



COMUNE DI EMPOLI
SETTORE POLITICHE TERRITORIALI

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME
(estratto Capo IV e Art. 108)

TESTO COORDINATO

ALLEGATO E.3

~~Testo barrate~~ = testo eliminato

Testo sottolineato = testo aggiunto

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 del custode 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 del custode, 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.

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 degli stessi ai rischi derivanti dagli agenti fisici e quelli 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 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.

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 la 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 sicurezza 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 ciminiera, 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.

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 senza incrementi volumetrici o con demolizione e ricostruzione totale, salvo diversa disciplina di zona.

In accordo con quanto previsto dall'art. 25 delle presenti Norme gli edifici non conformi che intendano mantenere la destinazione d'uso in atto potranno essere oggetto di intervento edilizio per opere di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione a comprovate esigenze di aggiornamento tecnologico dell'impresa, solo qualora siano presenti attività e comunque nei limiti della superficie coperta massima ammessa (SC).

Negli edifici esistenti, aventi una Superficie utile lorda (SUL) maggiore di quella prevista per la zona o sottozona urbanistica di appartenenza, potranno destinare la superficie utile lorda (SUL) eccedente esclusivamente per destinazioni conformi.

Il mutamento di destinazione d'uso, verso funzioni conformi a quelle della zona o sottozona nel quale ricade l'immobile, è consentito nel rispetto delle prescrizioni di ambito sugli interventi edilizi nonché nel rispetto della normativa di sicurezza delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, e delle eventuali disposizioni di legge vigenti per il settore.

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.

Il parere sulla conformità igienico sanitaria può essere espresso solo se vi è compatibilità urbanistica ed edilizia; il parere sulla coerenza del progetto gestionale ed organizzativo è subordinato alla verifica della compatibilità urbanistica ed edilizia e non può prescindere dal parere sulla conformità igienico sanitaria.

Per quanto attiene alla conformità edilizia ed urbanistica, oltre all'idoneità dei luoghi, dovranno essere indagate le possibili interferenze con le altre attività contermini e dovrà essere dimostrata la compatibilità in termini di eventuali immissioni moleste.

A puro titolo di esempio non vi devono essere sorgenti contermini appartenenti a categorie produttive a rischio, con riferimento ai materiali ed alle tecnologie utilizzate, e non siano riscontrabili condizioni di inquinamento atmosferico, acustico ed in genere ambientale.

Per asilo aziendale si intende la struttura destinata a bambini di età compresa tra i 3 e i 36 mesi, 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.

~~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:

- 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

~~Fatte salve le eventuali limitazioni previste nella 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 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 o attuate (D1/A)

Sono le zone destinate agli insediamenti industriali ed artigianali in corso di attuazione ~~a seguito di piani urbanistici attuativi anche solo adottati.~~ o discendenti da Piani, comunque denominati (PUA o PUC).

Nel periodo di valenza del Piano, previsto dalla relativa convenzione, ~~In queste zone sono confermati i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie, le prescrizioni, gli impegni contenute nei Piani stessi 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 ~~p~~Piani **comunque denominati** ~~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 ~~p~~Piani ~~attuativi~~ 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	<u>Industriale e manifatturiera</u>	<u>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale,</u> <u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> <u>b) gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> <u>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.</u>
F.1.2	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>a) i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> <u>b) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> <u>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.</u>
	Funzione	Usi compatibili

	Funzione	Usi compatibili
F.1.3	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.</u>
F.4.2	<u>Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative</u>	<u>Impianti per la produzione, fornitura e distribuzione di energia</u> <u>Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile</u>
F.4.3	<u>Impianti senza presidio di unità lavorative</u>	<u>Impianti tecnologici puntuali</u>
F.5.1	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>
F.5.2	<u>Depositi e logistica indoor</u>	<u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> b) <u>gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>
F.5.3	<u>Logistica a cielo libero</u>	<u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di</u>

<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
	autotrasportatori e autoparchi; b) <u>i depositi di imprese edili;</u> c) <u>le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> d) <u>gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

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**
- - f) Rapporto di copertura **Rc** 0,50
 - g) Indice di utilizzazione fondiaria **Uf** 0,50
 - h) Rapporto di occupazione del sottosuolo **Ros** 0,65
 - i) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto **Pp** 0,05 mq/mq Sf
 - j) 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**
 - k) Rapporto di copertura **Rc** 0,50
 - l) Indice di utilizzazione fondiaria **Uf** 0,90
 - m) Rapporto di occupazione del sottosuolo **Ros** 0,65
 - n) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto **Pp** 0,05 mq/mq Sf
 - o) 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

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

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

Nelle aree D1/C sono consentiti altresì:

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

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

	Funzione	Usi compatibili
F.1.1	Industriale e manifatturiera	<p><u>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> c) <u>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.</u>
F.1.2	Artigianale, meccanica e tecnologica	<p><u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u></p>

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
		<p>d) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u></p> <p>e) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u></p> <p>f) <u>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.</u></p>
F.1.3	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.</u>
F.4.2	<u>Impianti tecnologici con presidio di unità lavorative</u>	<p><u>Impianti per la produzione, fornitura e distribuzione di energia</u></p> <p><u>Impianti per la fornitura e distribuzione di acqua.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <p>a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, le mense aziendali fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile</u></p>
F.4.3	<u>Impianti senza presidio di unità lavorative</u>	<u>Impianti tecnologici puntuali</u>
F.5.1	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<p><u>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.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <p>b) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></p>
F.5.2	<u>Depositi e logistica indoor</u>	<p><u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale</u></p>

		o prevalente, sono compresi: c) <u>le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> d) <u>gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>
	Funzione	Usi compatibili
F.5.3	<u>Logistica a cielo libero</u>	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) <u>le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi;</u> f) <u>i depositi di imprese edili;</u> g) <u>le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> h) <u>gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili N nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

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

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

- Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

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

- Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3

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

~~Sono consentite altezze massime (Hmax) maggiori di m. 9,00 per la costruzione di silos e eminiere, 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 e 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 eedute.~~

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~~

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

Nelle aree D1/S ~~s~~**S**ono consentiti altresì:

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

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

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
F.1.1	<u>Industriale e manifatturiera</u>	<p><u>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> c) <u>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.</u>
F.1.2	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<p><u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> c) <u>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.</u>
F.1.3	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri non compatibili con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>Autofficine, autocarrozzerie, gommisti, elettrauto, distribuzione carburanti, autolavaggi falegnamerie, manifattura artigiana, e comunque con emissioni tendenzialmente moleste, compresi i relativi uffici amministrativi fino ad un massimo del 5% della intera SUL disponibile.</u>
F.1.4	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano,</u>	<u>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</u>

	<u>integrabile con la residenza</u>	<u>servizio alla persona e alle imprese.</u>
	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.5.1</u>	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili ~~N~~ nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- ~~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	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 <u>e salvi gli allineamenti precostituiti</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	<u>0,50</u>
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	<u>0,80</u>
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	<u>0,65</u>
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>

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.~~

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:

- modifiche alla morfologia del terreno limitate solo sistemazione planimetrica degli edifici senza sensibili alterazione delle quote esistenti;
- adeguati criteri di progettazione e conseguenti misure di mitigazione e/o compensazione;
- 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.
- 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 del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile; 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

	Funzione	Usi compatibili
		effettua la vendita non superi la dimensione di un esercizio di vicinato.
F.1.4	Funzione Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza	Usi compatibili 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.
F.5.1	Funzione Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza	Usi compatibili 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 del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

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 .

~~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 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 |

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.

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 realizzazione a seguito di attuazione o discendenti da di pPiani attuativi vigenti o adottati, comunque denominati.

In queste zone 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 Urbanistici Attuativi approvati o adottati stessi.

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 pPiani, comunque denominati, 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 pPiani attuativi 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'Inseediamento delle seguenti categorie funzionali

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
F.1.2	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<p><u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> c) <u>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.</u>
F.1.4	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u>
F.2.1	<u>Esercizi di vicinato e media distribuzione</u>	<p><u>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, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></p> <p><u>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</u></p>
F.4.4	<u>Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione</u>	<p><u>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.</u></p> <p><u>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></p>
F.4.5	<u>Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese</u>	<u>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</u>

		<u>scommesse, onoranze funebri e noleggio beni di consumo.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.4.6</u>	<u>Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati</u>	<u>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.</u>
<u>F.4.7</u>	<u>Terziario di tipo localizzato</u>	<u>Ristorazione e mense aziendali.</u>
<u>F.4.8</u>	<u>- servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere</u>	<u>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.).</u>
<u>F.4.9</u>		<u>Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.5.1</u>	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></u>

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- | | | |
|--|-------------|----------------|
| a) <u>Altezza massima</u> | Hmax | <u>9,00 m</u> |
| b) <u>Numero massimo di piani fuori terra</u> | N° | <u>2</u> |
| c) <u>Distanza minima dei fabbricati dai confini</u> | Dc | <u>6,00 m</u> |
| d) <u>Distanza minima tra i fabbricati</u> | Df | <u>10,00 m</u> |
| e) <u>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</u> | Ds | <u>6,00 m</u> |

- Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2

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

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

- **Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1**

a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,50
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,75
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,50
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,90
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>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</u>	Rc	0,50
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,65
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>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</u>	Rc	0,50
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,50
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,50
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,90

c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	0,05 mq/mq Sf
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	0,05 mq/mq Sf

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~~

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

~~Nelle aree D2/C Sono consentiti altresì:~~

- ~~l'~~ addizione volumetrica (A);
- ~~la N~~ nuova edificazione (NE).
- ~~S~~ ostituzione edilizia

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

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.1.2</u>	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u> <ul style="list-style-type: none"> d) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> e) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> f) <u>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.</u>
<u>F.1.4</u>	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u>
<u>F.2.1</u>	<u>Esercizi di vicinato e media distribuzione</u>	<u>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, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u> <u>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</u>
<u>F.4.4</u>	<u>Terziario evoluto e/o</u>	<u>Complessi direzionali e sedi bancarie, assicurative e finanziarie.</u>

	<u>immateriale e di servizio alla produzione</u>	<u>i servizi tecnici, informatici e di telecomunicazioni, call center, centri elaborazioni dati, centri di ricerca, tutte strutturate in edifici monofunzionali.</u> <u>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.4.5</u>	<u>Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese</u>	<u>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.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.4.6</u>	<u>Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati</u>	<u>Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.4.7</u>	<u>Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere</u>	<u>Ristorazione e mense aziendali.</u>
<u>F.4.8</u>		<u>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.).</u>
<u>F.4.9</u>		<u>Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.</u>
	Funzione	Usi compatibili
<u>F.5.1</u>	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> d) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili ~~N~~ nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

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

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~~

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

Nelle aree D2/S **S**sono consentiti altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la Nnuova edificazione (NE).
- ~~— Sostituzione edilizia~~

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

	Funzione	Usi compatibili
F.1.2	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<p><u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u></p> <p style="margin-left: 20px;">g) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati</u></p>

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
		<p>all'attività produttiva;</p> <p>h) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u></p> <p>i) <u>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.</u></p>
<u>F.1.4</u>	<u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u>
<u>F.2.1</u>	<u>Esercizi di vicinato e media distribuzione</u>	<u>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, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</u>
<u>F.4.5</u>	<u>Terziario di tipo diffuso - servizi alla persona e alle imprese</u>	<u>Attività di servizio quali lavanderie e stirerie non industriali, sartorie e similari, calzolai, tappezzerie, botteghe di restauro mobili, cornici, 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.</u>
<u>F.4.6</u>	<u>Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati</u>	<u>Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.</u>
<u>F.5.1</u>	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<p><u>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.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <p>a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense</u></p>

<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
	<u>aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili ~~N~~ nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- 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 salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati <u>e salvi gli allineamenti precostituiti</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,30
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,40
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,40
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	0,05 mq/mq Sf
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	0,05 mq/mq Sf

- **Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1**

a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,30
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,45
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,40
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,30
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,60
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,65
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	Pp	0,40 mq/mq Slp
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento</u>	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) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	0,15
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	0,20
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	0,20
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	0,05 mq/mq Sf
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	0,05 mq/mq Sf

~~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).

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

Nelle aree D3/RR ~~S~~ sono consentiti altresì:

- ~~l'a~~ Addizione volumetrica (A);
- ~~la N~~ Nuova edificazione (NE).
- ~~S~~ Sostituzione edilizia

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

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.1.5</u>	<u>Industriale e manifatturiera specializzata</u>	<u>Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi.</u> <u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ul style="list-style-type: none">a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva;</u>b) <u>gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

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

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili ~~N~~ nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- ~~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 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**

- f) Rapporto di copertura **Rc** 0,50
- g) Indice di utilizzazione fondiaria **Uf** 0,50
- h) Rapporto di occupazione del sottosuolo **Ros** 0,65
- i) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto **Pp** 0,05 mq/mq Sf
- j) Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto **Vp** 0,05 mq/mq Sf

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 edute.~~

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~~

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

Nelle aree D3/RC **S**sono consentiti altresì:

- **l'a**Addizione volumetrica (A);
- **la N**uova edificazione (NE).

— Sostituzione edilizia

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

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.1.5</u>	<u>Industriale e manifatturiera specializzata</u>	<u>Attività di recupero dei rifiuti urbani non pericolosi e speciali non pericolosi.</u> <u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio al coperto dei materiali legati all'attività produttiva;</u> b) <u>gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

~~Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili~~ N nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

— ~~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 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 <u>e salvi gli allineamenti precostituiti</u>	Ds	8,00 m

- Categoria funzionale Industriale e manifatturiera specializzata F.1.5

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

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

~~Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Sup):~~

— strade	come da progetto
— parking 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.
- 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.

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 a coltivazione esistente, 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~~

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

Nelle aree D3/AL S sono consentiti altresì:

- l'a Addizione volumetrica (A);
- la N nuova edificazione (NE).
- Sostituzione edilizia

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

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.1.1</u>	<u>Industriale e manifatturiera</u>	<u>Attività produttiva di tipo industriale e di trasformazione di prodotti di tipo industriale,</u> <u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>gli uffici amministrativi dell'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</u> c) <u>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.</u>
<u>F.5.1</u>	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u>

Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:

- a) i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.

~~Gli interventi di addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione sono ammissibili N nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:~~

- ~~— 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 salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati <u>e salvi gli allineamenti precostituiti</u>	Ds	8,00 m

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.

- Categoria funzionale Industriale e manifatturiera F.1.1

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

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

a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	<u>0,65</u>
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	<u>0,60</u>
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	<u>0,70</u>
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>

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 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).

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.

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

<u>F.1.4</u>	<u>Funzione</u> <u>Artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri compatibili con il tessuto urbano, integrabile con la residenza</u>	<u>Usi compatibili</u> <u>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.</u>
<u>F.2.1</u>	<u>Funzione</u> <u>Esercizi di vicinato e media distribuzione</u>	<u>Usi compatibili</u> <u>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, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile. Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</u>
<u>F.3.1</u>	<u>Funzione</u> <u>Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere</u>	<u>Usi compatibili</u> <u>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.</u>
<u>F.4.6</u>	<u>Funzione</u> <u>Terziario di tipo diffuso – attività direzionali di servizio alla persona e alle imprese e strutture specializzate per servizi privati</u>	<u>Usi compatibili</u> <u>Uffici e studi professionali, sportelli bancari, ambulatori e studi medici, agenzie d'affari ed immobiliari, centri di riabilitazione fisioterapia, laboratori di analisi, strutture sanitarie private, ambulatori medici e veterinari.</u>

	Funzione	Usi compatibili
<u>F.4.7</u>		Ristorazione e mense aziendali.
<u>F.4.8</u>	<u>Terziario di tipo localizzato - servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere</u>	<u>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.).</u>
<u>F.4.9</u>		<u>Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.</u>

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 SIp
- e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento **Vp** 0,40 mq/mq SIp

- **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 SIp
- e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento **Vp** 0,40 mq/mq SIp

- **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** 0,60
- c) Rapporto di occupazione del sottosuolo **Ros** 0,65
- d) Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie lorda di pavimento **Pp** 0,40 mq/mq SIp
- e) Dotazione verde pubblico/mq Superficie lorda di pavimento **Vp** 0,40 mq/mq SIp

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

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:

- Insedimenti 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

Sono zone totalmente o parzialmente edificate, consolidate nelle funzioni e nell'assetto urbanistico.

Per gli edifici esistenti compresi nella ~~zona~~ zona D6/C sono ~~ammissibili le trasformazioni fino alla Ristrutturazione edilizia ricostruttiva~~ consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

~~Nelle aree D6/C~~ Sono consentiti, ove le aree non siano soggette a particolari discipline, altresì:

- l'addizione volumetrica (A);
- la Nuova edificazione (NE)
- ~~— S~~ostituzione edilizia

Nell'ambito D6/C sono insediabili le seguenti categorie funzionali.

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.1.2</u>	<u>Artigianale, meccanica e tecnologica</u>	<u>Attività produttiva artigianale non insalubri con emissioni trascurabili o limitate, di tipo meccanico, tecnologico, di trasformazione o assemblaggio di prodotti.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>i depositi e magazzini per lo stoccaggio all'aperto e al coperto delle materie prime e dei prodotti finiti legati all'attività produttiva;</u> b) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense</u>

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
		<p>aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile;</p> <p>c) <u>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.</u></p>
F.2.1	<u>Esercizi di vicinato e media distribuzione</u>	<p><u>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, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></p> <p><u>Sono da intendersi compresi l'attività di vendita di autoveicoli, motoveicoli e similari il noleggio di mezzi di trasporto terrestri, aerei e navali.</u></p>
F.3.1	<u>Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere</u>	<p><u>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.</u></p>
F.4.3	<u>Impianti senza presidio di unità lavorative</u>	<u>Impianti tecnologici puntuali</u>
F.4.4	<u>Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione</u>	<p><u>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.</u></p> <p><u>Compresi i relativi depositi, archivi e spazi comuni, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u></p>
F.4.7	<u>Terziario di tipo localizzato</u>	<u>Ristorazione e mense aziendali.</u>
F.4.8	<u>- servizi alla persona e alle imprese non equiparabili ad attrezzature pubbliche a scala territoriale, comunale o di quartiere</u>	<u>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.).</u>
F.4.9		<u>Scuole professionali private, asili aziendali e interaziendali, autoscuole, e similari.</u>
F.5.2	<u>Depositi e logistica indoor</u>	<p><u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</u></p> <p><u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u></p> <p>a) <u>le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u></p>

	Funzione	Usi compatibili
		b) <u>gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Gli interventi di ~~addizione volumetrica, di sostituzione edilizia e di nuova edificazione~~ sono ammissibili N nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

— 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 salve le prescrizioni del Codice della Strada per le strade esterne ai centri abitati <u>e salvi gli allineamenti precostituiti</u>	Ds	8,00 m

- **Categoria funzionale Artigianale, meccanica e tecnologica F.1.2**

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

- **Categoria funzionale Esercizi di vicinato e media distribuzione F.2.1**

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

- **Categoria funzionale Strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere F.3.1**

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

- **Categoria funzionale Impianti senza presidio di unità lavorative F.4.3**

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

- **Categoria funzionale Terziario evoluto e/o immateriale e di servizio alla produzione F.4.4**

a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	<u>0,60</u>
---------------------------------	-----------	-------------

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

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

- Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2

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

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 edute.

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**

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.

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.

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.5.2</u>	<u>Depositi e logistica indoor</u>	<u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse, svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente al chiuso.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>a) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> <u>b) gli uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

	<u>Funzione</u>	<u>Usi compatibili</u>
<u>F.5.3</u>	<u>Logistica a cielo libero</u>	<u>Attività di interscambio merci con movimentazione delle stesse. Svolte per conto terzi e che prevedono uno stoccaggio esclusivamente all'aperto su piazzali.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> <u>a) le rimesse di mezzi di trasporto pubblico, le attività di autotrasportatori e autoparchi;</u> <u>b) i depositi di imprese edili;</u> <u>c) le attività di servizio ai vettori come aree di sosta per autotrasportatori attrezzate con servizi alla persona e al mezzo;</u> <u>d) gli uffici amministrativi legati all'attività, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- <u>Altezza massima</u>	Hmax	<u>10,00 m</u>
- <u>Numero massimo di piani fuori terra</u>	N°	<u>2</u>
- <u>Distanza minima dei fabbricati dai confini</u>	Dc	<u>6,00 m</u>
- <u>Distanza minima tra i fabbricati</u>	Df	<u>10,00 m</u>
- <u>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</u>	Ds	<u>8,00 m</u>
<u>Categoria funzionale Depositi e logistica indoor F.5.2</u>		
a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	<u>0,60</u>
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	<u>0,50</u>
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	<u>0,70</u>
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	<u>Sf</u> <u>0,05 mq/mq</u>
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	<u>Sf</u> <u>0,05 mq/mq</u>
<u>Categoria funzionale Logistica a cielo libero F.5.3</u>		
a) <u>Rapporto di copertura</u>	Rc	<u>0,20</u>
b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u>	Uf	<u>0,50</u>
c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u>	Ros	<u>0,30</u>
d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Pp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>
e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u>	Vp	<u>0,05 mq/mq Sf</u>

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	<u>Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza</u>	<u>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.</u> <u>Esclusivamente nel caso di categoria funzionale monofunzionale o prevalente, sono compresi:</u> <ol style="list-style-type: none"> a) <u>i relativi uffici amministrativi, gli spazi comuni, mense aziendali, l'alloggio del custode, fino ad un massimo del 10% della intera SUL disponibile.</u>

Nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- | | | |
|---|-------------|----------------------|
| - <u>Altezza massima</u> | Hmax | <u>9,00 m</u> |
| - <u>Numero massimo di piani fuori terra</u> | N° | <u>2</u> |
| - <u>Distanza minima dei fabbricati dai confini</u> | Dc | <u>10,00 m</u> |
| - <u>Distanza minima tra i fabbricati</u> | Df | <u>10,00 m</u> |
| - <u>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</u> | Ds | <u>8,00 m</u> |
|
 | | |
| - <u>Categoria funzionale Commercio all'ingrosso non compatibile con il tessuto urbano e non integrabile con la residenza F.5.1</u> | | |
| a) <u>Rapporto di copertura</u> | Rc | <u>0,15</u> |
| b) <u>Indice di utilizzazione fondiaria</u> | Uf | <u>0,20</u> |
| c) <u>Rapporto di occupazione del sottosuolo</u> | Ros | <u>0,20</u> |
| d) <u>Dotazione parcheggio pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u> | Pp | <u>0,05 mq/mq Sf</u> |
| e) <u>Dotazione verde pubblico/mq Superficie fondiaria del lotto</u> | Vp | <u>0,05 mq/mq Sf</u> |

TITOLO II AREE URBANE INEDIFICATE

Art. 108 Aree a verde privato

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

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

- 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, disciplinate dal presente articolo;
- 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 pertinenziali di cui al punto b)a), compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanza minima) e di sicurezza, saranno mantenute e collocate piante arboree 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 piscine permanenti, rilevanti ai fini del calcolo della Superficie permeabile di pertinenza (Spp) e sempre che non si determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistente
- la realizzazione di 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, rilevanti ai fini del calcolo della Superficie permeabile di pertinenza (Spp).

- la realizzazione di campi da tennis ad uso privato sempre che non si determini sensibili trasformazioni planoaltimetriche delle giaciture del suolo preesistente e la superficie di gioco (sottofondo e finiture) sia realizzata in materiali drenanti di colorazione assonante con le cromie dominanti nell'intorno;
- la realizzazione di costruzioni completamente interrato destinate ad autorimesse, nei limiti del rapporto di occupazione del sottosuolo ammesso, 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 purché dotati di superfici a verde (filtranti) o pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare e d eventuali sistemi di ombreggiamento;
- 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 di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcare.
- esclusivamente nelle aree produttive, la realizzazione di viabilità pedonale o carrabile impermeabile per una superficie massima del 25% di quella totale .

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:

- e) mantenere quanto più possibile il corredo vegetazionale esistente;
- f) garantire una densità arborea (Da) nella misura di un albero ogni 15 mq di superficie fondiaria (Sf). Nel caso in cui il numero calcolato di alberature da mettere a dimora sarà possibile la piantumazione dell'eccedenza in altro luogo indicato dall'Amministrazione Comunale; 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 questa area sono consentiti gli interventi fino alla ristrutturazione ricostruttiva senza incremento del carico urbanistico.

Gli edifici esistenti sulle aree destinate a verde privato sono consentiti, ove non risultino soggetti a particolari discipline e tutele, sono compatibili con le utilizzazioni che seguono:

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

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