Rc** 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,67
- Altezza massima : Hmax 10,50 m
- Numero massimo di piani fuori terra: **N°** 3
- Distanza minima dai fili stradali e dagli spazi pubblici salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati: **Ds** 8,00 m
- Distanza dai confini: **Dc** 6,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m

Sono esclusi dal presente articolo i distributori carburanti che seguono la normativa di settore di cui al Titolo III Capo I delle presenti norme.

Art. 85 Zone a verde pubblico

Le zone a verde pubblico si distinguono in:

- Verde territoriale
- Verde primario
- Verde attrezzato
- Verde sportivo

Le zone a verde territoriale hanno un ambito di utenza ed un interesse comunale o sovra comunale.

Le zone a verde primario sono aree destinate a completare l'arredo urbano e collocate di norma negli ambiti produttivi. Possono inoltre concorrere alle dotazioni dei presidi per il contenimento del rischio idraulico.

Le zone a verde attrezzato sono zone destinate a parchi e giardini pubblici, per il gioco dei bambini e dei ragazzi, e per la ricreazione ed il riposo degli adulti.

Le zone a verde sportivo sono quelle disciplinate al successivo art. 86.

Sono incluse negli standard ai sensi del D. - M**.** 2 aprile 1968, n. 1444.

Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono suddivise in esistenti e di progetto.

Le sigle riportate nelle tavole di progetto hanno valore ricognitivo e non previsionale. Sono sempre ammessi gli interventi che confermano le utilizzazioni cui le sigle si riferiscono; diverse utilizzazioni sono consentite, nel rispetto degli standard previsti per le diverse attrezzature della legge.

Nelle zone a verde attrezzato, a verde primario e a verde territoriale non meno del 70% della superficie deve essere sistemata a verde, con coperture erbacee, arbustive o arboree.

La restante superficie può essere interessata da piccoli impianti scoperti per la pratica sportiva, per il ristoro; da percorsi pedonali e ciclabili e da parcheggi scoperti. Gli eventuali parcheggi scoperti possono essere previsti soltanto in posizione perimetrale, essendo preclusa la previsione di percorsi di penetrazione per mezzi motorizzati. È prescritta la realizzazione di siti, adeguatamente protetti ed attrezzati per i gioco dei ragazzi, nonché di altre zone protette destinate al riposo ed alla ricreazione degli utenti.

Art. 86 Zone a verde sportivo

Sono zone destinate agli impianti per attività sportive coperti o scoperti quali piscine, palestre, palazzi dello sport, immersi nel verde che deve occupare almeno il 50% dell'intera area. In queste zone sono ammesse strutture per il ristoro del pubblico e di servizio agli impianti.

L'edificazione è soggetta ai seguenti indici e parametri:

- Indice di utilizzazione fondiaria: **Uf** 0,50 mq/mq
- Altezza massima eccezion fatta per le strutture di copertura degli impianti per la pratica sportiva : Hmax 10,50 m
- Distanza minima dei fabbricati dai confini: **Dc** 6,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade salvo diverso allineamento obbligato indicato graficamente nelle tavole di R.U. e le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati **: Ds** 8,00 m
- Distanza minima tra fabbricati: **Df** 10,00 m

E' prescritta la realizzazione di parcheggi di relazione secondo le disposizioni regolamentari che disciplinano le diverse attrezzature. Per quanto non disciplinato da leggi e decreti specifici si applicano i disposti dell'art. 16.

Art. 87 Zone per attrezzature cimiteriali

Sono zone destinate alle attrezzature cimiteriali esistenti, di ampliamento e di progetto.

Nelle zone cimiteriali si osservano disposizioni di cui alla legge 24 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie e successive modifiche ed integrazioni.

Nei nuovi cimiteri o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione 10 mq/100 mq di Sf

Non fanno parte delle attrezzature cimiteriali le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, per l'applicazione dei prescritti vincoli di in edificabilità.

CAPO VII DISPOSIZIONI RELATIVE AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE PER LA MOBILITA'

Art. 88 Disposizioni generali

Le zone di cui al presente capo sono zone destinate allo svolgimento del traffico pedonale e/o meccanico.

Sono zone caratterizzate da un uso esclusivo e sono suddivise in:

1. Zone ferroviarie;
2. Zone per la viabilità;
3. Zone per parcheggi;
4. Piazze;
5. Piste ciclabili;
6. Strada mercato.

Negli elaborati grafici di progetto sono distinte in esistenti e di progetto o da ristrutturare.

Art. 89 Zone ferroviarie

Sono zone destinate alle sedi ferroviarie, ai loro relativi servizi e impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario ed ai loro ampliamenti.
Nelle superfici interessate dalle stazioni ferroviarie sono ammissibili interventi di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione, sostituzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica, nuova edificazione degli impianti di interscambio delle persone e delle merci, nonché degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di supporto, complementari e connesse, ivi comprese quelle commerciali al dettaglio pubblici esercizi, ambulatori, centri di primo soccorso e simili.

In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche ed alle società esercenti la linea e si attua per intervento diretto.

Per il fabbricato esistente e relativo spazio di pertinenza sito in fregio a Via Palestro angolo Piazza Don Minzoni e denominato "Ex Poste" e ricadente in questa zona, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, anche a soggetti proprietari diversi dalle amministrazioni pubbliche o delle società esercenti la linea.

Detto edificio è compatibile con le seguenti utilizzazioni:

- attrezzature tecnologiche;

- commercio al dettaglio;

- attività direzionali;

- erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito.

L'ammissibilità del cambio di destinazione d'uso dovrà riferirsi ad una specifica verifica preventiva di congruità e compatibilità delle utilizzazioni, rispetto alla linea ferroviaria più prossima all'intervento.

L'edificazione nelle fasce di rispetto delle linee ferroviarie è disciplinata dal precedente art. 9 paragrafo 9.2.

Art. 90 Zone per la viabilità carrabile

Sono zone destinate alla conservazione, alla ristrutturazione, e alla nuova realizzazione delle infrastrutture per il traffico meccanico.

In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle amministrazioni Pubbliche, ovvero ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di strade individuate all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

I tracciati di progetto individuati nelle tavole di cui all'art.2 paragrafo B hanno carattere prescrittivo e possono essere modificati solo per soddisfare esigenze derivanti da valutazioni di impatto ambientale e/o di diverso assetto urbanistico.

In sede di progettazione le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate nel tracciato, solo al fine di migliorare l'inserimento delle strade nell'ambiente circostante.

La progettazione dei tracciati deve altresì attenersi al criterio di riduzione dell'inquinamento acustico e dell' impatto visivo dei tracciati; nel territorio aperto devono inoltre essere rispettati le disposizioni dettate in merito dall'art. 45 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Le strade extraurbane principali e le strade extraurbane secondarie, di nuova costruzione o da ristrutturare, nonché le strade extraurbane locali e le strade vicinali o poderali o interpoderali o di bonifica, in occasione della loro realizzazione o delle trasformazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione, devono essere dotate di sottopassi per consentire il transito della microfauna, nei punti in cui incrocino corridoi ecologici comunque previsti in attuazione delle disposizioni degli strumenti di pianificazione, ed in ogni caso a distanze non inferiori a 300 metri l'uno dall'altro, salvo che per portarli a coincidere con i predetti punti d'intersezione con corridoi ecologici

Qualunque nuova costruzione di strade in area urbana, deve accompagnarsi alla messa in opera di tutti i dispositivi di mitigazione degli impatti possibili in rapporto alle condizioni di assetto locali.

Per alcuni tratti della viabilità carrabile di progetto sono individuati, nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B, i relativi corridoi infrastrutturali per consentire la definizione del tracciato finale come individuato in sede di progettazione definitiva.

Gli scostamenti del tracciato nell'ambito del corridoio infrastrutturale, così come l'introduzione di intersezioni a livello, non comporta variante al Regolamento urbanistico.

Il corridoio infrastrutturale è un vincolo di tutela, conformativo e di distanza, non costituisce specifica destinazione di zona omogenea; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa**.** Al suo interno non è ammessa la nuova edificazione, tranne il caso in cui la stessa:

a) sia prevista nell'ambito di un P.U.A. che preveda la contestuale realizzazione della viabilità cui il corridoio è riferito;
b) sia prevista all'interno della Superficie fondiaria (Sf) individuata dalla scheda norma di riferimento.

Art. 91 Zone per parcheggi

Sono zone di proprietà pubblica destinate alla sosta dei veicoli motorizzati.

In queste zone l'intervento spetta esclusivamente alle Amministrazioni Pubbliche, ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione e si attua per intervento diretto a meno che non si tratti di parcheggi individuati all'interno di Piani Urbanistici Attuativi.

Le zone destinate a parcheggi pubblici possono dar luogo a:

1. Parcheggi scoperti in superfici ad un solo livello, da arredare con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurne l'impatto visivo.

   In questa tipologia di parcheggio, la pavimentazione sarà di preferenza, da realizzare con materiali permeabili;
2. Parcheggi totalmente o parzialmente coperti con manufatti amovibili, per non più di un piano fuori terra.

   Questa tipologia di parcheggio dovrà risultare adeguatamente mascherata con cortine di verde alberato;
3. Parcheggi coperti, mono o multipiano, nel sottosuolo o in elevazione, in quest'ultimo caso per un'altezza non superiore alla media delle altezze degli edifici contigui.

Le tipologie di parcheggio di cui ai precedenti punti 2 e 3 sono consentite per aumentare le dotazioni minime di spazi a parcheggio, ma non per soddisfare le dotazioni minime necessarie di cui all'art. 14 delle presenti norme.

Le disposizioni del presente articolo valgono anche per i parcheggi che vengono realizzati nel contesto dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo diverse indicazioni contenute nelle schede norma del relativo PUA.

La progettazione di aree a parcheggio previste dagli atti comunali di governo del territorio dovrà adeguarsi alle eventuali prescrizioni contenute nella valutazione degli effetti ambientali e nella verifica di fattibilità sotto il profilo geologico - tecnico ed idraulico. Potranno essere proposte soluzioni progettuali diverse da quelle valutate dagli atti di cui al precedente comma, in tal caso dovranno essere approfonditi gli aspetti critici relativi alla diversa soluzione.

Art. 92 Piazze

Nella realizzazione di nuove piazze e nella ristrutturazione delle piazze di recente costruzione, deve essere privilegiata, per la pavimentazione, l'utilizzazione di materiali lapidei, ed evitata l'utilizzazione di materiali e tecniche comportanti la totale impermeabilizzazione dei suoli, ogni qualvolta che l'operazione non contrasti con le funzioni attribuita ai suddetti spazi.

La definizione degli assetti delle piazze di nuova costruzione o da ristrutturare deve eliminare o ridurre al minimo le parti utilizzabili per la mobilità meccanizzata, le quali, ove presenti, devono essere preferibilmente separate, dalle altre parti delle piazze, mediante cordonature, o piccoli dislivelli di quota e comunque distinte mediante pavimentazioni diversificate per materiali e per disegno.

Nelle piazze è ammissibile la realizzazione di piani interrati destinati a parcheggio sia pertinenziali che di relazione, per iniziativa di soggetti pubblici.

La realizzazione potrà essere concessa anche a privati a condizione che l'intervento sia compatibile con gli indirizzi generali e con i programmi comunali. Le modalità di realizzazione, gestione ed eventualmente di cessione al Comune delle aree e delle opere, saranno determinate con apposita convenzione.

Gli interventi di cui al precedente comma due non dovranno comportare impatti negativi di alcun genere e dovranno essere accompagnati da uno studio che valuti la mobilità indotta, l'esistenza di collegamenti pedonali tra la nuova funzione ed il resto del tessuto urbano, nel caso si rilevi una inadeguatezza del sistema della mobilità e dei collegamenti si dovrà procedere ad un adeguamento contestualmente alla realizzazione del parcheggio.

Art. 93 Percorsi ciclabili

I percorsi ciclabili sono costituiti da:

a) strade o parti di strade riservate al transito dei ciclisti in sede propria, separate dalla carreggiata con idonee ed efficienti protezioni, ovvero aventi tracciato autonomo;
b) da strade e spazi in promiscuo, opportunamente contrassegnati e delimitati, dove la circolazione e la sosta degli autoveicoli abbia carattere subordinato alla presenza di pedoni e ciclisti;
c) da viali e sentieri aperti a ciclisti, con esclusione o subordinazione degli autoveicoli, che si trovino nei parchi urbani e/o territoriali e nelle aree rurali;
d) dalle attrezzature accessorie per il posteggio, la riparazione o il noleggio delle biciclette, lo scambio intermodale con il pubblico trasporto, il riparo ed il ristoro degli utenti.

Art. 94 La strada mercato

È il tratto di strada compreso tra lo svincolo Empoli est ed il ponte sull'Orme, che deve essere progettato in termini di "strada mercato" e cioè in relazione agli usi commerciali delle zone che si attestano sul tratto in questione

È compito dell'Amministrazione comunale predisporre un progetto unitario per la trasformazione della sede stradale, con particolare attenzione alle alberature, agli spazi pedonali, ciclabili e per la sosta necessari agli utenti delle attività commerciali, alle connessioni con le zone per il tempo libero, ed in particolare con l'ansa di Arnovecchio, della quale la suddetta strada, nel tratto in questione, segna il margine inferiore.

Tutti gli interventi che ricadono nella strada mercato devono uniformarsi al suddetto progetto.

PARTE QUARTA DISPOSIZIONI PARTICOLARI

TITOLO I LE TUTELE

Art. 95 Disposizioni generali

Le tutele di cui al presente capo sovrappongono le loro disposizioni alle previsioni di zona.

Le disposizioni di cui al presente capo sono altresì finalizzate all'adeguamento delle norme del Regolamento Urbanistico al Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) e relativa implementazione con valenza di piano paesaggistico regionale, con specifico riferimento alla disciplina dell'ambito di paesaggio, al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP).
Le tutele interessano:

a) aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica
b) aree a protezione paesistica e/o ambientale;
b1) fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua
c) aree boschive e forestali;
d) aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica;
e) geotopo di Arnovecchio;
f) siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale;
g) infrastrutture storiche;
h) le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico;
i) ambiti di tutela;
j) aree di recupero ambientale;
k) parco fluviale dell'Arno;
l) aree naturali protette d'interesse locale;
m) ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale;
n) aree di protezione delle risorse idriche;

Art. 95 bis Aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologica

Il Quadro Normativo Archeologico Comunale ha come obbiettivo la regolamentazione e definizione delle azioni da effettuare, da parte dell'Amministrazione Comunale (A.C.), nel momento in cui un singolo privato o un Ente interviene con opere di scavo a vari livelli sul territorio comunale in riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e Codice dei Contratti oppure si abbia richiesta di consultazione e/o utilizzo del materiale inerente la materia in oggetto, da parte dei soggetti predetti.

Il presente Quadro Normativo avrà come conseguenza diretta la salvaguardia di aree di interesse o di rischio/potenzialità archeologico fermo restando che la tutela dei beni culturali è, a termini di legge, prerogativa delle Soprintendenze competenti. All'A.C., con gli uffici preposti, competerà, a norma di legge, la valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici individuati.

Dette aree non hanno valenza di aree tutelate per legge di cui all'art. 142 punto m) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Il Quadro Normativo presente ha come oggetto d'applicazione il Territorio del Comune di Empoli e in particolar modo quelle zone individuate dalla Carta di Rischio Archeologico (e Carte di Dettaglio) unitamente alle schede delle Unità Topografiche di Rischio Archeologico (U.T.) nelle quali si descrivono aree di interesse o rischio/potenzialità

archeologico; quest'ultimo strumento in mano all'amministrazione comunale ha la possibilità di avere ulteriori aggiornamenti nell'eventualità che segnalazioni future amplino il numero delle U.T.

Il Regolamento urbanistico individua le seguenti tipologie di rischio archeologico e relativa modalità di tutela:

a) Art. 95 ter Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione
a) Art. 96 quater Aree di medio rischio/potenzialità archeologico
b) Art. 95 quinquies Aree di basso rischio/potenzialità archeologico
c) Art. 95 sexies Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata
d) Art. 95 septies Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilit

Art. 95 ter Aree di alto rischio/potenzialità archeologico e aree di attenzione

Sono le aree interessate da accertata presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico, già rinvenuti sia in regolari campagne di scavo archeologico ovvero non ancora oggetto di specifiche indagini, ma motivatamente ritenuti presenti. Sono da considerarsi ad alto rischio anche le aree che si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa con un'altissima concentrazione di U.T. individuate anche non contigue (nella maggior parte dei casi sono U.T. ad alto rischio archeologico); fra queste si possono citare ad esempio le aree dei centri storici di Empoli, Monterappoli e Pontorme, Piazzano - Il Cotone, Martignana - Il Poggiale, Monteboro – Pianezzoli - Corniola e Empoli Vecchio.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico o di attenzione devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello d'informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art. 95 quater Aree di medio rischio/potenzialità archeologico

Sono le aree interessate da presenza di materiali e/o strutture di interesse archeologico non ancora oggetto di specifiche indagini la cui probabilità di rinvenimento è da verificare alla luce dei dati acquisiti tramite la realizzazione delle schede U.T.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di medio rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli

progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello d'informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art. 95 quinquies Aree di basso rischio/potenzialità archeologico

Sono le aree interessate da possibile ma non sicura ovvero allo stato del rilevamento ormai assai compromessa stratificazione archeologica e non ancora oggetto di specifiche indagini la cui probabilità di rinvenimento è da verificare alla luce dei dati acquisiti tramite la realizzazione delle schede U.T.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di basso rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello d'informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art. 95 sexies Tutela delle U.T. lineari inerenti la struttura centuriata

Sono aree estese in modo lineare aventi un margine di rispetto di circa 2 mt a partire dal limite fisico delle stesse. Queste U.T. lineari seguono ed evidenziano tuttora una organizzazione centuriata del territorio.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

In queste aree si dovrà mantenere le caratteristiche essenziali che individuano l'impianto storico della centuriazione (tracciati originari, antichi incroci, orientamento canalizzazioni) elementi attraverso la sua attenta valorizzazione che a , termini di legge, spetta all'ente locale.

Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello d'informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art. 95 septies Tutela delle U.T. lineari inerenti l'antica viabilità

Sono le strade di tutte le categorie e sotto categorie amministrative (e i rispettivi elementi di pertinenza) e i fossi che ancora mostrano caratteri storici leggibili di divisione e organizzazione centuriale. La finalità di conservazione e valorizzazione concerne il mantenimento della memoria del ruolo strutturante che questi manufatti hanno avuto nell'organizzazione e sviluppo del territorio.

Tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, compresi quelli in SCIA, che interessano aree con valutazione di alto rischio archeologico devono essere inviate alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana (S.B.A.T.) che valuterà e risponderà all'ente entro 30 gg. con adeguate prescrizioni. Eventuali disposizioni restrittive possono essere applicate dalla S.B.A.T. anche a lavori di ordinaria utilizzazione agricola del suolo effettuati in suddette aree. L'A.C. dovrà dunque ricevere comunicazione dalla S.B.A.T. prima dell'approvazione dei singoli progetti in cui la S.B.A.T. si possa riservare eventuali disposizioni più restrittive. Per tutti gli interventi sopra citati la S.B.A.T. potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive.

La sede della viabilità storica, secondo le indicazioni della S.B.A.T., dovrà essere mantenuta il più possibile nelle caratteristiche essenziali e preservarne testimonianza nei tracciati ed incroci. Dovranno essere altresì salvaguardati gli elementi di pertinenza stradale (edicole votive, colonnini ecc.). Tutti gli interventi nelle aree di maggior concentrazione di testimonianze della centuriazione dovranno tenere conto degli elementi lineari centuriati storici preservandone possibilmente la memoria mantenendo coerenza di orientamento. Sarebbe preferibile mantenere la toponomastica storica e dove ormai scarsamente utilizzata rimetterla in evidenza.
Agli utenti privati cittadini proprietari e/o usufruttuari di un'area a rischio archeologico, interessata da lavori di qualsivoglia natura, che si vorranno avvalere della consultazione dei documenti inerenti il Rischio Archeologico, sarà concesso l'accesso ad un livello d'informazioni più preciso e dettagliato. Di tutti gli utenti dovrà essere redatto apposito elenco.

Agli utenti pubblici o privati, che per altri motivi richiederanno la consultazione della documentazione inerente il rischio archeologico, le informazioni concesse per la consultazione dovranno avere un livello di dettaglio minore a meno di una diversa disposizione della Soprintendenza competente.

Per l'utilizzo ai fini di studio della documentazione completa, relativa al rischio archeologico, e necessario il preventivo nulla osta della Soprintendenza competente.

Art. 96 Aree a protezione paesistica e/o ambientale

Nelle aree di protezione paesistica e/o ambientale sono vietati:

a) la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare;
b) le nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, nonché l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
c) gli impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche sotterranee per pubblica utilità ed i manufatti agricoli di cui non sia dimostrata la necessità attraverso programmi di miglioramento agricolo ambientale, e di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
d) la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).
e) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
f) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

Art. 96 bis Fiumi torrenti e corsi d'acqua

I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua, come individuati dall'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e corrispondenti alle aree Tutelate per legge di cui all'art. 3 comma 2 lettera c) della disciplina dei beni paesaggistici del Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) soggette alle prescrizioni d'uso previste dall'art. 4 del PIT.

Nelle aree soggette a tutela paesaggistica sono vietati:

a) la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare;
b) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito a cielo aperto;
c) gli impianti tecnologici, salvo le reti tecnologiche sotterranee per pubblica utilità ed i manufatti agricoli di cui non sia dimostrata la necessità attraverso programmi di miglioramento agricolo ambientale, e di cui sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione fuori dell'area tutelata, e dimostrata l'impossibilità a riutilizzare quelli esistenti;
d) la modifica ai tracciati viari storici e delle alberature di arredo (filari, siepi, alberi di segnaletica, ecc.).
e) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
f) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115.

Art. 97 Aree boschive e forestali

Le aree boschive e forestali, corrispondono alle aree Tutelate per legge di cui all'art. 3 comma 2 lettera g) della disciplina dei beni paesaggistici del Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT) e soggette alle prescrizioni d'uso previste dall'art. 5 del PIT.

Per la definizione e la disciplina di dette aree si deve fare riferimento a quanto contenuto nella legge regionale Toscana n. 39/2000 smi.

Le zone boschive sono destinate esclusivamente ad attività agricole silvo-pastorali e di tempo libero.

La tutela delle suddette aree è essenziale ai fini ecologici e ambientali ed in esse sono ammesse esclusivamente opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. Gli interventi debbono perseguire la manutenzione e valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua, azioni colturali di rimboschimento.

Sono vietati:

a) la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare;
b) Le costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, anche di carattere provvisorio, fatte salve quelle necessarie alla

vigilanza ed alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili;

c) le insegne ed i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per la segnalazione di percorsi pedonali e ciclabili;
d) i parcheggi e la viabilità carrabile, ad eccezione degli interventi ammessi dall'art. 49 della LRT 39/2000.
e) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
f) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

Sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il rifocillamento.

Art. 98 Aree ad elevato valore naturalistico e rete ecologica

Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo E è individuata la zona della rete ecologica potenziale.

Tale area include le aree boschive e forestali di cui al precedente articolo, le aree vincolate per la sicurezza idraulica, aree in frangia ai corsi d'acqua e zone umide. Nell'area sono incluse anche aree a destinazione agricola che attualmente non presentano particolari vincoli, ma che in futuro saranno destinate ad interventi, sia per ridurre il rischio idraulico che per migliorare la qualità naturalistica complessiva del territorio.

Ai fini di favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e seminaturali all'interno della zona della rete ecologica:

a) sono vietate le attività di sbancamento, di terrazzamento, ed altri movimenti di terra, ad eccezione di quelle necessarie per l'edificazione quando autorizzate in base ai criteri di cui al seguente punto b, e di quelle necessarie alla realizzazione delle seguenti opere:
    - interventi per la difesa del suolo ed in particolare gli interventi di manutenzione idraulica e forestale finalizzati alla eliminazione di situazioni di pericolo per i centri abitati e per le infrastrutture, da effettuarsi comunque nel rispetto della Deliberazione del Consiglio Regionale 20 maggio 1977, n.155;
    - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete quali opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;
    - le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene o per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purché privi di rivestimento di calcestruzzo;
    - le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili;
b) la nuova edificazione, è consentita solo quando le dimensioni e la forma delle proprietà siano tali da rendere impossibile lo sviluppo dei volumi edilizi al di fuori dell'area, salvo che nelle aree in cui è espressamente vietata in base alle presenti norme ed alla normativa nazionale e regionale.
c) tutti gli interventi di trasformazione all'interno dell'area dovranno comunque essere realizzati in modo da minimizzare gli elementi di "artificializzazione" e di favorire la ricostituzione di ecosistemi naturali e seminaturali.

Art. 99 Geotopo di Arnovecchio

Il paleomeandro dell'Arno in località Arnovecchio è indicato nella Carta dello Statuto del Territorio del PTCP come geotopo di potenziale interesse provinciale; la Carta dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale conferma l'evidenza geomorfologica dell'area.

Il Regolamento Urbanistico definisce la disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni ammissibili e detta le disposizioni al fine di preservare i connotati conformativi del territorio e del paesaggio.

Nella zona sono prescritti:
a) La conservazione geomorfologica e l'idrografia del paleoalveo;
b) Il mantenimento delle trame agricole e dei tracciati storici.

Nella zona sono vietate:

a) le nuove edificazioni ;
b) la costruzione di stazioni radio base per la telefonia mobile;
c) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
d) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

Per le parti del Geotopo che ricadono all'interno dell'Area naturale protetta di interesse locale (ANPIL) di Arnovecchio, trova applicazione la disciplina di cui all'art. 106.

Art. 100 Siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale

Nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B sono individuati con apposita simbologia, gli immobili e le aree vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici di interesse storico, artistico ed ambientale. Ad ogni immobile è assegnato in relazione all'interesse, un grado di protezione, il perimetro in colore rosso individua gli edifici, il numero racchiuso dal perimetro il grado di protezione.

Edifici con grado di protezione 1: Sono gli edifici notificati ai sensi Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, gli edifici di notevole valore storico ed artistico, e di cui interessa la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Edifici con grado di protezione 2: Sono gli edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali e dell'impianto distributivo interno;

Edifici con grado di protezione 3: Sono gli edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno, degli elementi strutturali interni.

Art. 100.1 Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso devono rispettare le norme di zona, fatto salvo quanto stabilito nei commi successivi.

Le destinazioni d'uso devono risultare compatibili con la tipologia edilizia, nel senso che, pur ammettendo variazioni rispetto alla destinazione originaria, l'impatto delle nuove funzioni non può variare il grado di protezione. La dotazione dl parcheggi imposta dalle nuove destinazioni non deve compromettere l'arredo arboreo esistente.

Non sono ammesse le destinazioni d'uso che risultino lesive delle caratteristiche tipologiche e storico-formali dell'edificio.

Art. 100.2 Modalità d'intervento

Ad ogni grado di protezione corrispondono diverse categorie di interventi ammissibili.

Le presenti norme definiscono la gamma degli interventi ammissibili per ogni immobile, anche se in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali gli interventi di restauro e

ristrutturazione si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio.

Su immobili ed aree scoperte sono ammessi o prescritti gli interventi che seguono:

Edifici con grado di protezione 1: Sugli immobili per i quali sia intervenuto il provvedimento di notifica di interesse culturale, ovvero per quelli per i quali ricorrano le condizioni di cui all'art. 10 commi 1,2 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio è ammesso fino al grado di intervento A1, fatto salvo l'esame degli interventi previsti da parte della competente Soprintendenza.

Per gli altri edifici è ammesso fino al grado di intervento A2.

Edifici con grado di protezione 2: Su tutti gli edifici con grado di protezione 2 è ammesso fino al grado di intervento B1, con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

Edifici con grado di protezione 3: Su tutti gli edifici con grado di protezione 3 è ammesso fino al grado di intervento B2.

Negli edifici classificati con grado di protezione 1, 2 e 3 l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, conformemente alle prescrizioni della lettera a) comma 8 dell'art. 34bis del Piano d'Indirizzo Territoriale, dovrà essere integrata nella copertura adottando soluzioni tecniche finalizzate ad armonizzare l'impatto visivo ed al conseguimento della maggiore efficienza energetica.

Art. 100.3 Tipologie edilizie

Le principali tipologie individuate nel territorio empolese sono le seguenti:

a) Nuclei di case coloniche
b) Aggregati edilizi lineari;
c) Ville e Fattorie
d) Monumenti;
e) Unità edilizie prenovecentesche;
f) Unità edilizie novecentesche;

In sede di progetto edilizio degli edifici con grado di protezione 1), 2), 3), dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti, di cui esistano documenti o reperti:

a) Caratteristiche del tipo edilizio:
   - distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
   - posizione delle strutture portanti verticali;
   - tessitura dei solai e della copertura;
   - posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).
b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipologica principale:
   - distribuzione delle funzioni sui diversi piani;
   - posizione nel contesto urbanistico;
   - particolari situazioni del sito (rive del fiume, pendii del terreno, ecc.).
c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie complesse;
d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.
In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili. Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o la eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico.

Gli interventi relativi agli edifici di interesse storico-ambientale devono rispettare le prescrizioni, direttive ed indirizzi contenuti al Titolo II "Le guide" Capo I " Guida agli interventi sui siti e manufatti d'interesse storico e/o ambientale" che definisce le modalità di intervento sulle diverse componenti dell'edificio: strutture verticali ed orizzontali, coperture, serramenti esterni, intonaci, colori, rivestimenti e impianti tecnologici.

Art. 101 Infrastrutture storiche

Le infrastrutture viarie storiche indicate nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B devono essere conservate rispettando le indicazioni di cui all'art. 45 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale.

Devono comunque essere mantenute:

- la libera percorribilità del tracciato;
- i caratteri planoaltimetrici del tracciato;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

Modesti adeguamenti della viabilità storica sono ammessi nel rispetto delle tecniche costruttive dell'esistente.

E' fatto divieto di asfaltare i tracciati non asfaltati fatta salva la possibilità di intervenire, nei soli tratti di accentuata pendenza, con sistemazioni superficiali in semipenetrazione con emulsione bituminosa o pavimentazioni ecologiche analoghe.

Art. 102 Le riserve fluviali ed il contenimento del rischio idraulico

Nelle aree per il contenimento del rischio idraulico è prevista la realizzazione di casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.

La posizione e la dimensione delle casse dovrà essere funzionale all'eliminazione del rischio idraulico individuato dallo studio idraulico nel quale sono evidenziate le aree soggette ad esondazione per gli eventi di piena previsti con un tempo di ritorno duecentennale.

I nuovi argini dovranno essere progettati in modo da garantire la percorrenza delle sponde ed una efficace copertura vegetale.

Le aree per il contenimento del rischio idraulico sono le aree nelle quali l'utilizzazione è condizionata alla necessità di consentire l'esondazione dei corsi d'acqua senza danni alle persone ed alle cose.

Per le aree individuate dall'Autorità di Bacino dell'Arno, le perimetrazioni riportate nella cartografica allegata al Regolamento urbanistico hanno carattere ricognitivo. La esatta individuazione delle zone come la relativa normativa di intervento e le misure di salvaguardia, sono contenute nel piano di bacino del fiume Arno, ai sensi della legge 183/1989.

Per le aree di individuazione comunale, la perimetrazione è vincolante e le relative aree sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e al divieto di alterazione morfologica dei terreni. Il vincolo vige anche per l'installazione di manufatti stabili o precari di qualsiasi tipologia, ivi comprese le serre e i vivai.

Sono esclusi dal vincolo di cui sopra, purché non determinino un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:

a) gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e a perseguire miglioramento ambientale;
b) le opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-sanitario riguardanti gli edifici esistenti che non comportino aumenti della superficie coperta, incremento del carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso.

Art. 103 Ambiti di tutela

Le tavole di cui all'art. 2 paragrafo B individuano gli ambiti di tutela di siti e manufatti di rilevanza ambientale e /o storico culturale.

Sono le aree prevalentemente inedificate in cui sistemazioni, arredi e percorsi, esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio.

E' prescritta la conservazione dei seguenti elementi, quando caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale:

- le opere di sistemazione del terreno quali: muri, ciglioni, terrazzi;
- le opere di raccolta e sistemazione delle acque;
- le sistemazioni arboree;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi e relativi allineamenti arborei;
- i cancelli;
- le pavimentazioni;
- gli arredi in genere.

Negli ambiti di tutela è ammessa la realizzazione di recinzioni, cancelli, accessi percorsi che dovrà garantire il mantenimento degli elementi di cui al comma precedente e conservare tecniche costruttive coerenti con il contesto.

E' altresì ammessa la costruzione di piscine, quando rispondenti alle prescrizioni di cui all'art. 11 ter, a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di cui al terzo comma.

E' vietata:

a) la realizzazione di nuove costruzioni;
b) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
c) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

E' consentita la demolizione di volumi secondari, ove non risultino soggetti a particolari discipline, e la ricostruzione degli stessi in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, a condizione che la ricostruzione non comporti alterazioni degli elementi di cui al terzo comma del presente articolo.

Eventuali parcheggi interrati dovranno essere realizzati senza danno per gli elementi secondari.

Art. 104 Aree di recupero ambientale

Le tavole di cui all'art. 2 paragrafo B individuano le aree di recupero ambientale sulla base delle indicazioni del Piano Strutturale.

Nelle aree di recupero ambientale si applicano le disposizioni dell'art. 71 dello Statuto dei Luoghi e gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica o privata, ferme restando, per le parti comprese nel perimetro del PRAE (Piano Regionale delle Attività Estrattive) le prescrizioni contenute nella disciplina urbanistica del PRAE e finalizzate alla definizione delle modalità di attuazione dei piani di coltivazione e di ripristino ambientale e funzionale, con le seguenti finalità:

- Area in località Monteboro: bonifica della discarica e recupero dell'area a verde pubblico e per attività del tempo libero;
- Area in località La Farfalla: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Buonriposo: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Le Coltelline: ripristino ai fini agricoli;
- Area in località Poggio ai pini: recupero e manutenzione del complesso architettonico e delle pertinenze per gli usi consentiti;
- Area lungo il torrente Orme: riqualificazione delle parti parafluviali, percorsi pedonali;
- Laghi in località Arnovecchio: recupero ambientale nel contesto del parco fluviale.

Art. 105 Parco fluviale dell'Arno

Le aree circostanti il fiume Arno sono individuate in cartografia come Parco fluviale dell'Arno.

Tali aree sono destinate al tempo libero ed alla ricreazione.

Fatte salve le prescrizioni di natura idraulica, i progetti per la valorizzazione delle aree dovranno assicurare la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto delle vegetazioni ripariali.

Nelle aree del parco non è ammessa la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare.

Fino alla istituzione del Parco fluviale dell'Arno trova applicazione quanto contenuto al successivo art. 106 bis con particolare riferimento alle discipline di salvaguardia.

Art. 106 Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)

L'ANPIL di Arnovecchio è caratterizzato da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno, da sottoporre ad azioni di conservazione, restauro o ripristino e nei quali sia preordinata una frequentazione finalizzata al tempo libero, alla motorietà all'aria aperta, alla visibilità delle emergenze storico ambientali, anche in rapporto alla presenza di ecosistemi della flora e della fauna.

Le attività, le sistemazioni ed i criteri di conservazione delle risorse presenti devono essere definiti da un progetto unitario di iniziativa pubblica.

Nell'area non è ammessa:

a) la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare;
b) la costruzione di elettrodotti in linea aerea;
c) gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
d) gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi

dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115

E' vietata la nuova edificazione e la realizzazione di nuova viabilità con esclusione di quella di interesse comunale e sovra comunale.

Gli edifici e gli altri manufatti esistenti sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- annessi rustici;
- allevamenti
- commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi;
- attività ricettive limitate all'agriturismo.

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi rientranti nelle definizioni di:

- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RE);

E' consentita la realizzazione di manufatti precari di cui agli articoli 75.3, 75.3 ter, 75.3 quater, 75.3 sexies nel rispetto delle prescrizioni in essi contenute.

In caso di mutamento di destinazione d'uso le utilizzazioni compatibili, diverse da quella rurale, sono esclusivamente le seguenti:

- residenziale;
- artigianale per la produzione di beni artistici ;
- artigianale di servizio;
- commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi;
- direzionale;
- turistico - ricettive alberghiere ed extra alberghiere.

Interventi che comportano una variazione dell'area di sedime maggiore prevista per le diverse zone potranno essere valutati nell'ambito di specifici Piani di Recupero, previa dimostrazione ed esplicitazione dei miglioramenti e benefici proposti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la perdita delle destinazioni d'uso agricole degli edifici rurali, potranno riguardare solo gli immobili già asserviti dalla viabilità pubblica, di uso pubblico o privata esistente, senza necessità di ulteriori adeguamenti funzionali.

Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili, a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali;
- dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale la cui manutenzione dovrà avvenire senza l'utilizzo di materiali impermeabilizzanti
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;
- delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali muretti a secco, in pietra o mattoni faccia a vista da ripristinarsi utilizzando gli stessi materiali.

La realizzazione di nuove recinzioni potrà avvenire con muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistano;

- con muretti in pietra o mattoni faccia a vista, di altezza non superiore a m. 1,50, e m.1,80 limitatamente ai montanti del cancello d'ingresso, a perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici e/o dei coltivi di pregio, ove sussistono tracce della loro esistenza;
- con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,80, sostenute da pali di legno o in ferro con fondazione isolata su ogni singolo palo e completamente interrata, mascherate sul lato interno con siepi di essenze arbustive, perimetrazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o di nuova edificazione, di coltivi di pregio e di allevamenti zootecnici.

In particolare:

- vanno mantenuti tutti i manufatti predisposti in passato per particolari colture e per la difesa del suolo (muretti di sostegno, terrazzamenti, dispositivi per lo scolo delle acque, ecc.). La loro manutenzione o sostituzione deve essere fatta con i materiali e le tecniche analoghe alle preesistenti;
- è vietata la sostituzione dei muri a secco con muri in c.a.;
- le strade non devono costituire una barriera per il transito degli animali selvatici.
- la manutenzione ed il recupero della rete viaria non deve alterare i caratteri e ne deve salvaguardare la valenza paesistica.

Art. 106 bis Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale

Sono definiti ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale i territori, che per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere oggetto di istituzione ad area protetta.

Essi sono in particolare caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.

Tali ambiti sono da destinarsi prioritariamente all'ampliamento del sistema delle aree protette provinciali e locali.

All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Urbanistico;
- i complessi di edifici e manufatti rurali;
- i percorsi storici, la viabilità vicinale e poderale e dei sentieri;
- le forme gli aspetti agrari tradizionali, di coltivazione tradizionali;
- gli elementi di equipaggiamento vegetale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario quali sistemazioni idrauliche, terrazzamenti, muri a secco, ciglionamenti, ecc.;
- le condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica.

Fino all'istituzione di parchi, delle riserve naturali e delle aree naturali protette di interesse locale, in tali ambiti sono consentiti, ove non risultino soggetti a particolari discipline, tutti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole zone territoriali omogenee, a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed ANPIL.

In particolare gli interventi modificatori dell'aspetto esteriore dei luoghi e dei manufatti dovranno risultare compatibili rispetto ai valori identitari locali e congrui con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi e della capacità di assorbimento visuale nonché la dimensione di intervento in rapporto alla consistenza dell'esistente.

Gli edifici e/o manufatti legittimi, che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino avere una utilizzazione non congruente con le caratteristiche dell'ambito o destinazioni d'uso non consentite per la zona territoriale omogenea di appartenenza, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione

ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e al solo fine di garantirne un adeguamento funzionale.

Le attività produttive (artigianali ed industriali) esistenti ricadenti nell'ambito di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette d'interesse locale, non pos**s**ono essere ampliate e devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento.

Altre attività non ammissibili o incongrue comunque legittimate alla data di entrata in vigore del Regolamento urbanistico, possono permanere fino alla cessazione d'attività.

I servizi e le attrezzature di interesse comunale sovra comunale ricadenti in questo ambito devono garantire la massima integrazione paesaggistica e ambientale, ed il contenimento degli impatti visuali.

Le infrastrutture di comunicazione lineare (viabilità, ferrovia, ecc.) sono ammesse a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e la costruzione di stazioni radio base per telefonia cellulare, a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Resta comunque vietata la realizzazione, in questi ambiti, di:

- gli impianti solari termici e fotovoltaici per i quali è prevista l'installazione a terra;
- gli impianti eolici, fatta eccezione per gli impianti classificabili interventi manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D. Lgs. 30 Maggio 2008 n. 115.

Art. 107 Aree di protezione delle risorse idriche

Le aree di rispetto per la protezione delle risorse idriche sono fasce di territorio nelle quali l'utilizzazione è condizionata dalla presenza di falde o pozzi di alimentazione degli acquedotti o comunque di acque utilizzate per l'approvvigionamento idrico.

Le suddette aree sono rappresentate nella tavola di cui all'art. 2 paragrafo B.

La disciplina degli interventi in tali zone deve rispettare le disposizioni attuate in merito dall'art. 8 dello Statuto dei Luoghi del Piano Strutturale e dal D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152.

TITOLO II AREE URBANE INEDIFICATE

Art. 108 Aree a verde privato

Le aree a verde privato sono aree a verde prive di capacità edificatorie di proprietà privata, generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero coltivate in senso agricolo oppure arborate in senso ornamentale ed eventualmente attrezzate per il tempo libero.

Di norma devono essere mantenute a cura e spese dei proprietari, in particolare per ciò che concerne le alberature e le sistemazioni a verde.

Sono individuate con specifica simbologia nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B e possono essere:

a) Parchi e giardini di pertinenza a edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale;

b) Aree comprese negli ambiti di tutela di edifici a rilevanza ambientale e/o storico culturale, disciplinate dall'art.103;

c) Aree verdi pertinenziali ad esclusivo servizio dei singoli edifici comprese nei lotti edificati e non edificati;

d) Aree verdi per la mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico e di margine;

e) Aree verdi in frangia ai corsi d'acqua.

Indipendentemente dalla presenza di una specifica perimetrazione le aree di cui al punto a) sono identificabili con i giardini e parchi di ville o palazzi in cui siano riconoscibili caratteristiche connotative di pregio.

Nelle aree di cui al punto a), compatibilmente con le esigenze funzionali e di sicurezza, dovrà essere mantenuto il corredo arboreo esistente e la sua integrazione con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. Su queste aree, fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 103 delle presenti Norme.

Nelle aree di cui al punto b), fermo restando eventuali specifiche discipline e tutele, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 103 delle presenti Norme.

Le aree di cui al punto c), sono aree a verde di pertinenza agli edifici generalmente libere da costruzioni, lasciate allo stato naturale ovvero arborate in senso ornamentale.

Nelle aree pertinenziali di cui al punto c), compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima) saranno mantenute e collocate piante arboree con preferenza per le specie autoctone in coerenza con la Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II. E' sempre consentito l'utilizzo a coltivo, senza che per esso si debba procedere all'abbattimento di piante di alto fusto esistenti.

Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) è ammessa:

- la realizzazione di recinzioni;
- la realizzazione di impianti sportivi pertinenziali;
- la realizzazione di autorimesse interrate, purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm. 70. Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da computare dalla superficie a verde privato;
- la realizzazione di spazi stazionamento di veicoli e di viabilità pedonale o carrabile purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili;
- la realizzazione di elementi di arredo privi di rilevanza urbanistica;
- la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile esclusivamente mediante l'utilizzo di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni permeabili;

Nelle aree pertinenziali di cui al punto c) sono consentiti ove non risultino soggetti a particolari discipline e tutele, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia.

Le aree di cui ai punto d) ed e), sono aree lasciate allo stato naturale o coltivate in senso agricolo oppure arborate finalizzate al presidio ambientale, ovvero alla mitigazione/compensazione degli effetti dell'inquinamento atmosferico oppure al fine di costituire aree di transizione inedificate tra i margini urbanizzati.

In queste aree non è ammessa alcuna costruzione anche a carattere provvisorio o stagionale.

A seguito di conclamate esigenze di messa in sicurezza idraulica delle aree contermini, è ammesso il loro utilizzo per la realizzazione di casse naturali di contenimento dei volumi idraulici. In tale caso la piantumazione di alberi o corredi vegetazionali dovrà essere reso compatibile con la funzione idraulica prevista.

Le aree di cui ai punto d) ed e) sono identificabili:

- con specifica previsione negli ambiti soggetti a trasformazione che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati o di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana;
- con specifica previsione del Regolamento urbanistico in tutti gli altri ambiti, a margine di:

a) corsi d'acqua appartenenti al reticolo idraulico;

b) infrastrutture viarie d'interesse nazionale o regionale;

c) infrastrutture ferroviarie;

Contestualmente a interventi edilizi di nuova edificazione, addizione volumetrica o sostituzione edilizia nelle aree a verde privato contermini, ai fini di un corretto inserimento ambientale degli interventi edilizi, si dovrà:

a) mantenere quanto più possibile il corredo vegetazionale esistente;

b) garantire una densità arborea (Da) nella misura indicativa di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf) con essenze scelte tra le specie consigliate nella Guida per la risorsa "Verde" di cui al Titolo III capo II e comunque:

- preferire la messa a dimora di specie con elevata superficie fogliare e di ridotta idroesigenza;
- contenere l'impiego delle specie con elevate emissioni di composti organici volatili (COV) da parte delle piante, attraverso l'analisi preventiva delle caratteristiche delle specie arboree di interesse per la realizzazione di aree verdi in ambito urbano;
- preferire le specie sempreverdi per il contenimento delle concentrazioni di PM10

Per gli edifici esistenti ricadenti in queste aree sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva senza incremento del carico urbanistico.

Gli edifici esistenti sulle aree destinate a verde privato sono compatibili con le utilizzazioni che seguono:

a) residenziale;

b) direzionale e di servizio.

Art. 108 bis Aree a verde complementare

Le aree siglate Vc – Verde complementare nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B derivano da ambiti prevalentemente inedificati individuati come PUA nel I° Regolamento Urbanistico e non confermati nel II° Regolamento Urbanistico.

In quelle ricadenti o adiacenti ad ambiti prevalentemente residenziali, sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:
a) verde privato, come disciplinato dall' art. 108;
b) attività ricreative all'aperto e attività sportive private;
c) aree per il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale o di relazione, con fondo permeabile.

In quelle ricadenti o adiacenti ad ambiti prevalentemente produttivi, sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:
a) verde privato, come disciplinato dall' art. 108;
b) aree per il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale o di relazione, con fondo permeabile;
c) esposizioni di merci a cielo aperto.

In ogni caso è consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali.

In tutti i manufatti edilizi legittimi esistenti, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Gli eventuali edifici legittimi esistenti possono essere utilizzati a supporto delle attività di cui al comma 2 lett. b) e ne è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento del Rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 3% dell'area di intervento come definita successivamente.

In ogni caso la Superficie coperta (Sc) non potrà eccedere i 40 mq complessivi.
In assenza sull'area di pertinenza di edifici esistenti, possono essere installate:
- tettoie realizzate con strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali e di coperture realizzate con materiali rigidi nonché di pavimentazioni;
- piccoli depositi, con struttura in legno, semplicemente appoggiate al suolo, con una altezza massima non superiore a m. 3,50, esclusivamente se necessari allo svolgimento delle attività di cui al comma 2 lett. b) aventi una superficie massima complessiva di 40 mq

L'area di intervento:
- deve avere una superficie minima di 1000 mq e costituita da particelle contigue catastalmente individuate, anche derivabili da frazionamento;
- può essere delimitata da recinzioni prive di opere murarie, realizzate in legno o rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo.
- deve in ogni caso risultare totalmente permeabile e pertanto priva di pavimentazioni anche parzialmente permeabili nella misura minima dell'80% di quella totale.

Le parti totalmente impermeabili devono essere comunque dotate di idonei sistemi di raccolta e, nel caso di attività di cui al comma 3 lett. c), di sistemi per il trattamento delle acque di prima pioggia.

L'efficacia dei titoli abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio delle attività, di cui al comma 2 lett. b), c) e c.3 lett. b), c) è condizionata alla sottoscrizione di un apposito atto d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi di cui sopra. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività la rimessa in pristino dello stato dei luoghi compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate.

TITOLO III LE GUIDE

CAPO I GUIDA AGLI INTERVENTI SUI SITI E MANUFATTI D'INTERESSE STORICO E/O AMBIENTALE

Art. 109 Prescrizioni comuni alle unità edilizie

Gli interventi di restauro, ed in subordine quelli di ristrutturazione edilizia conservativa per gli elementi non innovativi, si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o il ripristino di singoli elementi strutturali in particolari ed accertate situazioni di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel progetto o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche tradizionali; sono ammessi materiali e tecniche anche diversi da quelli originari, purché sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

Le modalità di intervento sono articolate nei punti successivi e per i seguenti elementi.

1. Intonaci e trattamento delle facciate;
2. Colori;
3. Serramenti esterni;
4. Pavimenti e rivestimenti;
5. Strutture verticali ed orizzontali;
6. Coperture;
7. Impianti tecnologici.

Art. 109.1 Intonaci e trattamento delle facciate

Gli intonaci esistenti, anche in porzioni, devono essere ripristinati mantenendo le stesse caratteristiche materiche e utilizzando tecniche tradizionali.

La finitura esterna dell'edifico deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; in nessun caso è permesso asportare integralmente l'intonaco al fine di creare paramenti "faccia - vista".

Qualora l'edificio sia stato originariamente a mattoni o pietra "faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario; in questo caso è vietata la stuccatura dei giunti a cemento.

È vietato l'uso di intonaci plastici, al quarzo, tipo terranova, spruzzati, ecc.

Dovranno essere conservate e ripristinate tutte le modanature, cornici, riquadrature, fasce, davanzali, stipiti, sguanci, architravi in pietra o sagomati in malta di cemento, oltre ad eventuali fasce marcapiano, marcadavanzale, lesene,

bugnato di facciata e di spigolo e comunque ogni elemento decorativo; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra arenaria analoga e lavorata come l'originale.

Art. 109.2 Colori

Nella tinteggiatura dei fabbricati ubicati nel centro storico di Empoli, Pontorme e Monterappoli si dovrà fare riferimento alle unità minime d'intervento (UMI).

Per gli edifici con grado di protezione 1), 2), a), b) è obbligo utilizzare i cromatismi originari; le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati nel tempo nell'edificio, documentate dalle tracce trovate nelle indagini preliminari e potranno essere fatte colorando in pasta il velo con terre naturali oppure ricorrendo a tecniche tradizionali.

Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati anticamente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che s'intona meglio con gli edifici circostanti, e che nel contempo serve a mantenere a punto l'effetto delle masse nella composizione architettonica.

Per gli edifici con grado di protezione 3) e c) si attueranno scelte progettuali riferendosi alle tinteggiature presenti nella zona.

E vietato l'uso di colori al quarzo, acrilici, patinati o simili.

E prescritto sempre e comunque il mantenimento, restauro e ripristino, all'interno e all'esterno delle abitazioni, di decorazioni, cornici, fregi, disegni, graffiti, affreschi dei quali restino tracce o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili.

Dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del piano del colore eventualmente predisposto dall'Amministrazione.

Art. 109.3 Serramenti esterni

Sono prescritti infissi esterni in legno a due ante, verniciati a corpo nei colori tradizionali o in essenze tradizionali al naturale nelle sezioni, sagome e partiture originali e preferibilmente suddivisi da bacchette di legno in più specchiature.

Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", i serramenti in alluminio, di qualsiasi tipo e colore, e le controfinestre sul filo esterno del muro.

Per particolari aperture e situazioni architettoniche particolari possono essere proposti e autorizzati infissi realizzati in profilati in ferro verniciati.

Non è ammesso alcun dispositivo di oscuramento per gli edifici che presentino aperture dotate di fasce o cornici in pietra a vista; in questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane in legno a due ante, verniciate a corpo nei colori tradizionali e del tipo "alla fiorentina".

Per le porte di accesso all'esterno sono prescritti portoni a due ante del tipo tradizionale in legno verniciato a corpo o in essenze tradizionali al naturale.

Sono prescritte specchiature a superficie unita, a due bozze, a grandi doghe orizzontali tipo "grondaiola". Sono escluse le rifiniture "a perlinato".

Le porte esistenti di pregevole fattura e di antica origine devono essere riutilizzate e restaurate.

Negli edifici con grado di protezione 1), 2), a), b) i portoni devono essere impostati solo sul filo interno dello sguancio o della mazzetta.

Non è ammessa la formazione, a protezione della porta d'ingresso, di pensiline e tettoie di qualsiasi materiale, forma e dimensione.
E' espressamente vietata la posa in opera di serrande avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e coloritura, controporte sul filo esterno del muro.

Art. 109.4 Pavimenti e rivestimenti

Negli edifici con grado di protezione 1) e a) devono essere mantenuti i materiali originari, le porzioni carenti possono essere integrate con materiali analoghi di recupero; in caso di dimostrata impossibilità possono essere usati materiali nuovi analoghi a quelli preesistenti purché di tipo tradizionale.

Negli edifici con grado di protezione 2), 3), b), c) è ammessa la sostituzione di pavimenti e rivestimenti esistenti se non di pregio.

Rivestimenti interni sono ammessi esclusivamente nei servizi igienici, nelle cucine di nuova formazione e nel vano cucina tradizionale, per quest'ultimo limitatamente alla zona necessaria per la formazione della parete attrezzata.

Sono vietati rivestimenti esterni di qualsiasi genere e specie.

Art. 109.5 Strutture verticali e orizzontali

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Negli edifici con grado di tutela 3 e c è ammesso l'utilizzo di sistemi c.d. "a cappotto" per l'isolamento termico esterno degli edifici.
L'isolamento dovrà interessare tutti i fronti esposti dell'edificio ed eccezione di quelli prospicienti la viabilità pubblica o spazi pubblici.
L'attuazione dell'isolamento termico esterno dovrà garantire il mantenimento o il ripristino di ogni elemento decorativo presente sui fronti e la compatibilità dell'intervento con l'oggetto di tutela.

Per le murature non in faccia a vista è ammesso l'intervento con applicazioni di reti elettrosaldate con chiodatura e rinzaffi cementizi o di tecniche che utilizzino tiranti di precompressione.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante:

a) sostituzione con materiali della stessa natura per quanto riguarda la grossa e/o piccola orditura e/o tavolame;
b) sostituzione o opere di presidio e rafforzamento di singoli elementi degradati, anche con uso di elementi metallici (putrelle, mensole, staffe);
c) sovrapposizione al solaio esistente, se di notevole pregio architettonico e decorativo ma non più staticamente affidabile, di nuova struttura metallica con funzione portante; ciò è consentito nel caso che la nuova struttura sia inseribile senza modifiche sostanziali delle quote di pavimento preesistenti.

   L'operazione deve essere comunque compatibile con la conservazione ed il restauro di eventuali pavimentazioni di interesse storico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista.
Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida

costanza di interassi tale da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di consolidamento ed irrigidimento in generale sono da preferire alle strutture in c.a. quelle in ferro; per l'irrigidimento dei solai è ammessa la posa di rete elettrosaldata con cappa cementizia.

Negli edifici con grado di tutela 1, 2, 3, a, b, c è prescritto il restauro ed il consolidamento delle volte, degli archi e dei solai in voltine di mattoni.

Art. 109.6 Coperture

Le coperture devono essere realizzate nella forma, dimensioni e materiali originari e tradizionali locali.

La quota di imposta, la geometria delle falde e la pendenza dovranno rimanere inalterate fatto salvo quanto previsto nei commi seguenti in merito all'inserimento di materiale di isolamento e di impermeabilizzazione, nonché alla realizzazione di cordoli perimetrali nei casi ammessi dalle presenti norme.

La grande e la piccola orditura in legno dei tetti quali travi di colmo, puntoni, falsi puntoni, capriate, arcarecci e terzere, travicelli, correnti, dovranno rimanere inalterate.

Per gli edifici con grado di tutela 1**)**, 2**)**, 3**)**, a**)**, b**)**, c**)** è prescritto l'uso di coppi e tegole alla Toscana con recupero, per quanto possibile, del materiale originario. Sono ammesse tipologie del manto diverse, comunque in laterizio, solo se preesistenti nell'impianto originario.

Negli edifici con grado di tutela 3) e c) è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- é ammessa la realizzazione di una sola terrazza a tasca per unità immobiliare
- tale realizzazione non deve interessare la facciata principale e comunque quelle poste lungo la viabilità pubblica o spazi pubblici;
- la terrazza a tasca dovrà essere di norma completamente incassata e dovrà essere mantenuta ad almeno 1,50 metro dalla linea di gronda ed 1 metro dal colmo;
- è ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali;
- la terrazza a tasca dovrà avere superficie massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa, immediatamente sottostante , con un minimo comunque ammesso di mq 5;
- eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

Non è ammessa la formazione di terrazze a tasca sulle coperture di edifici con grado di tutela a),b),1) e 2).

In caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria della copertura, le coperture piane esistenti, ma derivanti da recenti trasformazioni, dovranno essere riportate in pendenza, tenendo, come quota d'imposta del nuovo tetto, l'intradosso della copertura piana preesistente; nel caso di dimostrata impossibilità dovranno essere pavimentate con elementi di laterizio.
Ogni intervento sugli edifici dovrà comportare l'eliminazione di tutte le coperture in materiali diversi (eternit, plastica, lamiera ecc.) presenti nel fabbricato o nel complesso di fabbricati.

I comignoli esistenti dovranno essere mantenuti e ripristinati; è consentita la formazione di nuovi purché realizzati nelle forme e con materiali tradizionali.

La gronda dovrà rimanere inalterata nelle forme, materiali e dimensioni, sia essa realizzata con mensolotti in legno o con elementi in laterizio o cannicciato.
Nel caso di gronde di nuova formazione i mensolotti saranno simili a quelli dei fabbricati adiacenti o sagomati in forma semplice (una sola stondatura o a colpo d'ascia).
La gronda si completerà con il sovrastante scempiato in mezzane e "seggiola" e cicogna.
E' prescritto il restauro e ripristino delle mensole e dei cornicioni di gronda realizzati in laterizio, così come di tutti gli elementi del sottogronda.
Per la realizzazione dei canali di gronda, dei pluviali e delle cicogne è prescritto l'uso del rame e l'uso di forme semplici.

L'aggetto laterale della falda, "tempia", deve essere realizzato con sovrapposizione di mezzane e manto; di norma è escluso l'uso di mensole in legno, o altro materiale, con posa in opera di un sovrastante corrente, salvo che non ne sia documentata la preesistenza.

Negli edifici con grado di protezione 1), 2), a) e b) è vietata la costruzione di nuovi lucernari, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di sicurezza e di manutenzione, aventi dimensioni massime e caratteristiche come previste dall'art. 9 comma 2 del DPGR 18 Dicembre 2013, n. 75/R.
Negli edifici con grado di protezione 3) e c) è consentita la realizzazione di lucernari, purché vengano inseriti nelle linee delle falde.

E' consentita la costruzione di abbaini esclusivamente per l'accesso alla copertura nel numero massimo di uno per edificio.

E' vietato l'uso di controsoffittatura, e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente con l'orditura del tetto.

E' ammessa l'introduzione di materiali di isolamento e di impermeabilizzazione purché in forme e dimensioni tali da non alterare in maniera sostanziale la sagoma, i prospetti e la configurazione architettonica degli edifici.

Art. 109.7 Impianti tecnologici

Al fine di tener conto della evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale, nonché delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo.

In particolare negli edifici con grado di tutela a**)**, b**)**, c**)**, 1**)**, 2**)**, 3**)** non è ammessa l'installazione di impianti di condizionamento, gruppi motori e impianti simili nella facciate principali e comunque in quelle poste lungo la viabilità pubblica o spazi pubblici. Allo stesso modo non è consentita l'installazione dei medesimi impianti sulle coperture prospicienti la viabilità pubblica o spazi pubblici.

Art. 110 Prescrizioni relative ai fabbricati rurali

Le modalità di intervento sono articolate nei punti successivi e per i seguenti elementi.
1. Aia;
2. Cucina;
3. Sale esterne ed interne;
4. Sistemazione esterna;
5. Fienili separati a due piani;
6. Annessi rustici minori.

Art. 110.1 Aia

E' prescritto il mantenimento e ripristino della pavimentazione esistente e del muretto di bordo; per il ripristino dovranno usarsi materiali di recupero.

Art. 110.2 Cucina

Nei fabbricati rurali non è ammessa la suddivisione della grande cucina tradizionale; nel caso in cui essa venga riutilizzata come vano soggiorno, è ammessa la formazione di una nuova cucina in altro vano.

Art. 110.3 Scale Esterne ed Interne

E' prescritto il restauro e la conservazione delle scale esistenti, nei limiti del riconoscimento del loro valore storico testimoniale.
Non sono consentiti mutamenti nel numero e disposizione delle rampe esistenti, tipologia, materiali; è vietato il rivestimento di scale in pietra esistenti.
E prescritto inoltre il mantenimento dei dislivelli fra le quote diverse eventualmente presenti nell'edificio.

Dovranno essere conservate e ripristinate tutte le modanature, cornici, riquadrature, fasce, davanzali, stipiti, sguanci, architravi in pietra o sagomati in malta di cemento, oltre ad eventuali fasce marcapiano, marcadavanzale, lesene, bugnato di facciata e di spigolo e comunque ogni elemento decorativo; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra arenaria analoga lavorata come l'originale.

Art. 110.4 Sistemazione esterna

Devono essere mantenuti, salvo casi di dimostrata impossibilità, gli andamenti, le quote, i dislivelli e le opere di sostegno originarie, oltre a tutte le essenze arboree di alto e medio fusto tipiche del paesaggio toscano.

Lo spazio di pertinenza rurale comprende un insieme di elementi sia di arredo funzionale che di decoro, sia costruiti che vegetazionali; tali elementi devono essere conservati o ripristinati nelle forme tradizionali.

Il nuovo arredo vegetazionale deve essere predisposto ad integrazione di quello esistente e deve essere realizzato in rapporto alla casa o al complesso di edifici, nelle forme, nelle localizzazioni e con le specie scelte tra quelle dell'art. 116.
E prescritta la posa a dimora di piante della stessa specie e dimensione per quelle tagliate o rimosse a causa della nuova sistemazione.

Sono escluse forme di arredo tipiche della villetta contemporanea quali: vialetti, aiuole, prato all'inglese ecc.

Le recinzioni esistenti aventi carattere storico documentario tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria dovranno essere mantenute anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio.

Per le nuove recinzioni è preferibile l'uso di siepi nelle essenze e forme tradizionali e tipiche della zona.

E' consentita la costruzione di recinzione con cordolo (altezza max. cm. 30) e sovrastante rete metallica a maglia sciolta, (altezza max. cm. 150), purché nella parte antistante la rete venga posta a dimora una siepe.
E' consentita inoltre la costruzione di recinzioni in muratura piena intonacata o in pietra o mattoni facciavista fino ad una altezza max. di cm. 100, purché in forme semplici, lineari e non suscettibili di produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

L'eventuale cancello di accesso, può essere sostenuto da due colonne in muratura piena intonacata o facciavista di pietra e/o mattoni e deve essere realizzato in ferro o in legno, a geometria semplice, con esclusione di forme pseudo tradizionali tipo "ferro battuto" o "in stile".

Le pavimentazioni esterne esistenti aventi carattere storico documentario dovranno essere mantenute e recuperate. Per le nuove pavimentazioni è prescritto l'uso di mezzane in cotto o laterizio pieno, o di lastricato in pietra arenaria. Sono vietati tutti gli altri materiali lapidei quali il porfido nelle varie forme e pezzature, la trachite ecc. e l'asfalto.

Art. 110.5 Fienili separati a due piani

Sono costituiti, in genere, da volumi elementari a pianta rettangolare e tetto a capanna con rimesse o portico carraio al piano terreno e fienile al piano superiore.

Possono essere riutilizzati ai fini abitativi alle condizioni di seguito riportate:
- non è consentito tamponare le aperture ad arco esistenti;
- è consentita l'utilizzazione del piano terreno per la formazione di un vano unitario cucina-soggiorno e di una scala di accesso al piano primo;
- la suddivisione del piano terra e del piano primo in più vani dovrà essere congruente con l'orditura del tetto;
- in presenza di una scala esterna di particolare pregio di accesso al piano primo ne è prescritta la riutilizzazione come elemento distributore e ne è vietata la demolizione;
- le aperture dotate di grigliati in mattoni devono essere mantenute, ed eventualmente ripristinate nelle parti deteriorate, crollate o modificate in passato, nelle loro caratteristiche dimensionali e costruttive; è ammessa la formazione di un muro di tamponamento interno, ferma restando la finitura a grigliato;
- è ammessa la formazione, nei fronti timpanati, di finestre congruenti con la tipologia e le dimensioni della facciata.

CAPO II GUIDA PER LA TUTELA DELLA RISORSA "VERDE"

Art. 111 Contenuti ed Ambito di applicazione

Le norme della guida per la tutela della risorsa "verde" si applicano a tutto il territorio comunale e costituiscono un fondamentale riferimento per gli alberi esistenti all'interno delle zone edificate, pubbliche e private, si applicano in sede di pianificazione urbanistica attuativa, di intervento edilizio diretto, di opere pubbliche e di ordinaria attività di manutenzione degli spazi pubblici e privati.

Sono oggetto di protezione gli alberi con una circonferenza del tronco di almeno 120 cm, misurata ad un'altezza di 130 cm. dal suolo, con esclusione delle specie considerate infestanti (Robinia pseudoacacia e Ailanthus altissima). Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto l'attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si sommano le circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alle norme di cui al presente Capo II gli alberi da frutta (ad eccezione di quelli non più utilizzati a scopi produttivi), i pioppeti coltivati e l'arboricoltura da legno prevista dall'art. 66 della LRT 39/2000.

Art. 112 Misure vietate

E' vietato rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale la struttura degli alberi protetti. Tra le misure vietate non rientrano le abituali misure di manutenzione e conservazione, le misure intraprese nel quadro di un'ordinata gestione di vivai o giardini.

Le siepi esistenti sono vincolate alla conservazione, ferma restando la necessità di effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria. Gli abbattimenti devono avvenire senza produrre l'eliminazione del filare o siepe esistente e quindi possono essere applicati a non più di 1/3 delle piante esistenti e con obbligo di sostituzione delle essenze abbattute, nel rispetto dell'elenco riportato al successivo art. 116. Sono inoltre consentite le misure improrogabili per l'allontanamento di un pericolo immediato o conclamato.

Tra gli interventi vietati di cui al 1° comma si considerano altresì tutte quelle azioni che modificano in modo sostanziale l'aspetto caratteristico degli alberi protetti o ne compromettano l'ulteriore crescita.

Art. 113 Misure prescritte

Fermo restando quanto previsto all'art. 57 c. 3 della L.R. 39/2000 "Difesa fitosanitaria" il Comune può prescrivere che il proprietario di un lotto adotti determinate misure per la cura, la conservazione e la difesa di alberi protetti nel senso dell'art. 111 secondo comma, ciò vale in particolare quando si devono predisporre od eseguire interventi edilizi.

Art. 114 Protezione degli alberi e procedure edilizie

Ogni pratica edilizia deve essere corredata di una planimetria in scala adeguata dove deve essere riportata l'esatta collocazione degli alberi e degli arbusti con la specifica della specie, della circonferenza del tronco ed idonea documentazione fotografica.

Qualora l'intervento edilizio comporti la rimozione, la distruzione, il danneggiamento o la modifica di alberi protetti, la decisione relativa è adottata dal Comune contestualmente al rilascio della concessione edilizia, sulla base dei seguenti criteri:
- esistenza di rischi per l'incolumità pubblica;
- presenza di danni gravi per i fabbricati;
- presenza di danni gravi per le infrastrutture;
- situazioni di malsania derivanti dalla presenza delle piante per le abitazioni circostanti;
- distanze non conformi al Codice Civile ed ai regolamenti comunali.

A titolo esemplificativo, non sono considerate cause determinanti per l'abbattimento:
- la caduta di fogliame, frutti o rami;
- ombreggiamento di fabbricati, strutture o pertinenze;
- modifiche dettate da gusto estetico.

Gli interventi che prevedono la messa a dimora di nuovi alberi od arbusti dovranno prevedere l'utilizzo di piante di almeno 1 anno e, a garanzia di attecchimento, la sostituzione delle piante che non sopravvivano oltre i tre anni dalla piantumazione.

Art. 115 Vegetazione dei fossati e filari alberati in zona agricola

Per la vegetazione facente parte dei fossati e dei filari alberati in zona agricola l'ambito di protezione è esteso a tutte le specie arbustive ed arboree, indipendentemente dalla misura della circonferenza dei tronchi.

Art. 116 Scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto

La scelta delle specie arbustive ed arboree di nuovo impianto da inserire nell'ambito del territorio comunale per finalità di tipo non produttivo deve in generale conformarsi al criterio della costruzione di un quadro paesistico improntato alla conservazione del carattere di unitarietà dell'ambiente empolese, nelle sue specifiche componenti urbane e rurali, e della continuità con gli elementi della tradizione storica e paesistica locale.

In particolare si sottolinea la necessità di assumere i seguenti orientamenti:

a) per quanto riguarda i **parchi e giardini** di nuova realizzazione o per l'integrazione di quelli esistenti la scelta deve indirizzarsi verso specie le cui caratteristiche biologiche siano compatibili con i parametri climatici dell'area empolese;
b) per quanto riguarda i parchi e giardini d'epoca nella scelta delle essenze si farà riferimento all'elenco che segue:

Essenze originali nei giardini d'epoca[1]

- Cedrus sp. *(cedro);*
- Cedrus atlantica *(cedro dell'atlante);*
- Cedrus libani *(cedro del libano);*
- Platanus orientalis *(platano orientale);*
- Tilia platyphillos *(tiglio);*
- Aesculus hyppocastanum *(ippocastano);*
- Magnolia grandiflora *(magnolia);*
- Quercus ilex *(leccio);*
- Pinus pinea *(pino domestico);*
- Pinus halepensis *(pino d'aleppo);*
- Cupressus sempervirens *(cipresso);*
- Laurus nobilis *(lauro);*
- Ligustrum ovalifolium *(ligustro);*
- Buxus sempervirens *(bosso);*
- Crataegus sp *(biancospino);*
- Cercis siliquastrum *(albero di giuda);*
- Disospyros kaki *(albero dei cachi);*

c) per quanto riguarda le zone agricole nella scelta delle essenze si farà riferimento all'elenco che segue:

Essenze arboree ed arbustive spontanee nelle aree marginali e coltivate[1]

- Pinus pinea *(pino domestico);*
- Pinus pinaster *(pino marittimo);*
- Cupressus sempervirens *(cipresso);*
- Populus nigra *(pioppo nero);*
- Populus nigra var. italica *(pioppo cipressino);*
- Acer campestre *(acero campestre);*
- Robinia pseudoacacia *(Robinia);*
- Prunus sp *(pruno selvatico);*
- Ulmus campestris *(olmo);*
- Ficus carica *(ficus);*
- Diosper kaki *(albero dei cachi);*
- Salix spp *(salici);*
- Morus alba *(gelso);*
- Sorbus domestica *(sorbo);*
- Ziziphus jujuba *(giuggiolo);*
- Junglans regia *(noce);*
- Quercus pubescens *(roverella);*
- Quercus cerris *(cerro);*
- Quercus robur *(farnia);*
- Olea europea *(olivo);*
- Platanus sp *(platano);*
- Vitis vinefera *(vite);*
- Rubus sp *(rovo);*
- Spartium junceum *(ginestra);*

[1] Cfr Comune di Empoli-Publiser "*Aspetti naturali del territorio empolese*" Editori dell'Acero, Empoli 1994

- Sanbucus nigra *(sambuco);*

Essenze arboree ed arbustive spontanee lungo i corsi d'acqua[1]

- Salix sp *(salici);*
- Populus nigra *(pioppo nero);*
- Populus alba *(pioppo bianco);*
- Populus tremula *(pioppo tremolo);*
- Ulmus campestris *(olmo);*
- Alnus cordata *(ontano napoletano);*
- Alnus glutinosa *(ontano nero);*
- Fraxinus ornus *(orniello);*
- Prunus spinosa *(pruno selvatico);*
- Quercus pubescens *(roverella);*
- Quercus cerris *(cerro);*
- Cornus sanguinea *(sanguinello);*
- Sanbucus nigra *(sambuco);*

d) per quanto riguarda le aree boscate e i parchi pubblici nella scelta delle essenze si farà riferimento all'elenco di cui all'Allegato A della LRT 39/2000 :

Fermo restando quanto previsto dalla L.R. 39/2000, gli elenchi di cui sopra devono considerarsi non esaustivi. Sono ammesse anche specie non presenti in elenco, ma con simili caratteristiche di distribuzione sul territorio, adattamento climatico e pedogeologico.

[1] Cfr Comune di Empoli-Publiser "*Aspetti naturali del territorio empolese*" Editori dell'Acero, Empoli 1994

TITOLO IV PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

CAPO I IMPIANTI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

Art. 117 Disposizioni generali

Gli impianti di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione possono essere autorizzati nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamento statali e regionali di settore.

Gli articoli seguenti individuano i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree ai fini della localizzazione degli impianti di distribuzione carburanti.

Art. 118 Individuazione delle zone

Al solo fine di localizzare gli impianti, l'intero territorio comunale viene ripartito in quattro zone omogenee.

Zona 1: Comprende le zone territoriali omogenee A di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Regolamento Urbanistico;
Zona 2: Comprende le zone territoriali omogenee B e C di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Regolamento urbanistico;
Zona 3: Comprende le zone territoriali omogenee D ed F di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e quelle ad esse assimilate dal Regolamento Urbanistico. Sono altresì comprese in questa zona gli impianti esistenti, individuati nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B come attrezzatura a scala comunale e di quartiere;
Zona 4: Comprende le zone territoriali omogenee E di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 444 e quelle ad esse assimilate dal Regolamento Urbanistico.

Art. 119 (articolo soppresso)

Art. 120 Limitazioni di zona

L'installazione non è consentita nei seguenti ambiti, considerato l'elevato valore paesaggistico, storico e testimoniale delle aree in esse comprese:
- Ambiti di tutela (Art. 103)
- Aree di recupero ambientale (Art. 104)
- Parco fluviale dell'Arno (Art. 105)
- Aree naturali protette di interesse locale (Art. 106)
- Aree di protezione delle risorse idriche (Art.107)

Zona 1: Nella zona non sono ammessi impianti di alcun tipo; eventuali complessi esistenti debbono essere rimossi al termine della concessione e le aree bonificate a cura e spese della proprietà.

Zona 2: Nella zona, è consentito il mantenimento degli impianti esistenti, fino al trasferimento degli stessi in zona 3 o 4, o fino a chiusura. Non sono pertanto consentite nuove occupazioni di suolo e/o ampliamenti di superficie coperta o volume su aree attigue né l'installazione di nuovi impianti e/o attività complementari, salvo le necessità derivanti dal rispetto delle norme di sicurezza. Gli impianti ricadenti in questa zona devono essere posti a norma, in materia di

sicurezza ed inseriti nel contesto urbano con interventi di arredo urbano che comprendano anche la messa a dimora di essenze arboree.

Zona 3: Nella zona è ammesso il rilascio dell'autorizzazione per la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di manufatti pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (officina, deposito etc.) nel rispetto dei seguenti parametri e nei limiti degli esercizi di vicinato:
Rapporto di copertura (Rc) 30%
Altezza massima (Hmax) m. 3,50
Distanza minima dai confini (Dc) m. 6,00
Distanza minima dalle strade (Ds) m. 8,00

Altezze massime superiori sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta. Detti limiti prevalgono sui parametri definiti dalla zona urbanistica di appartenenza.

Zona 4: Nella zona è ammesso il rilascio dell'autorizzazione per la costruzione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di manufatti pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (officina, deposito etc.) entro le fasce di rispetto stradale e nel rispetto dei seguenti parametri e nei limiti degli esercizi di vicinato:
Rapporto di copertura (Rc) 20%
Altezza massima (Hmax) m. 3,50
Distanza minima dai confini (Dc) m. 10,00
Distanza minima dalle strade (Ds) m. 8,00

Altezze massime superiori sono consentite esclusivamente per le pensiline di rifornimento mezzi che peraltro sono escluse dal calcolo della Superficie coperta (Sc). Il Rapporto di copertura (Rc) è valutato esclusivamente sulla base di una superficie minima di riferimento di 1800 mq, senza maggiorazione per superfici in proprietà superiori ai minimi. Sono fatte salve diverse disposizioni legislative se ed in quanto applicabili. Fuori dalle fasce di rispetto stradale Non è consentita alcuna costruzione che costituisca Superficie coperta, comprese anche le pensiline di rifornimento mezzi e le superfici scoperte di pertinenza degli impianti tecnologici, mentre sono ammesse aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione.

La profondità delle fasce è stabilita dalle norme del codice della strada.

Fuori dalla fascia di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione che costituisca Superficie coperta, comprese anche le pensiline di rifornimento mezzi e le superfici scoperte di pertinenza degli impianti, mentre saranno ammesse aree di sosta ed aree attrezzate per picnic e ricreazione

Art. 121 (articolo soppresso)

Art. 122 (articolo soppresso)

Art. 123 Incompatibilità tra impianto e sito

Oltre alle fattispecie di incompatibilità individuate dal Codice Regionale del Commercio si individuano le seguenti ulteriori condizioni di incompatibilità fra impianto e sito:

A) Contrasto con le risorse storico-ambientali: qualora le strutture dell'impianto impediscano la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, architettonico, urbanistico e ambientale o costituiscano, comunque, elemento di sovrapposizione e/o di interferenza nell'unità ambientale di un particolare aggregato urbano o di zona di pregio ambientale.

B) Rischio di inquinamento della risorsa idrica sotterranea: quando sussistono condizioni di vulnerabilità elevata.

C) Interferenza con ambiti individuati dal PTCP come invarianti strutturali del territorio da sottoporre a tutela: nell'eventualità che la localizzazione di nuovi impianti interessi aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette al rischio idraulico, aree naturali protette d'interesse locale , aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio, aree di protezione paesaggistica e/o storico ambientale.

D) Le aree riservate ad uso pubblico o preordinate all'esproprio.

Art. 124 Caratteristiche delle aree e degli impianti

Le infrastrutture e gli impianti sono ammessi solo se, a seguito di specifiche indagini idrogeologiche circa la situazione locale o l'adozione di specifiche cautele, sia escluso il rischio di inquinamento e dimostrato il superamento del rischio idraulico.

La individuazione delle aree idonee per la realizzazione degli impianti deve, di norma, avvenire scegliendo superfici con andamento naturale del terreno pianeggiante e mantenendo per quanto possibile gli andamenti del terreno, le quote, i dislivelli ed eventuali opere di sostegno originarie.

Gli impianti comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono in nessun caso impegnare la carreggiata stradale.

La localizzazione dei nuovi impianti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale a siti e manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale.

La progettazione dei nuovi fabbricati destinati a servizi deve verificare, in relazione alla dimensione dell'intervento, l'impatto visivo sul contesto preesistente; le soluzioni di mitigazione dell'impatto devono prevedere barriere di verde e verifiche cromatiche.

Nelle sistemazioni degli spazi esterni devono essere pavimentate o asfaltate esclusivamente le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone o veicoli. Le aree inedificate interposte devono essere lasciate libere per consentire il massimo della permeabilità visiva ed al fine di assicurare la permeabilità del suolo; sono consentite pavimentazioni in manufatti prefabbricati di cemento alveolati con inserimento di terreno vegetale inerbito.

La delimitazione della proprietà a confine col suolo pubblico o di uso pubblico deve avvenire mediante cordolo di altezza non inferiore a cm. 60; nella parte prospiciente spazi privati è consentito posizionare sul cordolo una ringhiera o una rete metallica fino ad un'altezza complessiva di cm. 150, purché fronteggiata da una siepe.

Il nuovo arredo vegetazionale deve essere previsto in rapporto al contesto circostante, in particolare le siepi e le alberature di alto fusto devono essere scelti tra le specie presenti nella zona.

Gli impianti di distribuzione corredati di autolavaggio dovranno prevedere sistemi di approvvigionamento idrico autonomo e di corrispondente impianto di smaltimento a norma di legge.

In caso di chiusura di un impianto, è ammesso il riuso dell'area e dei piccoli chioschi, con la esclusione delle pensiline, per attività commerciali quali rivendita di giornali, bar, rivendita di fiori e tutte le altre piccole attività compatibili con le modeste dimensioni dei manufatti che l'Amministrazione Comunale valuterà compatibili con il contesto urbanizzato.

Nella zona 4 si dovrà rispettare quanto di seguito:

a) Dovrà essere tenuto conto del sistema delle canalizzazioni agrarie, ove esistenti, del drenaggio superficiale, nonché del sistema di canalizzazione delle acque meteoriche.

b) In particolare, per la costruzione di qualsiasi tipo di impianto è vietato modificare l'andamento del terreno con sbancamenti che provochino dislivelli superiori a m. 2.00, misurati sul piano verticale; i dislivelli di quota devono essere superati con prode erbose o muri in pietra; sono vietati i muri a retta in cemento a vista.

c) Le delimitazioni della proprietà saranno realizzate di norma sfruttando i segni già presenti sul terreno quali: fossi, muri, filari di alberi, cespugli; la realizzazione di recinzioni deve prevedere l'uso di materiali e tipologie che meglio si integrano nel contesto paesaggistico, preferibilmente con siepi ad elementi di essenze locali; le recinzioni non devono costituire, in qualunque materiale e forma siano realizzate, un cordone continuo intorno all'insediamento.

d) Dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile alle acque meteoriche nella misura minima del 25% dell'area d'intervento; tale superficie, libera da costruzioni e pavimentazioni di qualsiasi tipo, dovrà essere adeguatamente protetta da accidentali sversamenti, deve essere sistemata a verde anche con funzione di schermature visiva dell'impianto sui fronti diversi da quello stradale.

Art. 125 Disciplina per l'inserimento di impianti su aree pubbliche

Il comune si riserva la facoltà di installare impianti di distribuzione di carburante sulle aree di proprietà pubblica; a tal fine potrà essere approvato un regolamento con cui saranno stabiliti i criteri per l'assegnazione di dette aree.

CAPO II DISCIPLINA ATTUATIVA DI URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 126 Campo di applicazione

Fermo restando quanto disposto dal Codice del Commercio e dal relativo Regolamento di Attuazione, le norme di cui al presente titolo disciplinano la realizzazione delle diverse tipologie di insediamenti commerciali al dettaglio su tutto il territorio comunale.

Art. 127 (articolo soppresso)

Art. 128 Strumenti di programmazione urbanistico - commerciale per gli esercizi di vicinato le medie e grandi strutture di vendita

Sono ammessi gli interventi che seguono.

1. Mantenimento degli esercizi di vicinato in edifici a destinazione commerciale esistenti

Gli esercizi di vicinato in edifici a destinazione commerciale esistenti, potranno essere ampliati fino alla soglia massima della classificazione, pari a 300 mq. di **S**uperficie di vendita (Sv), se la destinazione d'uso commerciale al dettaglio è ammessa nella zona territoriale omogenea in cui ricade l'esercizio ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 limitatamente all'ampliamento richiesto.

È inoltre consentito il trasferimento degli esercizi di vicinato esistenti, secondo le procedure di cui al regolamento di polizia locale, in una nuova localizzazione, sempre se la destinazione d'uso commerciale al dettaglio sia ammessa nella zona territoriale omogenea in cui ricade la nuova localizzazione dell'esercizio ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130, fatto salvo quanto diversamente disciplinato dal suddetto articolo.

2. Mantenimento delle Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti

Le Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti potranno essere ampliate fino alla soglia massima della classificazione e pari a 1500 mq. di Superficie di vendita (Sv), se la destinazione d'uso commerciale al dettaglio è ammessa nella zona territoriale omogenea in cui ricade l'esercizio ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 in relazione all'ampliamento richiesto.

È inoltre consentito il trasferimento delle Medie Strutture di Vendita esistenti, secondo le procedure di cui al regolamento di polizia locale, in una nuova localizzazione, sempre se la destinazione d'uso commerciale al dettaglio è ammessa nella zona territoriale omogenea in cui ricade la nuova struttura ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 e fatto salvo quanto diversamente disciplinato al suddetto articolo.

3. Mantenimento delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti

Le Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti potranno essere ampliate nei limiti delle disponibilità assegnate, se la zona territoriale omogenea in cui ricade la struttura è dichiarata idonea all'inserimento di dette strutture ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 in relazione all'ampliamento richiesto.

E' inoltre consentito il trasferimento di Grandi Strutture di Vendita esistenti, secondo le procedure di cui al regolamento di polizia locale, in nuove localizzazioni se la zona territoriale omogenea in cui ricade la nuova struttura è dichiarata idonea all'inserimento di Grande Struttura di Vendita ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130 in relazione all'ampliamento richiesto.

4. Realizzazione di nuovi esercizi di vicinato e di nuove Medie Strutture di Vendita

È consentita la realizzazione di nuovi esercizi di vicinato e di nuove Medie Strutture di Vendita se la destinazione commerciale al dettaglio è ammessa nella zona territoriale omogenea di appartenenza ed a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130.

5. Realizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali

È consentita, nei limiti delle disponibilità assegnate dalla Regione Toscana, la realizzazione di nuove Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali esclusivamente nelle localizzazioni riconosciute dalle presenti norme idonee all'inserimento di dette strutture e a condizione che siano verificate le dotazioni minime obbligatorie di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 130.

Art. 129 (articolo soppresso)

Art. 130 Dotazione, quantità e caratteristiche dei parcheggi e del verde alberato

Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

a) ***parcheggi per la sosta stanziale:*** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;

b) ***parcheggi per la sosta di relazione:*** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, a una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

1. Per gli esercizi di vicinato:

a) i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali;

b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita.

Nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento degli esercizi di vicinato.

In ogni caso la dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza è definita dalle tabelle allegate che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

2. Per le medie strutture di vendita:

a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);

b) le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle Medie Strutture di Vendita sono dimensionate almeno nella misura minima di mq. 1,50 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale, escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le dotazioni indicate al precedente punto b) possono essere abbattute quando l'esercizio non superi i 600 mq. di superficie di vendita, ed abbia carattere di struttura rionale (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tale condizione dovrà essere attestata da una specifica relazione di previsione dei flussi di utenza in relazione allo stato dei luoghi ed alla tipologia di attività insediata.

La dotazione necessaria di parcheggi in relazione alla zona territoriale omogenea di appartenenza e le percentuali di abbattimento sono definite dalle tabelle allegate, che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme, ***rispetto alle quali prevale tuttavia la previsione di cui al capoverso che precede.***

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

3. Per le grandi strutture di vendita:

a) Le aree per la sosta stanziale sono dimensionate nella misura prevista dal presente articolo, comma 1, capoverso a);

b) i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati almeno nella misura minima di mq. 2 per ogni mq. di Superficie di vendita (Sv) prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura di mq. 1,5 per ogni mq. di ulteriori superfici coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc.),escludendo dal calcolo gli spazi destinati a corridoi delle gallerie dei centri commerciali.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.

Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

La progettazione dei parcheggi degli esercizi commerciali che superano i 1.500 mq. di Superficie di vendita (Sv), dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche elencate nel Codice Regionale del Commercio e del relativo Regolamento di attuazione.

Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui 16 del D.P.G.R. n. 2/R del 9 febbraio 2007 smi.

Art. 131 Criteri di realizzazione dei raccordi viari

I disposti del presente articolo si applicano esclusivamente ai nuovi insediamenti.

1. Per gli esercizi di vicinato:

L'eventuale raccordo tra parcheggio destinato ai clienti e viabilità pubblica deve essere costituito da almeno una corsia per senso di marcia.

2. Per le medie strutture di vendita:

a) il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente e separato da ogni altro accesso, in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione di accesso veicolare al parcheggio;
c) il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere distanziati, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

3. Per le grandi strutture di vendita comprese le aree commerciali integrate:

a) il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente e separato da ogni altro accesso, in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione di accesso veicolare la parcheggio;
c) il raccordo tra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere distanziati, anche quando insistono sullo stesso tratto viario;
d) deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto dalle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
e) i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq. di superficie di parcheggio;
f) tra le corsie di accesso alla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento dei flussi di traffico.

Art. 133 (articolo soppresso)

Art. 134 (articolo soppresso)

Art. 135 (articolo soppresso)

CAPO III PIANO DEI TEMPI E DEGLI ORARI

Art. 136 Disposizioni generali

Il Regolamento Urbanistico conferma il “Piano di indirizzo e di regolazione degli orari” approvato unitamente al Piano Strutturale.
Le tematiche trattate dal “Piano di indirizzo e di regolazione degli orari” saranno oggetto di progetti coordinati per i tempi della città.