



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE POLITICHE TERRITORIALI

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME
(estratto Capo IV e Art. 108)

TESTO VIGENTE

ALLEGATO E.1

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.

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.

Gli ambiti della produzione compatta sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- insediamenti industriali e artigianali
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso e depositi;
- commercio al dettaglio limitatamente a concessionari auto e moto;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

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

- | | |
|--|--------------|
| - di espansione da attuare | D1/E; |
| - di espansione in corso di attuazione | D1/A; |
| - di completamento | D1/C; |
| - di recupero | D1/R; |
| - di completamento per insediamenti produttivi singoli | D1/S. |

Fatte salve le eventuali limitazioni previste nelle scheda norma, è ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia superficie utile agibile (Sua) superiore a 1000mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile abitabile (Sua).

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della superficie coperta (Sc).

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

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.

65.1 Zone di espansione da attuare (D1/E)

Sono le zone 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, 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.

65.2 Zone di espansione in corso di attuazione (D1/A)

Sono le zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.

In queste zone sono confermati i parametri urbanistici, 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.

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.

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.

Per gli edifici compresi nelle zone D1/C sono ammissibili gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D1/C sono consentiti altresì:

- addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura: **Rc** 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- 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: **Ds** 6,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati e salvi gli allineamenti precostituiti

Sono consentite altezze massime (Hmax) maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree oggetto di Piani di Lottizzazione attuati che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 10% della Superficie territoriale (St), sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|-------------------------------|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 5% della Superficie Fondiaria |
| - verde pubblico | 5% della Superficie Fondiaria |

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

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

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.

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.

Per gli edifici compresi nelle zone D1/S sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D1/S sono consentiti altresì:

- addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : **Rc** 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- 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:**Ds** 8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della Superficie territoriale (St) utilizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 10% della Superficie Fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 10% della Superficie Fondiaria (Sf) |

Sono consentite altezze massime maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

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

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

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 .

Gli ambiti della produzione promiscua sono compatibili con le seguenti utilizzazioni, salvo quanto espressamente previsto nelle Schede Norma per le aree soggette a piano attuativo e a Progetto Unitario Convenzionato:

- insediamenti industriali e artigianali;
- attrezzature tecnologiche;
- commercio all'ingrosso e depositi;
- commercio al dettaglio limitato a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- direzionale previa verifica di compatibilità con altre funzioni previste sotto il profilo della tutela della sicurezza e di salute dei lavoratori e degli utenti.
- di servizio.

Sono suddivise, in relazione allo stato di attuazione in zone:

- | | |
|--|--------------|
| - di espansione attuate | D2/A; |
| - di completamento | D2/C; |
| - di recupero | D2/R; |
| - di completamento per impianti produttivi singoli | D2/S |

66.1 Zone di espansione attuate (D2/A)

Sono zone a prevalente destinazione industriale e commerciale in corso di realizzazione a seguito di piani attuativi vigenti o adottati.

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

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.

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.

Per gli edifici compresi nelle zone D2/C sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D2/C sono consentiti altresì:

- Addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : **Rc** 0,60
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- Altezza massima: Hmax 9,00 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: **Ds** 6,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|---|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico.

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano già state realizzate per intero

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.

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.

Per gli edifici compresi nelle zone D2/S sono ammissibili le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D2/S sono consentiti altresì:

- addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura : **Rc** 0,50
- rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- Altezza massima: **Hmax** 9,00 m
- numero massimo di piani fuori terra: **N°** 2
- distanza minima dei fabbricati dai confini: **Dc** 10,00
- Distanza minima tra i fabbricati : **Df** 10,00 m
- distanza minima dei fabbricati dalle strade: **Ds** 8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della superficie territoriale utilizzata, sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 10% della Superficie Fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 10% della Superficie Fondiaria (Sf) |

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

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

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 |

67.1 Zona per rottamazione e recupero (D3/RR)

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

Utilizzazioni ammesse:

- attività di rottamazione e recupero dei materiali ferrosi e non ferrosi;

- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie utile agibile (Sua) superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile abitabile (Sua).

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della Superficie coperta (Sc). Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

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.

Per gli edifici compresi nella zona D3/RR sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (SE).

Nelle aree D3/RR sono consentiti altresì:

- Addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : **Rc** 0,50
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- 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: **Ds** 8,00 m, salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati
- Distanza minima dai corsi d'acqua per le nuove costruzioni e per gli interventi di sostituzione edilizia: 20 ml

Gli interventi di nuova edificazione (NE) sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico.

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

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.

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.

Utilizzazioni ammesse:

- attività per il trattamento di rifiuti solidi non pericolosi;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie agibile (Sua) superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile abitabile (Sua)

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della Superficie coperta (Sc).

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

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 funzione abitativa verrà persa in ogni caso trascorso un anno dalla cessazione dell'attività.

Per gli edifici compresi nella zona D3/RC sono ammissibili, ove non siano soggetti a particolari discipline, le trasformazioni fisiche fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D3/RC sono consentiti altresì:

- Addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : **Rc** 0,30
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,65
- Altezza massima: Hmax 9,00 m
- Numero massimo di piani fuori terra: **N°** 2
- Distanza minima dai fabbricati dai confini: **Dc** 6,00 m
- Distanza minima tra i fabbricati : **Df** 10,00 m
- Distanza minima dei fabbricati dalle strade: **Ds** 8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE) sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- | | |
|----------------------|------------------------------------|
| - strade | come da progetto |
| - parcheggi pubblici | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |
| - verde pubblico | 5% della Superficie fondiaria (Sf) |

Parcheggi e verde pubblici sono realizzati di preferenza negli spazi all'uopo indicati dal Regolamento Urbanistico.

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

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

- mantenere quanto più possibile le piante esistenti;
- garantire una densità arborea nella misura di un albero ogni 40 15 mq di superficie fondiaria (Sf), con un minimo di tre alberi.
- curare in modo particolare nella progettazione la sistemazione dell'area al contorno con la messa a dimora di alberature di alto fusto;
- alberi ed arbusti dovranno essere scelti tra le essenze consigliate nella Guida.

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 (SE).

Nel periodo di validità delle autorizzazioni è consentita l'installazione 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 alla coltivazione preesistente, compresa la rimozione dei manufatti precari, e la messa in sicurezza dell'area una volta dismessa l'attività estrattiva.

67.4 Zone per industria alimentare D3/AL

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

Utilizzazioni ammesse:

- attività industriali del settore alimentare;
- uffici, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa.

È ammessa la presenza di un unico alloggio destinato a residenza del proprietario e/o conduttore o custode dell'attività produttiva purché la stessa abbia una superficie agibile (Sua) superiore a 1000 mq interamente destinata alla medesima produzione.

La superficie massima ammessa per l'alloggio non potrà essere superiore a mq 60 di superficie utile abitabile (Sua).

L'alloggio dovrà essere realizzato all'interno della sagoma del fabbricato produttivo o in continuità con esso e concorrerà in ogni caso alla computazione della Superficie coperta (Sc).

Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dall'ordinamento per le civili abitazioni, la compatibilità della funzione abitativa dovrà essere accertata verificando anche il rispetto di tutte le disposizioni in materia di sicurezza e di salute dei lavoratori, di esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli agenti fisici e derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

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.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D3/AL, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammesse le trasformazioni fino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D3/AL sono consentiti altresì:

- Addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura :**Rc** 0,65
- Rapporto di occupazione del sottosuolo:**Ros** 0,75
- 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. **Ds** 8,00 m

salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Sono consentite per motivate esigenze logistiche e tecnologiche legate alla produzione:

- altezze maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e ciminiere;
- la costruzione sul confine con spazi pubblici comunali o a distanza inferiore di 6 m;
- la costruzione di impianti meccanici di sollevamento e trasporto legati al ciclo produttivo a distanza inferiore di 8,00 m dalle strade, purché non costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

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.

Le zone sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- Commercio al dettaglio limitatamente ad esercizi di vicinato e pubblici esercizi;
- Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;
- Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- Attività direzionali delle imprese;
- Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;
- Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;
- Esposizioni a cielo libero limitatamente agli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo.
- Strutture ricettive alberghiere come definite all'art. 26 della Legge Regionale 23 marzo 2000, n. 42 e s.m.i. Fermo restando il rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dalle norme, la compatibilità della funzione ricettiva alberghiera dovrà essere accertata verificando tutte le condizioni e norme, nessuna esclusa, in materia di sicurezza e di salute, quelle specifiche relative all'esposizione ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli derivanti da specifiche condizioni fisico-morfologiche del sito.

Per gli edifici esistenti compresi nella zona D3/D, ove non siano soggetti a particolari discipline, sono ammesse le trasformazioni fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

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.

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.**

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.

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.

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).

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**

Gli ambiti del parco tecnologico sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- Insediamenti industriali e artigianali ad elevata innovazione tecnologica;

- Commercio all'ingrosso e depositi
- Servizi di supporto alle attività produttive quali centri di calcolo, server ecc.;
- Servizi rivolti agli addetti quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici;
- Attività direzionali alle imprese;
- Erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito;
- Strutture culturali limitate a centri di ricerca ed archivi;
- Attrezzature tecnologiche

La percentuale di area da destinare all'insediamento di attività direzionali delle imprese e per le erogazioni dirette di servizi quali uffici aperti al pubblico, uffici privati, centri di calcolo, istituti di credito, non potrà superare il 20% dell'intera Superficie utile lorda (Sul).

L'attivazione delle suddette utilizzazioni è ammissibile solamente a condizione che siano garantite le dotazioni minime aggiuntive di superfici per spazi pubblici, nella misura pari all'80% della Superficie utile lorda (Sul) di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

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.

La percentuale di area da destinare all'insediamento di attività ad elevata innovazione tecnologica non potrà superare il 50% dell'intera Superficie fondiaria (Sf); a tale titolo sono considerati settori preferenziali d'insediamento:

- energia;
- tecnologia dell'informazione;
- telecomunicazioni;
- elettronica;
- acqua;
- tecnologie ambientali;
- automatizzazione industriale;
- produzione di nuovi materiali.
- servizi di supporto alle attività produttive.

71.2 Zona di completamento D6/C

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

Per gli edifici compresi nelle zone D6 sono ammissibili le trasformazioni fino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Nelle aree D6/C sono consentiti altresì:

- addizione volumetrica (A);
- Nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura : **Rc 0,50**

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros 0,75
- 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: **Ds** 8,00 m, salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati

Gli interventi di nuova edificazione (NE), ad eccezione delle aree che abbiano già realizzato verde e/o parcheggi in misura maggiore o uguale del 20% della Superficie territoriale (St), sono ammessi a condizione che vengano realizzati:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):

- strade come da progetto
- parcheggi pubblici 10% della Superficie fondiaria (Sf)
- verde pubblico 10% della Superficie fondiaria (Sf)

Sono consentite altezze massime maggiori di m. 10,00 per la costruzione di silos e ciminiere, nonché per motivate esigenze di tecnologie produttive e logistiche.

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

Su proposta motivata, previa verifica delle dotazioni a livello di comparto e di U.T.O.E., e con parere favorevole della Giunta, le dotazioni prescritte potranno essere soddisfatte corrispondendo al comune una somma pari al valore di mercato delle aree edificabili non cedute.

TITOLO II AREE URBANE INEDIFICATE

Art. 108 Aree a verde privato

Le zone a verde privato rappresentano le zone da conservare a giardini o parchi

Esse sono individuate con specifica simbologia nelle tavole di cui all'art. 2 paragrafo B e possono essere di due tipi:

- a) Aree comprese negli ambiti di tutela dei manufatti di rilevanza ambientale e/o storico culturale, che vengono disciplinate dall'art.103;
- b) Aree pertinenziali comprese nei lotti edificati e non edificati, disciplinate dal presente articolo.

Nelle aree pertinenziali di cui al punto b), 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.

Gli edifici compresi in tali aree , con destinazione residenziale alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sono compatibili con le utilizzazioni che seguono:

- a) residenziale;
- b) artigianale per la produzione di beni artistici;
- c) artigianale di servizio;
- d) direzionale.

In tutti gli edifici, ove non risultino soggetti a particolari discipline, sono ammissibili gli interventi fino alla sostituzione edilizia.