



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

Provincia di Pisa

Settore Governo del territorio e Sviluppo Economico
Servizio Pianificazione Territoriale e S.I.T.

**ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
GENERALI ED ATTUATIVI VIGENTI**

*alle direttive di cui alla L.R. 11 maggio 1999, n.28 e successive
modifiche ed integrazioni (norme per la disciplina del commercio
in sede fissa in attuazione del D.lgs. 31 marzo 1998, n.114).*

Allegato 3

NORMATIVA



GRUPPO DI LAVORO

<i>Responsabile del procedimento:</i>	<i>Ing. Giancarlo Vecchi</i>
<i>Progettazione:</i>	<i>Arch. Monica Luperi P.E. Massimo Carzoli Avv. Aldo Fanelli</i>
<i>Collaborazione:</i>	<i>Arch. Simona Coli Arch. Paola Senatore</i>
<i>Per il Regolamento al Commercio:</i>	<i>Reg. Carla Borzini Sig. Riccardo Strana</i>
<i>Contributi:</i>	<i>Arch. Cesare Allegretti Dott. Elena Fantoni</i>
<i>Digitalizzazione mappe tematiche:</i>	<i>P.I. Alessandro Bandini</i>

NORMATIVA

TITOLO I - DISCIPLINA ATTUATIVA URBANISTICA COMMERCIALE

ART.1 - DEFINIZIONI DI ESERCIZI DI VICINATO, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

ART.2 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

ART.3 - PROGRAMMI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE DI PARTE DELL'AREA DEI CENTRI STORICI

ART.4 - I PROGRAMMI INTEGRATI PER LA RIVITALIZZAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Art.5 – CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEI RACCORDI VIARI

Art.6 - DOTAZIONE, QUANTITATIVO E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE ALBERATO

Art.7 - BARRIERE ARCHITETTONICHE, ARREDO URBANO, RIDUZIONE DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE

TITOLO II – ADEGUAMENTO

CAPO A – Il sistema insediativo

Art.8 - ZONE A

Art.9 – ZONE B

Art.10 – ZONE C

Art.11 – ZONE D

Art.12 – COMPARTI MISTI

Art.13 – ZONE F

CAPO C - Il sistema ambientale

Art.14 – ZONE E

CAPO D - Invarianti Strutturali

Art.15 – VILLE

TITOLO III – RACCORDO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 18 – Nuclei storici consolidati (Zone A)

Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)

Art. 20 – Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)

Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)

Art. 22 – Comparti a destinazione mista

Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)

Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

Art. 31 - Nuovi edifici rurali

Art. 35 – Invarianti Strutturali

APPENDICI

TITOLO I - DISCIPLINA ATTUATIVA URBANISTICA COMMERCIALE

Art.1 - DEFINIZIONI DI ESERCIZI DI VICINATO, MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

1. Per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
2. Per esercizi di vicinato si intendono gli insediamenti commerciali aventi superficie di vendita fino a mq 250;
3. Per medie strutture di vendita s'intendono le strutture commerciali aventi superfici di vendita superiore a 250 mq fino a 2500 mq nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
4. Per Grandi strutture di vendita:
 - a. Per grandi strutture di vendita di tipologia "A" si intendono gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 10.000 mq e compatibili con le indicazioni dimensionali previste dalle direttive di cui all'art.4 della L.R. 28/99;
 - b. Per grandi strutture di vendita di tipologia "B" gli esercizi commerciali con una superficie di vendita compresa tra 5.000 e 10.000 mq.
 - c. Per grandi strutture di vendita di tipologia "C" gli esercizi commerciale di superficie di vendita compresa tra 2.500 mq e 5.000 mq. Nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

Art.2 - DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

2.1 – Il centro commerciale è una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Pertanto, quale media o grande struttura di vendita, il Centro Commerciale deve essere oggetto di specifica domanda ed autorizzazione.

E' centro commerciale la struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture.

2.2 – Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti, ed essa determina la disciplina e la procedura amministrativa da applicare alle relative domande e comunicazioni.

Art.3 - PROGRAMMI PER LA TUTELA E VALORIZZAZIONE
DI PARTE DELL'AREA DEI CENTRI STORICI

3.1 - La tutela anche commerciale dei centri storici, allo scopo di “qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato....ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali ed artigianali”, si applica al complesso di aree urbane comprese negli ambiti e contesti individuati dalle zone omogenee A e B1 di PRG.

3.2 - Quanto sopra si attua tramite programmi integrati d'intervento da predisporre da parte dell'A.C., aventi lo scopo unitario di tutelare il patrimonio edilizio storico garantendo nel contempo agli utenti i migliori servizi commerciali integrati con quelli di interesse pubblico.

I programmi, da assumere con separati successivi provvedimenti, conterranno prescrizioni relative alla compatibilità di localizzazione delle specifiche attività commerciali e dei prodotti rispetto alle caratteristiche dei singoli ambiti o contesti ed alle loro funzioni.

3.3 - Il regolamento comunale recante norme di attuazione del Dlgs 114/98 locale prevede l'individuazione delle attività e dei prodotti ritenuti non idonei rispetto ai caratteri di alcuni ambiti urbani storici e nell'ambito del sistema ambientale.

Art.4 - I PROGRAMMI INTEGRATI PER LA RIVITALIZZAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA

Il Settore Governo del Territorio ed Attività Produttive potrà individuare e predisporre ambiti soggetti a PIR, in data successiva all'entrata in vigore del presente provvedimento.

In questa sede viene individuato il PIR “La Fontina” da predisporre da parte del Settore Governo del Territorio entro 2 anni dal presente provvedimento (*vedi appendice a*).

All'interno degli ambiti suddetti possono essere ricondotti i programmi per la tutela dei centri storici su porzioni di tessuto urbano esistente.

Sugli ambiti soggetti a PIR individuati da apposita cartografia ed elencati si prevede di favorire la nascita di centri commerciali naturali e distretti commerciali. Le medie strutture prevedibili dovranno quindi derivare dalla aggregazione funzionale ed organizzativa degli esercizi di vicinato con quelli di servizio alla residenza e con le eventuali medie strutture di vendita presenti o previste nell'ambito considerato.

Art.5 - CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DEI RACCORDI VIARI

1. Si individuano i criteri di realizzazione da recepire negli strumenti urbanistici comunali per i raccordi viari fra insediamenti commerciali e viabilità pubblica.
2. Per gli esercizi di vicinato, l'eventuale raccordo tra parcheggio destinato ai clienti e viabilità pubblica deve essere costituito da almeno una corsia per senso di marcia.
3. Per le medie strutture di vendita:
 - a. il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente, in particolare indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
 - b. il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale; nello specifico la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
 - c. il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.
4. Per le grandi strutture di vendita, comprese le aree commerciali integrate:
 - a. devono essere garantite tutte le condizioni previste per le medie strutture di vendita di cui al comma 3;
 - b. deve essere determinato il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti;
 - c. i collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio;
 - d. tra le corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono esservi interferenze che comportino l'attraversamento di flussi di traffico.

Art.6 - DOTAZIONE, QUANTITATIVO E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE ALBERATO

6.1 - Fermo restando il rispetto degli **standard previsti dal DM 1 aprile, n.1444**, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

- a. parcheggi per la **sosta stanziale** all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art.2, secondo comma, della legge 24.03.1989, n.122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Riguardo ai suddetti parcheggi si applicano le note esplicative di cui al punto 9 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici.
- b. Parcheggi per la **sosta di relazione** nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Ai fini del presente regolamento si considerano come “edifici a destinazione commerciale esistenti” quelli che alla data di entrata in vigore del regolamento stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

Nelle zone interessate dai programmi di cui ai precedenti artt.1 e 2 si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente.

6.2 – Per gli esercizi di vicinato:

- a. i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq.1 per ogni mq. Di superficie di vendita, mentre, i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali.
- b. Nelle zone a traffico limitato o escluso nonché per gli edifici a destinazione commerciale esistenti si prescinde dal dimensionamento di cui al comma precedente punto a), non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

6.3 – Per le medie strutture di vendita:

- a. le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle M.S.V. sono dimensionate nella misura minima di mq.1.50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc...);
- b. le dotazioni indicate al precedente punto a) sono ridotte della metà quando l'esercizio abbia carattere di “struttura di frazione” (prevalente uso pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare). Tali strutture sono identificate in quelle fino a 350 mq. di superficie di vendita per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti così come definiti al precedente comma 1. La stessa riduzione si applica quando si verifichi un

effetto di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica derivante dall'insediamento proposto che sia dichiarato ed attestato dall'Amministrazione Comunale;

- c. nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di medie strutture di vendita;
- d. le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali;
- e. il numero di posti auto deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio;

Nelle zone interessate dai programmi di cui agli artt. 1 e 2 si farà riferimento alla specifica regolamentazione introdotta con la loro approvazione, da considerarsi quindi prevalente;

6.4 – Per le grandi strutture di vendita

- a. i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq.2 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1.5 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico per altre attività connesse e complementari a quelle commerciali (ristoranti, bal, sale riunioni, ecc...)
- b. le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale, nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.
- c. Nelle zone a traffico limitato o escluso si prescinde dal dimensionamento di cui ai precedenti punti a) e b) non essendo in tal caso richiesta alcuna di dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di grandi strutture di vendita.

6.5 – Per la progettazione dei parcheggi per interventi che superano i 1500 mq. Di superficie di vendita, dovranno essere applicati gli ulteriori specifici requisiti prescritti dall'art.10 comma 8 delle Direttive.

Dai suddetti ulteriori requisiti specifici si può derogare dai requisiti di cui sopra, nel caso di interventi in tessuti urbani esistenti (nei centri storici, quando si tratti della costituzione di centri commerciali “naturali” o “di strada”, e simili), approvati con specifico atto;

Le aree a parcheggio devono rispettare le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale 21 giugno 1994, n.230.

Art.7 - BARRIERE ARCHITETTONICHE, ARREDO URBANO,
RIDUZIONE DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE

7.1 – L'Amministrazione comunale predisporrà un provvedimento integrativo del presente e relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche, ai criteri per l'arredo urbano di cui agli artt.11 e 12 delle Direttive regionali di cui in premessa nonché alla riduzione dell'impermeabilizzazione di cui alla Deliberazione del Consiglio regionale n.230/1994.

TITOLO II – ADEGUAMENTO

CAPO A – Il sistema insediativo

Art.8 - ZONE A

nelle zone A del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato)

DOTAZIONE DI STANDARDS :

- Per gli edifici a destinazione commerciale esistenti (o adeguata) il dimensionamento degli standard è così regolato :
 1. i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche , ad esclusione delle carreggiate stradali.
 2. nelle zone a prevalente uso pedonale (*vedi appendice b*) si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente p.to1 , non essendo in tal caso richiesta nessuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.

- L'insediamento di nuovi esercizi commerciali in nuovi edifici è subordinato all'attivazione di Piani di Recupero secondo le disposizioni dell'articolo 18 delle Norme tecniche di attuazione e dove espressamente indicato dalle singole Schede Norma di cui all'allegato 1 delle NTA .

- Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente

Art.9 – ZONE B

Nelle zone B1 /B2 /B3 del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali. aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato)

DOTAZIONE DI STANDARDS :

- Per gli edifici a destinazione commerciale esistenti (o adeguata) il dimensionamento degli standard è così regolato :
 1. i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche , ad esclusione delle carreggiate stradali.
 2. nelle zone a prevalente uso pedonale (*vedi appendice b*) si prescinde dal dimensionamento di cui al precedente p.to1 , non essendo in tal caso richiesta nessuna dotazione di parcheggi per l'attivazione o l'ampliamento di esercizi di vicinato.
- Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente

- Medie strutture di vendita (M.S.V.)

DOTAZIONE DI STANDARDS :

- Per gli edifici a destinazione commerciale esistenti (o adeguata) il dimensionamento degli standard è così regolato :
- 1. i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq 1,50 per ogni mq di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi , nella misura minima di mq 1 per ogni mq di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico , destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti , bar , sale riunioni ecc) ;
- 2. le dotazioni indicate al precedente punto 1 sono ridotte della metà , o annullata quando l'esercizio abbia le caratteristiche di "struttura di frazione" (prevalente carattere pedonale dell'utenza o struttura scarsamente attrattiva di traffico veicolare - *vedi appendice b*)
Tali strutture sono identificate in quelle fino a 350 mq di sup. di vendita sempre per gli esercizi posti in edifici a destinazione commerciale esistenti. La stessa riduzione si applica quando si verifichi un effetto di riqualificazione ambientale, sociale ed architettonica derivante dall'insediamento proposto che sia dichiarato ed attestato dall'A.C.
- 3. le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie , devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni mq 80 di sup. a parcheggio , fatte salve le disposizioni di tutela storico ed ambientale . Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature , arbusti o siepi ornamentali ;
- 4. il numero dei posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio.
- Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.
- Sono ammessi nuovi insediamenti di M.S.V. in nuovi edifici per trasferimento di attività esistenti.

Art.10 – ZONE C

Per le zone C del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato) .

La possibilità di insediare nuovi esercizi commerciali aventi la tipologia di e.v. è limitata ai comparti rispetto ai quali le singole schede Norma (Allegato 1 delle NTA) indicano tale destinazione .

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita dall' articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 . Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

- Per gli interventi soggetti a specifica scheda norma lo standard ivi quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione di cui all'articolo 6.1 punto b) della presente normativa.

Art.11 – ZONE D

Per le zone D1, D2, D3 e D4 del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

All'interno degli insediamenti produttivi, dove è prevalente la destinazione artigianale , è ammessa la destinazione commerciale secondo le prescrizioni stabilite dalle NTA ed eventualmente dalle singole Schede Norma.

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita fino a 250 mq e di mq 1.50/per ogni mq di sup. di vendita fino a 2500 mq , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita dall'articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 .

Per gli edifici a destinazione commerciale esistenti all'interno delle zone D1 e D2 e per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

- Per gli interventi soggetti a specifica scheda norma lo standard ivi quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione di cui all'articolo 6.1. punto b) della presente normativa.

Art.12 – COMPARTI MISTI

Nei comparti misti del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Ogni comparto con tale destinazione è disciplinato da singola Scheda Norma, in cui è prevista la destinazione commerciale e la sua tipologia.

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita fino a 250 mq e di mq 1.50/per ogni mq di sup. di vendita fino a 2500 mq , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita

dall'articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 . Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

- Per gli interventi soggetti a specifica scheda norma lo standard ivi quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione di cui all'articolo 6.1. punto b) della presente normativa.

CAPO B - Il sistema funzionale

Art.13 – ZONE F

Non è ammesso l'insediamento di attività commerciali per le zone F ad esclusione delle zone F4.

Per le zone F4 del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato) .

E' ammessa la destinazione commerciale nei casi in cui sia strettamente legata alle attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, nonché di ristoro, previo intervento attraverso P.A.

Per i circoli di varia natura è possibile destinare il 40% della superficie utile in cui l'attività di circolo è insediata a destinazione commerciale per un massimo di 100mq.

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita dall' articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 . Per le nuove costruzioni ed in caso di cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

- Per gli interventi soggetti a specifica scheda norma lo standard ivi quantificato deve considerarsi comprensivo del la dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione di cui all'articolo 6.1. punto b) della presente normativa.

CAPO C - Il sistema ambientale

Art.14 – ZONE E

Per le zone E del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali aventi le seguenti caratteristiche :

- Insediamenti per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato) .

La destinazione commerciale è ammessa nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore e nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalle NTA.

L'articolo 8, comma 5 del Regolamento al Commercio definisce la tipologia di merce vendibile all'interno di tali zone.

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di sup. di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita dall' articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 . Per cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

- Per gli interventi soggetti a specifica scheda norma lo standards ivi quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione di cui all'articolo 6.1 punto b) della presente normativa.

CAPO D - Invarianti Strutturali

Art.15 – VILLE

- **Insedimenti per un massimo di 100 mq**

Ai fini di tutelare il patrimonio storico artistico ed architettonico per le ville storiche classificate come Invarianti, strutturali dal vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di mq 100 di superficie di vendita e solo per fini turistico-ricettivi, nel rispetto dell'art.35 delle NTA del R.U. e del Piano delle Ville.

La funzione commerciale è ammessa solo dove la destinazione è specificatamente indicata dal piano di settore.

DOTAZIONE DI STANDARDS :

i parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura minima di mq1/ per ogni mq di superficie di vendita , mentre i parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi nella misura stabilita dall' articolo 2 , comma 2 , della legge 24.3.1989 n.122 . Per cambio d'uso la dotazione di standard si applica integralmente.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche storiche ambientali e paesaggistiche del complesso , individuando soluzioni di eliminazione delle barriere architettoniche.

TITOLO III – RACCORDO CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 18 – Nuclei storici consolidati (Zone A)

1. I nuclei storici consolidati (zone A) comprendono le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese quelle aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi ed indispensabili per il loro mantenimento.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi all'interno delle zone A dovranno garantire e perseguire prioritariamente la tutela, la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico,

architettonico, culturale esistente. Pertanto, in relazione ai valori emersi, dovranno essere attuati prevalentemente interventi di conservazione (cfr. artt. 10-12).

3. All'interno di tali zone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio o da specifiche schede normative in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla LR 59/80.
4. Per i nuclei storici interessati da varianti ex art. 5 LR 59/80, la disciplina è definita dalle disposizioni in tali varianti contenute, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
5. In assenza di specifico strumento urbanistico di dettaglio sono consentiti esclusivamente interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D2 senza incrementi in altezza e profondità. Per gli edifici classificati come "Invarianti Strutturali" nella Tav. 4 del P.S. si rimanda all'art. 35 delle presenti norme. Per gli edifici oggetto di specifica schedatura (Allegato n. 4 Sezione 1 delle Norme Tecniche di Attuazione) si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, con interventi di risanamento conservativo senza alterazione di volumi e superfici (D1).

5 bis. All'interno delle zone A è prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato), fatta salva la previsione di specifica Scheda Norma.

6. All'interno delle zone di recupero individuate negli elaborati del Regolamento Urbanistico, gli interventi edilizi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero la cui disciplina dovrà essere precisata da una specifica scheda norma o da uno strumento urbanistico di dettaglio, in conformità con quanto stabilito al precedente comma 3. Il R.U. distingue, attraverso specifica simbologia:
 - zone di recupero soggette a PdR unitario, per le quali il PdR dovrà essere esteso unitariamente all'intera area di comparto.
 - zone all'interno delle quali il PdR può essere attivato per subcomparti funzionali: in tal caso i subcomparti dovranno essere corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio, ed in ogni caso non inferiori ad un organismo edilizio ed alle sue relative pertinenze.

In assenza di PdR, qualora non sia diversamente precisato all'interno delle schede norma, gli interventi ammessi sono limitati alle categorie della ristrutturazione edilizia D2 esclusi incrementi in altezza e profondità e alla categoria E1 (demolizione) per i corpi incongrui e fatiscenti privi di valore storico tipologico.

7. In ogni tempo l'Amministrazione potrà procedere alla formazione di strumenti di dettaglio o di varianti alla disciplina esistente, anche relativi ad ambiti più ristretti rispetto all'estensione della zona omogenea individuata dal Regolamento Urbanistico, purché corrispondenti ad ambiti organici sotto l'aspetto ambientale, urbanistico, edilizio. L'Amministrazione potrà altresì procedere alla individuazione di zone di recupero ai sensi della legislazione vigente. Le previsioni dei predetti strumenti sono attuate per mezzo di un Piano Attuativo corrispondente all'intera estensione degli ambiti organici di cui sopra.

Art. 19 – Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)

1. Le zone B comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dalle zone A, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento.
2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale. In relazione allo stadio del processo tipologico, potranno essere consentiti incrementi coerenti al tipo edilizio ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione. L'ammissibilità degli interventi edilizi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla disponibilità del richiedente al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.
3. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nel Regesto degli edifici urbani con indicazione delle categorie di intervento ammesse (Allegato n. 2 della presente normativa).
4. In riferimento ai caratteri del sistema insediativo, alle singole tipologie edilizie ed alle diverse forme di degrado, all'interno delle singole zone gli elaborati di piano individuano:
 - a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
 - b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.
 - Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della LR 59/80, sono ammessi gli interventi stabiliti dal Regesto degli edifici urbani, in coerenza con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. In assenza di specifiche previsioni, sono consentiti interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 finalizzati alla riqualificazione tipologica e nel rispetto dei caratteri architettonici e formali di pregio. Gli spazi esterni di pertinenza degli edifici dovranno essere salvaguardati e/o riqualificati nelle loro caratteristiche morfologiche, tipologiche e d'uso.
 - Per gli edifici di cui al punto b) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza. Al fine di favorire la riqualificazione del tessuto edilizio ed operazioni di miglioramento tipologico, il Regesto degli edifici urbani prevede, per edifici specificamente individuati, interventi in deroga ai parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza.
 - Per gli edifici di cui al punto b), purché di volumetria complessiva inferiore a 1000 mc, sono inoltre ammessi ampliamenti “una-tantum” fino ad un massimo di 20 mq della superficie utile di ciascuna unità immobiliare, anche in deroga ai parametri urbanistici di zona finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative. Tali ampliamenti non potranno comunque derogare dal rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente. Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) qualora il Regesto degli edifici urbani contenga specifiche prescrizioni di intervento per il singolo edificio, l'intervento “una-tantum” deve essere ricondotto e subordinato a tali prescrizioni, anche

nel caso che esse determinino ampliamenti quantitativamente superiori o inferiori rispetto al limite di 20 mq.

- b) l'ampliamento dovrà essere attuato secondo appropriate regole di crescita e di aggregazione del tipo edilizio, nel rispetto degli eventuali elementi tipologici, architettonici e formali significativi o di pregio esistenti;
- c) contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale.
- d) dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni della DCR 230/94.

5. All'interno delle zone B è prevalente la funzione residenziale. Sono ammessi insediamenti commerciali per un massimo di 250 mq (esercizi di vicinato) e Medie Strutture di Vendita (M.S.V.) aventi caratteristiche di "struttura di frazione". Sono ammesse nuove M.S.V. in nuovi edifici per trasferimento di attività esistenti, subordinatamente al rispetto delle disposizioni definite dalle direttive commerciali e attraverso le indicazioni delle singole Schede Norma. Sono ammesse inoltre attività artigianali di servizio alla residenza purchè con essa compatibili.

- 6. Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico, indotto anche dalla forte concentrazione di attività specifiche, l'Amministrazione può condizionare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.
- 7. Sono ammessi interventi di riconfigurazione del tessuto urbano purchè rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. La dimensione del comparto, qualora non definita negli elaborati di Piano, deve coincidere con l'intero isolato; il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime funzionali. Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto. Il progetto planivolumetrico deve rispettare i parametri urbanistici di edificazione previsti per le zone omogenee B con la possibilità di un incremento di volume ad uso residenziale, ammesso una-tantum pari al 20% del volume residenziale esistente. Nel caso di demolizione di edifici con destinazione non residenziale risultante da certificazione catastale, di volumetria superiore o che concorrono a determinare un volume superiore a quello ammesso dall'indice di zona, è ammessa la costruzione di un volume residenziale pari alla media risultante dal volume demolito ed il volume massimo consentito dall'indice della zona.
- 8. Nei lotti parzialmente edificati è ammessa l'edificazione fino al completamento del volume consentito dai parametri urbanistici di zona, alla determinazione del quale concorrono tutti i volumi legittimi esistenti nel lotto, anche se derivanti da concessioni in deroga o sanatorie. Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti che comportino un aumento di superficie utile maggiore di 20 mq, anche attraverso interventi edilizi successivi, ricomprendono anche gli ampliamenti "una-tantum" di cui al precedente comma 4.
- 9. Nelle aree inedificate di superficie inferiore a 400 mq non sono ammessi interventi di nuova edificazione. Nelle aree inedificate di superficie non inferiore a 400 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione nei limiti del volume massimo consentito dai parametri urbanistici di zona. Per le aree individuate negli elaborati grafici del R.U. di dimensione superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.) devono essere redatti

Progetti Unitari estesi all'intera area e comprensivi delle opere di urbanizzazione. Tali interventi sono subordinati a concessione convenzionata. La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di approvazione del Piano Strutturale (12/10/98). Non viene quindi tenuto di conto dei frazionamenti successivi a tale data.

10. Per le richieste di nuova edificazione, anche se compatibili con i parametri urbanistici di zona, dovranno essere verificate le seguenti condizioni:

- siano presenti le necessarie opere di urbanizzazione o vi sia la disponibilità del richiedente, attraverso convenzionamento con l'A.C., al completamento delle stesse a scapito degli oneri concessori.
- l'edificio richiesto sia dotato dei necessari requisiti di accessibilità dalla strada pubblica (accesso carrabile di larghezza non inferiore a ml 3, interamente compreso all'interno della zona "B" di appartenenza).
- il resede dell'edificio richiesto non occupi, anche parzialmente, l'area di pertinenza di un fabbricato storico (corte, giardino, ecc.), sia quest'ultima individuata o meno dagli elaborati del R.U.
- la nuova edificazione si relazioni in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituisca motivo di degrado urbanistico ed ambientale.

10bis. Sono ammessi interventi di riconfigurazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica E2, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio. Gli elaborati che accompagnano la richiesta autorizzativa dovranno adeguatamente documentare la provenienza, la data di costruzione e le caratteristiche formali e costruttive dei manufatti. Qualora interessi volumi complessivamente superiori a 300 mc, l'intervento è subordinato alla formazione di un Progetto Unitario secondo le procedure di cui al precedente comma 9. Qualora l'intervento interessi volumi di valore storico o tipologico è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero.

11. Le zone B vengono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi specificati ai commi successivi

- **B1:** zone urbanizzate caratterizzate dalla presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche e modalità di relazione con la struttura urbana e territoriale.
- **B2:** zone urbanizzate prevalentemente caratterizzate da tipologie edilizie unitarie di formazione recente ed impianto riconducibile al modello di isolato.
- **B3:** zone parzialmente urbanizzate, caratterizzate da tessuto edilizio scarsamente funzionale o incompleto.

12. Zone B1: In tali zone sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica; non sono ammesse nuove costruzioni, salvo diversa previsione contenuta nelle singole schede norma o all'interno dei Piani di Recupero individuati dall'A.C.. L'ammissibilità di nuove costruzioni all'interno dei Piani di Recupero è subordinata alla realizzazione di spazi di uso pubblico (parcheggio, verde) funzionali all'adeguamento degli standard urbanistici per l'aggregato urbano circostante. L'individuazione della quantità di standard necessari dovrà essere fatta dall'A.C. preliminarmente alla formazione del PdR.

13. Zone B2: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n.3 alle presenti norme.
14. Zone B3: In tali zone sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica; sono altresì ammessi interventi di ampliamento e nuova edificazione nel rispetto dei parametri urbanistici di zona, quali specificati nell'Allegato n.3 alle presenti norme.

Art. 20 – Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)

1. Le zone C comprendono le parti del territorio destinate all'espansione edilizia ed alle relative opere di urbanizzazione.
2. Le zone C sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:
 - **C1**: zone già individuate come “zone C” dal precedente piano regolatore, per le quali sono già stati approvati e sottoscritti i relativi Piani di Lottizzazione. In queste zone si fa riferimento alla disciplina stabilita dal precedente strumento urbanistico; tuttavia le relative concessioni, potranno essere rilasciate fino ad un anno prima della scadenza della convenzione relativa. A partire da tale data ogni ulteriore intervento di qualsiasi genere dovrà conformarsi alle disposizioni per le aree non pianificate previste all'art. 34 della LR 5/95.
 - **C2**: zone di espansione individuate dal presente strumento urbanistico. In queste zone vale la disciplina stabilita ai seguenti commi.
 - **-C3**: zone per le quali la disciplina è definita dal PEEP redatto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della LR 5/95 ed adottato il 30/6/2000 con del. C.C. n. 63 , che costituisce parte integrante delle presenti norme
3. In dette zone il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata ed al rispetto degli indirizzi, dei parametri e delle prescrizioni stabiliti dalle presenti norme e dalle eventuali singole schede norma. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.
4. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.
5. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è la residenza; sono altresì ammesse destinazioni compatibili con la residenza (quali ad esempio uffici ed esercizi commerciali a servizio della residenza con superficie di vendita fino a 250 mq), ove previste dalle specifiche schede norma. Nelle singole schede norma potranno essere stabilite ulteriori limitazioni e prescrizioni.
5. ***Per gli interventi soggetti a specifica Scheda Norma lo standard quantificato deve considerarsi comprensivo della dotazione dei Parcheggi di relazione di cui all'art.6.1b del presente provvedimento.***
6. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi.

In generale, l'organizzazione planivolumetrica dovrà individuare elementi morfologici e tipologici coerenti con il tessuto urbano circostante, con particolare riferimento all'edilizia tradizionale quale case a schiera, case a corte, case unifamiliari e bifamiliari isolate. Le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

7. E' fatto obbligo di procedere alla verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art. 21 – Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)

1. Le zone D comprendono le parti di territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale.
2. All'interno di tali zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle eventuali schede norma dei singoli comparti.
3. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nelle zone D, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica dell'esistente, con l'obiettivo prioritario del reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base. Sono consentiti ampliamenti, purché tipologicamente ed architettonicamente coerenti con la struttura edilizia esistente, ed interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale anche attraverso demolizione e ricostruzione.
4. In tali aree la destinazione d'uso prevalente è quella artigianale; sono altresì ammesse destinazioni ad attività terziarie e commerciali, con le limitazioni e le prescrizioni stabilite dalla presente normativa e dalle singole schede norma.

4 bis. *Nelle zone D sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita.*

L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è ammessa delle aree specificatamente indicate dalle singole Schede Norma.

Sono fatte salve le previsioni contenute nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1a/1b delle NTA del R.U.

5. Il cambio di destinazione d'uso, all'interno della categorie ammesse, è subordinato alla verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti. Qualora sia prevista una superficie commerciale superiore al 20% della superficie utile del singolo lotto, tale trasformazione dovrà essere attuata attraverso un preventivo Piano Attuativo.
6. In riferimento ai caratteri del tessuto edilizio, alle singole tipologie ed alle diverse forme di degrado presenti all'interno dei singoli comparti, gli elaborati di piano individuano:

- a) gli edifici soggetti alle categorie della conservazione;
 - b) gli edifici soggetti alle categorie della trasformazione.
- Per gli edifici di cui al punto a), fatti salvi quelli eventualmente inseriti negli elenchi di cui all'art. 7 della LR 59/80, sono consentiti interventi di riqualificazione funzionale, restauro e ristrutturazione; tali interventi dovranno essere coerenti con il tipo edilizio ed i suoi caratteri formali. Per i manufatti con caratteristiche di archeologia industriale o comunque significativi sotto l'aspetto storico e architettonico, l'eventuale recupero funzionale ed edilizio dovrà avvenire attraverso un piano di recupero che, oltre alla riqualificazione degli organismi architettonici ed alla conservazione delle loro caratteristiche formali e strutturali, determini una efficiente dotazione di standard urbanistici all'interno dello specifico comparto funzionale individuato negli elaborati di Piano. Qualora sia assente tale individuazione, è facoltà dell'Amministrazione Comunale delimitare la zona di recupero secondo le procedure previste dalla legislazione vigente. Contestualmente alle operazioni di recupero architettonico degli edifici, dovranno essere attuati gli interventi di riqualificazione degli spazi esterni, anche attraverso operazioni di bonifica e demolizione dei corpi incongrui.
- Per gli edifici di cui al punto b) possono essere attivati interventi fino alla nuova costruzione anche attraverso la totale o parziale demolizione dell'esistente; in tal caso la nuova costruzione deve rispettare i parametri urbanistici stabiliti per la zona omogenea di appartenenza, e seguire regole morfologiche e tipologiche finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio.
7. Per gli edifici residenziali esistenti all'interno delle zone D, fatta eccezione per quelli eventualmente interessati da specifica tutela e salvaguardia (cfr Invarianti Strutturali o specifiche elaborazioni di dettaglio del Regolamento Urbanistico), sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia fino alla categoria D3. Al fine di promuovere la riqualificazione funzionale del comparto, sono ammessi inoltre ampliamenti una-tantum del 20% del volume esistente purché collegati alla riconversione a destinazione non residenziale.
8. E' ammessa la realizzazione di strutture di proprietà comunale o di interesse generale (attrezzature tecnologiche, servizi).
9. E' ammesso il deposito di materiali a cielo libero, nel rispetto del decoro urbano ed ambientale. All'interno dei singoli comparti le eventuali schede norma potranno stabilire specifiche limitazioni e prescrizioni.
10. Le zone D sono articolate nelle seguenti sottozone, per ognuna delle quali valgono, oltre alle precedenti norme generali, le disposizioni e gli indirizzi di seguito specificati:
- **D1:** zone produttive sature di riqualificazione
 - **D2:** zone produttive parzialmente edificate.
 - **D3:** zone produttive di nuova realizzazione a destinazione mista residenziale/artigianale collegate agli insediamenti urbani.
 - **D4:** zone produttive di riqualificazione e nuova realizzazione autonome rispetto agli insediamenti urbani.
11. Zone D1: In queste zone sono ammessi:
- a) interventi di riqualificazione urbanistica relativi all'intero comparto o a parti consistenti di esso (unità minime) da attuarsi attraverso Piani di Recupero individuati o da individuare da parte dell'Amministrazione comunale, con le procedure previste dalla L 457/78;
 - b) per gli edifici esistenti, interventi fino alla ristrutturazione urbanistica purché finalizzati alla riqualificazione edilizia, anche attraverso riconversione funzionale, ed alla dotazione di servizi e standard urbanistici;

- c) interventi di ampliamento “una-tantum” della superficie utile fino ad un massimo del 30% dell’esistente, e comunque nel rispetto del limite massimo di superficie coperta del 40% del lotto. Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla verifica degli standard di legge e della compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia rispetto al tessuto insediativo esistente, ed al rispetto delle prescrizioni specifiche delle eventuali schede norma.
 - d) nuove costruzioni, purché previste dalle schede norma e subordinatamente alla formazione di Piani di Recupero;
 - e) sugli edifici esistenti a carattere produttivo, qualora la superficie coperta risulti totalmente utilizzata all'entrata in vigore delle presenti norme, la realizzazione di strutture a carattere temporaneo per lo stoccaggio dei materiali o per altre esigenze di lavorazione; tali manufatti dovranno essere realizzati nelle forme e con le modalità previste dal Regolamento Edilizio.
12. Zone D2: In queste zone, oltre agli interventi di cui al punto precedente, sono consentiti:

- a) interventi di ampliamento e nuova edificazione, finalizzati alla migliore definizione e riqualificazione urbanistica dell’area, nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici definiti all’interno delle specifiche schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati, gli interventi dovranno rispettare i seguenti indici:

$$Rc = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / St = 0,5$$

$$H_{max} = 7,5 \text{ m}$$

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi esclusivamente all’interno di lotti di superficie minima 1000 mq direttamente accessibili dalla strada pubblica. Per l’edificazione di aree superiori a mq.10.000 è obbligatoria la presentazione di un preventivo Piano Attuativo.

- b) all’interno dei Piani Attuativi di cui al punto a), l’edificazione di un solo alloggio per l’intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 mq;
13. Zone D3: In queste zone, in coerenza con l’obiettivo di favorire e valorizzare l’integrazione fra la struttura insediativa e le piccole attività artigianali di servizio ai centri, è ammessa la realizzazione di edifici a destinazione artigianale integrati con la residenza.

Gli interventi si attuano attraverso un Piano Attuativo unitario di iniziativa pubblica o privata nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

$$Rc = 0,4 \quad \text{Sup. utile} / St = 0,5$$

$$H_{max} = 7,5 \text{ m}$$

La destinazione residenziale potrà essere ammessa unicamente ad integrazione dell’edificio artigianale e non potrà superare il 20% della superficie utile del singolo lotto, comunque fino ad un massimo di 110 mq. Non è ammessa la destinazione commerciale.

Qualora uno stesso intervento preveda la compresenza di residenza ed attività artigianale, gli standard urbanistici dovranno essere determinati quale sommatoria delle quantità riferite alle singole funzioni presenti.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alla realizzazione delle nuove strutture artigianali, anche l’organizzazione degli spazi esterni e delle aree a verde, con la realizzazione di adeguate fasce di protezione e filtro verso il tessuto urbano circostante.

Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell’art. 32 della LR 5/95 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Al fine di promuovere meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili delle attività artigianali presenti all'interno degli insediamenti residenziali, l'Amministrazione comunale dovrà prevedere particolari criteri per l'assegnazione dei lotti nei Piani Attuativi di iniziativa pubblica.

14. Zone D4 : In tali zone sono ammesse destinazioni artigianali, industriali, commerciali e terziarie. Gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli indici, dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate dal Regolamento Urbanistico per i singoli comparti. Gli insediamenti di nuova realizzazione dovranno essere adeguatamente collegati al sistema infrastrutturale, dotati di ampi spazi a verde e di parcheggio, impostati secondo modelli tipologici e funzionali tali da permettere le eventuali trasformazioni d'uso indotte dall'evoluzione dei processi produttivi ed economici. Il sistema connettivo del verde e dei servizi dovrà essere elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi.

All'interno dei Piani Attuativi è ammessa l'edificazione di un solo alloggio per l'intero comparto destinato al personale di sorveglianza, integrato con il volume industriale-artigianale, per una superficie utile non superiore a 110 mq

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantita la realizzazione degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle schede norma. Qualora tali prescrizioni non siano precisate, gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

$I_t = 1,5$

$R_c = 0,4$

$H_{max} = 10 \text{ m}$

La superficie a destinazione commerciale non potrà essere superiore al 30% della superficie utile complessiva.

Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art. 22 – Comparti a destinazione mista

1. I comparti a destinazione mista comprendono le parti di territorio che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni.

1 bis In tali comparti sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di piccole (esercizi di vicinato) e medie strutture di vendita. Ogni comparto è disciplinato da singola Scheda Norma che specifica la tipologia di insediamento commerciale ammissibile.

2. In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole schede norma

3. Le schede norma stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale redigere in qualsiasi momento tali schede al fine di una corretta programmazione ed attuazione degli interventi.

3bis. All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le quantità e le tipologie prescritte dalle relative schede norma, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore al 50% dell'area.

4. Nella redazione dei Piani Attuativi dovrà essere perseguita la riqualificazione urbanistica del comparto attraverso: a) la realizzazione di un tessuto polifunzionale integrato con il contesto urbano ed articolato in rapporto agli spazi pubblici ed a verde; b) la localizzazione di funzioni qualificate, di servizi ed attrezzature di interesse generale; c) la realizzazione di ampie aree a verde attrezzato e parcheggio; le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma

Dovrà essere effettuata inoltre la verifica degli effetti ambientali ai sensi dell'art. 32 della LR 5/95 in conformità con le procedure e le disposizioni di cui al Titolo IV delle presenti norme.

Art. 24 – Servizi ed attrezzature di interesse generale (Zone F)

1. Le zone F comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

2. Le zone F sono articolate nelle seguenti sottozone:

- F1 – Aree destinate verde pubblico attrezzato
- F2 – Aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata
- F3 – Aree per servizi pubblici di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio– sanitarie)
- F4 – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato
- F5 – Infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale
- F6 – Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale

3. Nelle zone F1, F2, F3, F4, F5 la realizzazione degli interventi dovrà attuarsi nel rispetto degli indirizzi di cui all'art. 48 delle presenti norme.

4. Zone F1: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate alla pubblica fruizione e ad attività del tempo libero. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica. Le alberature di alto fusto e le essenze particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate ed integrate nella sistemazione di progetto; l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario e previo parere dell'ufficio comunale competente.

Contestualmente all'approvazione del progetto unitario l'Amministrazione definirà le regole per la gestione dell'area e dei servizi ivi previsti.

In tali zone sono ammessi esclusivamente manufatti funzionali alla manutenzione o alla utilizzazione collettiva dell'area (quali ripostigli per attrezzi, piccoli servizi, servizi igienici, tettoie, percorsi pedonali coperti, chioschi ecc.).

Sugli edifici ricadenti in tali zone con destinazione diversa da quella pubblica sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio. In caso di riconversione all'uso pubblico, anche attraverso convenzionamento, è ammesso un ampliamento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente.

5. Zone F2: In queste zone è ammessa la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive e ricreative e delle relative strutture di servizio. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Gli interventi d'iniziativa privata sono subordinati all'approvazione di uno specifico Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore ed attraverso singoli convenzionamenti, disciplina i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.

Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma relative ai singoli comparti potranno prevedere, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 mq, e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici con funzioni integrative alle attività sportive e ricreative (ristoro, locali di uso collettivo, ecc.) per una superficie utile massima di 100 mq ed una altezza massima di 3,5 m.

All'interno dei singoli comparti devono essere individuati parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

6. Zone F3: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate a servizi pubblici di interesse generale. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso progetti esecutivi di iniziativa pubblica.

Per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla legge n. 59/80, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per i fabbricati esistenti, non destinati a servizi pubblici di interesse generale sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria, purché la proprietà rinunci, con atto formale, al plusvalore in caso di esproprio.

7. Zone F4: Queste zone comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, ricreative, culturali, campeggi, servizi di interesse collettivo. All'interno delle zone F4 sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio, e previste da specifici Piani di Settore. La specifica simbologia sovrapposta alla campitura di zona negli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e/o la scheda di comparto specificano e limitano le destinazioni d'uso ammesse per le singole zone. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica e privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Solo all'interno delle zone F4 sono ammessi insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di esercizi di vicinato purchè strettamente integrate all'attività principale (attività ricreative, ricettive, culturali, campeggi e d'interesse collettivo, ristoro).

Per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici inseriti negli elenchi di cui alla legge n. 59/80, sono ammessi unicamente interventi di carattere conservativo, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza.

Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della ristrutturazione edilizia D3 (per adeguamento igienico-funzionale ed a specifiche normative), nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio. Sono ammessi interventi superiori a tale categoria, fino ad un incremento volumetrico massimo del 20% del volume esistente, attraverso le procedure previste per i Piani di Recupero. All'interno dei Piani di Recupero dovrà essere attuata la riqualificazione ed la sistemazione complessiva delle superfici di pertinenza.

Per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona, è ammesso il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto. Per gli edifici presenti nell'area non sono ammessi, fino alla loro riconversione funzionale, interventi superiori alla ristrutturazione edilizia D3.

Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare i parametri urbanistici e le prescrizioni riportati nelle schede norma. Qualora tali parametri non siano precisati all'interno delle schede norma, non potranno essere superati i seguenti parametri:

Rc: 0,1 Hmax: 7,5 m Sup.u.: 0, 2 St Per gli interventi di trasformazione che interessano aree di superficie superiore a 4.000 mq è obbligatoria la formazione di Piano Attuativo. L'Amministrazione Comunale attraverso delibera di C.C. può individuare, in presenza di condizioni di degrado o in riferimento all'elevato carico urbanistico indotto dalle nuove trasformazioni, comparti omogenei entro i quali ricondurre l'intervento alle procedure dei Piani Attuativi anche per lotti inferiori a 4.000 mq.

8. Zone F5: In tali zone sono ubicate infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, quali impianti di depurazione, impianti per il trasporto e la distribuzione di energia, acqua, gas, impianti di telecomunicazioni, impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, ecc. In tali zone il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto previa approvazione dei relativi progetti esecutivi.
9. Zone F6: Queste zone individuano aree destinate a parchi tematici (parchi urbani, fluviali, termali, ricreativi, ecc.) ed ambiti di riqualificazione ambientale (aree di cava, aree golenali, ecc.) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone ogni intervento è subordinato alla predisposizione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico individua i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Le schede norma dei singoli comparti potranno prevedere, oltre alle aree attrezzate per la fruizione pubblica, alle strutture di servizio e a quelle integrative ai servizi (attrezzi, spogliatoi, ecc.), l'ammissibilità di un alloggio destinato al personale di custodia, con superficie massima di 110 mq, e servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.

In assenza di specifiche prescrizioni, in tali zone è consentita la realizzazione di edifici di servizio (strutture di ristoro, locali di uso pubblico) per una superficie utile massima di 100 mq ed una altezza massima di 3,5 m.

Dovranno essere previsti parcheggi pubblici in misura adeguata alle potenzialità e funzionalità delle strutture presenti.

Art. 27 - Disciplina delle attività agricole, connesse e compatibili

1. Nelle zone agricole, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse definite ai sensi dell'art. 2 della LR 64/95, sono ammesse, all'interno del patrimonio edilizio esistente, le seguenti funzioni:

- abitazioni ad uso civile
- attività ricettive integrate con la residenza (con un massimo di 6 camere)

Sono ammissibili destinazioni d'uso diverse da quelle sopra definite subordinatamente alla verifica della compatibilità ambientale, tipologica ed urbanistica, da attuarsi con le procedure previste per i Piani di Recupero. In particolare, per quanto riguarda la destinazione commerciale, sono ammissibili esclusivamente le strutture commerciali di piccole dimensioni (con superficie di vendita fino a 250 mq), nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore.

In particolare per le zone E del vigente PRG sono ammessi insediamenti commerciali con le caratteristiche di esercizi di vicinato da insediare esclusivamente all'interno del patrimonio edilizio esistente e nel rispetto delle disposizioni degli specifici piani di settore e le disposizioni del Regolamento del Commercio (art.8).

Tutto ciò nel rispetto dei requisiti di compatibilità ambientale, urbanistica ed edilizia previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti norme, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al successivo art. 30.

2. In relazione agli obiettivi di valorizzazione turistica e ambientale del territorio espressi dal Piano Strutturale, non sono ammesse attività di allevamento non classificabili come attività agricole ai sensi del DPR 917/1986, ivi comprese attività di cinotecnica, ad eccezione delle attività di cui all'art. 32 comma 10 delle presenti norme (attività ippiche).

Art. 31 - Nuovi edifici rurali

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e delle attività connesse di cui all'art. 2 delle presenti norme.

Sono fatte salve le diverse previsioni contenenti nelle singole Schede Norma di cui all'allegato 1b delle N.T.A. del R.U. L'insediamento di nuovi esercizi commerciali è subordinato alla verifica della compatibilità alla disciplina urbanistica-commerciale.

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita esclusivamente nelle zone E1 (zone agricole ordinarie), E2 (aree di frangia) e E3 (zone agricole speciali) facenti parte del subsistema della Pianura, nel rispetto dei parametri, dei requisiti e delle limitazioni stabilite ai commi successivi.
2. La costruzione di nuovi edifici rurali è ammissibile esclusivamente nel rispetto dei requisiti, delle condizioni e dei limiti disposti dal vigente PTC al capo V artt. 16 e 17 delle relative Norme.
3. Le concessioni edilizie per la realizzazione di nuovi edifici rurali sono rilasciate esclusivamente alle aziende aventi i requisiti per la presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai quali tali interventi sono subordinati.

4. Edifici ad uso abitativo

a) Fermo restando che l'edificazione ad uso abitativo è consentita esclusivamente unicamente nelle zone E1, E2 ed E3 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- in tutti i casi in cui l'ubicazione e l'estensione della superficie aziendale lo rendano possibile, il nuovo edificio dovrà essere ubicato in prossimità di insediamenti e nuclei residenziali esistenti, in coerenza con il tessuto edilizio e nel rispetto delle potenzialità di sviluppo dell'impianto urbanistico.

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale esistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari, in corrispondenza dei confini di proprietà, in prossimità dei fabbricati, ecc.). Le necessità di eventuali abbattimenti deve essere adeguatamente documentata negli elaborati del PMAA.

c) Requisiti dimensionali, tipologici e formali dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: nei nuovi edifici la superficie utile non potrà essere superiore a 200 mq per nucleo familiare, compresi gli eventuali locali accessori (garage, locali di servizio, volumi tecnici, con esclusione degli eventuali annessi necessari all'attività agricola). E' consentita la realizzazione di non più di due piani fuori terra, per una altezza massima in gronda di ml 7.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. Per favorire le possibilità di ampliamento dell'edificio o l'aggiunta di annessi e volumi accessori secondo modalità coerenti con le tradizionali regole di crescita ed

aggregazione dell'edilizia storica, almeno una porzione dell'edificio dovrà essere disposta su due piani fuori terra, ed almeno uno dei fianchi dell'edificio dovrà preferibilmente essere privo di aperture. Gli eventuali locali accessori ed i volumi tecnici dovranno essere integrati nel volume complessivo dell'edificio al fine di ottenere un compiuto ed organico assetto planivolumetrico. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 33%.

Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati con involucro murario continuo; le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale tradizionale, con particolare riferimento ai rapporti di gerarchia reciproca ed alla leggibilità della funzione; non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (lucernari, terrazze, ecc.), fatta eccezione per lucernari con funzione di illuminazione del sottotetto ed ispezione della copertura, di dimensione massima di mq 0,4; non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio; sono consentite logge o altane (non superiori ad un terzo della lunghezza del prospetto) purché realizzate secondo tipologie tradizionali. Sono ammesse scale esterne purché riconducibili alla tipologia tradizionale e non a sbalzo. Lo spazio occupato dalla scala non dovrà essere computato come superficie coperta.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori tradizionali (terre, ocre, ecc., con esclusione del bianco); il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato; l'eventuale sistema di oscuramento esterno delle finestre dovrà essere costituito da persiane in legno.

- d) Nel caso della realizzazione di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio con le caratteristiche ed i requisiti di cui al punto precedente; analogamente, nel caso dell'aggiunta di una unità abitativa ad una preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento di quest'ultima secondo le regole tipologiche di crescita o di aggregazione dell'edilizia di base (aggiunte architettonicamente coerenti, da terra a tetto, per sopraelevazione, per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, secondo la modularità dettata dalle dimensioni della cellula edilizia e mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).
- e) Nell'eventualità che sia prevista la costruzione di volumi con funzione di annesso agricolo, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie. L'eventuale integrazione dovrà avvenire nel rispetto delle regole di distribuzione funzionale dell'edilizia rurale storica (funzioni abitative al primo piano, altre funzioni al piano terra), oppure secondo le regole tipologiche di crescita e aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).
- f) La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà essere attuata attraverso uno specifico progetto presentato contestualmente al progetto edilizio. Nel caso che in un edificio siano presenti più unità abitative, il progetto dovrà avere caratteristiche di unitarietà ed omogeneità ai fini della tutela dell'ambiente e del paesaggio agrario.

Gli spazi di pertinenza dovranno essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale; le sistemazioni esterne devono rispettare tipologie e materiali tradizionali nelle pavimentazioni e nell'arredo; la superficie impermeabilizzata non può superare il 20 % dell'area di pertinenza complessiva; nelle sistemazioni a verde dovranno essere prevalentemente impiegate specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario locale; in ogni caso tali sistemazioni non devono rifarsi alla tipologia del "giardino residenziale urbano". Sono consentite recinzioni con siepi vive, staccionate in legno o rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici.

5. Annessi agricoli

a) Fermo restando che l'edificazione di annessi agricoli è consentita unicamente nelle zone E1 e E2 facenti parte del subsistema della Pianura, concorrono al raggiungimento delle superfici fondiari minime anche le superfici aziendali presenti nelle altre zone, per classi di coltura, così come sopra specificato.

b) Requisiti di inserimento ambientale dei nuovi edifici:

i nuovi edifici devono essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale esistente. A tale scopo, devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

- deve essere rispettato l'andamento naturale dei terreni, evitando sbancamenti o movimenti di terra che comportino alterazioni sostanziali della morfologia dei luoghi.

- i nuovi edifici dovranno essere serviti dalla viabilità esistente, eventualmente recuperata nel rispetto delle sue caratteristiche tipologiche e materiali; è vietata la realizzazione di nuove strade.

- deve essere conservato il reticolo idraulico costituito dai fossi e dalle canalizzazioni, garantendone la funzionalità attraverso opportuna manutenzione

- deve essere mantenuto, per quanto possibile, l'assetto vegetazionale preesistente, con particolare riferimento alle alberature di pregio (quali cipressi, piante di alto fusto disposte in filari o in corrispondenza dei confini di proprietà, ecc.).

c) Requisiti tipologici dei nuovi edifici:

Caratteri dimensionali: Le dimensioni degli annessi dovranno essere strettamente commisurate alle necessità aziendali dimostrate attraverso la redazione di un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, e comunque dovranno non potranno essere superiori a quanto previsto al capo V art. 16 delle Norme del vigente PTC.

Caratteri planivolumetrici e tipologici: I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare, possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo. La copertura dovrà essere del tipo a capanna o a padiglione con falde disposte con pendenza omogenea ed altezza di gronda costante. La pendenza massima consentita delle falde di copertura è del 30%.

Caratteri architettonici e formali: I nuovi edifici dovranno essere realizzati in muratura tradizionale, purché presentino un involucro murario continuo intonacato esternamente; le aperture dovranno essere distribuite e disposte secondo le regole del tipo edilizio di appartenenza.

Materiali e finiture: I materiali e le finiture degli edifici dovranno richiamarsi a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo; le superfici esterne dovranno essere intonacate; il

manto di copertura dovrà essere realizzato in coppi ed embrici in laterizio; non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio anodizzato. Come eventuale sistema di oscuramento esterno delle aperture, e' prescritto l'utilizzo del portellone tradizionale in legno.

- d) Nel caso della realizzazione di più annessi, essi devono essere integrati in un unico corpo edilizio, per quanto consentito dalle rispettive compatibilità ambientali, tipologiche, igienico-sanitarie; analogamente, nel caso dell'aggiunta di un volume ad uno preesistente, ove non ostino prioritarie esigenze di tipo conservativo, deve essere attuato un ampliamento del volume esistente secondo le appropriate regole tipologiche di crescita o di aggregazione (aggiunte architettonicamente coerenti per sopraelevazione o prosecuzione lineare del volume esistente o per aggiunta tergale, mantenendo le stesse caratteristiche di copertura e finitura esterna).
- e) Gli spazi esterni di pertinenza dell'annesso agricolo devono essere organizzati secondo regole coerenti con la loro natura rurale. Nel caso di integrazione con una unità abitativa, l'annesso dovrà essere organicamente inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultima. Nel caso che l'annesso costituisca un edificio isolato, non vi dovranno essere marcate separazioni fra l'area di pertinenza ed il territorio agricolo circostante. Le sistemazioni esterne dovranno essere strettamente funzionali alla natura dell'annesso; l'eventuale necessità di pavimentazione esterna o di realizzazione di recinzioni (rete a maglia sciolta non plastificata con sostegni lignei o metallici, staccata in legno) devono essere dimostrate dal Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- f) La costruzione di annessi agricoli non è sottoposta al rispetto delle superfici minime fondiarie previste al punto b) per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori quali api, chioccioline e lombrichi, nonché dell'acquacoltura. Gli annessi devono essere commisurati alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative comunitarie, nazionali, regionali e comunali. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

6. Annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo

- a) La costruzione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo o riferiti a fondi aventi superficie inferiore ai minimi di cui al punto b) del comma precedente è condizionata all'esistenza di motivate esigenze da dimostrarsi attraverso Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 27
- b) Qualora tali esigenze siano dimostrate, gli annessi devono possedere i requisiti di cui ai punti e), f), g), h) del comma precedente.

8. Serre

- a) La realizzazione di serre fisse è consentita all'interno delle zone agricole ordinarie (E1), delle aree di frangia (E2) e delle aree agricole speciali specificatamente destinate a tale funzione (E3a). Per le serre valgono le disposizioni di cui ai punti a), d) ed e) del precedente comma 3.
- b) Nella localizzazione del manufatto in rapporto agli insediamenti esistenti ed al contesto ambientale circostante, dovrà essere tenuto di conto degli aspetti igienico sanitari secondo quanto prescritto dalla legislazione vigente.

- c) Al fine di favorire le relazioni con il sistema insediativo e la realizzazione di spazi attrezzati di fruizione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà consentire, all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3a) e subordinatamente alla formazione di specifici Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, la realizzazione di spazi integrati di servizio, esposizione, vendita collegati alle attività ortoflorovivaistiche. Tali spazi dovranno avere superficie minima di 1 ha ed essere dotati dei necessari requisiti di accessibilità e parcheggio. Nel caso in cui nell'area oggetto di intervento non siano presenti volumi utilizzabili a servizio dell'attività, è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati fino ad una superficie utile massima di 50 mq. Una parte non inferiore al 50% della superficie complessiva dell'area dovrà essere organizzata come spazio attrezzato per il tempo libero (spazi gioco, sosta, ecc.), preferibilmente in connessione con il sistema dei percorsi ciclabili e turistici presente nel territorio comunale. Potranno essere ammessi anche spazi di vendita di generi accessori all'attività agricola, purché integrati con essa.
- d) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

9. Strutture di servizio a lavorazioni meccanico agricole

- a) La realizzazione di nuove costruzioni di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi (ricovero macchine e attrezzi) è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3b), fatta eccezione per i casi di cui al successivo punto b). Tali interventi sono subordinati alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, che dovrà contenere:
- la dimostrazione della necessità degli interventi richiesti in funzione dell'attività di lavorazione meccanico agricola in conto terzi effettivamente esercitata;
 - il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo), che dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività effettivamente esercitata quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano, ed in ogni caso con una superficie utile non superiore a 600 mq complessivi ed una altezza massima di 5 m. E' ammessa, per particolari esigenze, la realizzazione di tettoie fino a una superficie coperta massima di 300 mq.
 - un progetto unitario dell'intera area, nel quale, oltre agli interventi edilizi, dovrà essere evidenziata l'organizzazione della viabilità interna, degli spazi di sosta e manovra, delle sistemazioni a verde. Tale progetto dovrà contenere anche gli elementi necessari alla valutazione dell'inserimento dei nuovi manufatti nel contesto paesaggistico circostante e del carico ambientale indotto dalle attività esercitate, nonché la definizione degli eventuali interventi tesi alla riqualificazione dell'area ed alla mitigazione degli effetti ambientali.
- b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione di servizio a lavorazioni meccanico-agricole in conto terzi in prossimità di strutture esistenti già destinate a ricovero macchine e attrezzi; tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto unitario con le caratteristiche ed i requisiti di cui al precedente punto a). Non sono ammessi interventi di ampliamento o nuova costruzione in prossimità di elementi di rilevanza paesaggistico-ambientale, quali quelli individuati come Invarianti dal Piano Strutturale.

- c) I volumi realizzati per l'esercizio delle attività in oggetto non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso se non secondo modalità specificamente previste dalla convenzione.

10. Strutture di servizio alle attività ippiche

- a) La realizzazione di strutture a servizio delle attività ippiche che non rientrano tra le attività agricole di cui all'art. 2, quali maneggi, attività di allenamento e svernamento di cavalli da corsa, ecc., è consentita esclusivamente all'interno delle zone specificatamente destinate a tale funzione dal Regolamento Urbanistico (E3c), nel rispetto dei requisiti igienico ambientali stabiliti dalla legislazione vigente. L'intervento è subordinato alla formazione di apposito Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata convenzionata, esteso all'intera area destinata all'esercizio dell'attività.
- b) Nel caso che gli interventi sopra descritti siano previsti congiuntamente ad interventi edilizi collegati ad attività agricole (allevamento) da parte della medesima azienda, tutti gli interventi dovranno essere ricondotti all'interno di un Piano Particolareggiato unitario con valore anche di Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della LR 25/97, nel quale siano specificati e distinti gli interventi facenti parte del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale e quelli facenti parte unicamente del PP.
- c) Il Piano Particolareggiato dovrà possedere i seguenti requisiti:
- il dimensionamento delle strutture (sia in termini di superficie utile che di volume complessivo) dovrà essere strettamente commisurato alle esigenze dell'attività ippica effettivamente esercitata, quale risultante da una apposita documentazione allegata al Piano. In ogni caso il dimensionamento delle strutture non potrà superare i seguenti parametri:
rapporto sup. aziendale/capo: 1000 mq
rapporto sup. utile /cavallo: 13 mq
Il 20% della sup. utile è destinata a strutture integrative e di servizio, fino ad un massimo di 100 mq.
 - I caratteri tipologici e l'ubicazione delle strutture dovranno essere coerenti con le preesistenze architettoniche ed il contesto paesaggistico, nel rispetto dei criteri di inserimento ambientale di cui al punto e) del comma 3.
 - Gli eventuali interventi di sistemazione collegati all'esercizio delle attività ippiche (quali la realizzazione di staccionate in legno per la delimitazione delle piste, di tettoie a copertura delle aree usate per i corsi di addestramento, per l'ippoterapia e l'attività in periodo invernale, di sistemazioni a verde e recinzioni di qualsiasi natura) sono ammessi esclusivamente a seguito di uno specifico progetto unitario relativo alla sistemazione complessiva dell'area.
 - Il Piano Particolareggiato dovrà contenere una dettagliata valutazione del carico e degli effetti ambientali indotti dalle attività ippiche in oggetto, nonché dalle trasformazioni edilizie oggetto di richiesta, con particolare riferimento alle qualità ed alle quantità degli scarichi, alla produzione di sostanza organica, all'alterazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei suoli, ed a tutti gli altri eventuali fattori di degrado connessi alle attività ed agli interventi richiesti. Dovranno essere contestualmente previsti tutti i possibili interventi di mitigazione di tali effetti al fine di contenerli entro le soglie di compatibilità ambientale stabilite dall'Amministrazione Comunale.

- d) I volumi realizzati per l'esercizio dell'attività ippica non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso; la convenzione dovrà prevederne la demolizione o la rimozione con la cessazione dell'attività, nonché la bonifica ed il ripristino dell'area.

Art. 35 – Invarianti Strutturali

1. Per gli elementi classificati come Invarianti dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 12 delle Norme del Piano Strutturale, con le seguenti integrazioni e specificazioni:
 - Per i componenti del reticolo idraulico principale (fiumi, torrenti, canali di bonifica, principali fossi di scolo), i tipi, le modalità di controllo, di manutenzione e di intervento consentite sono precisate all'art. 34 delle presenti Norme.
 - Per i paleoalvei classificati come Invarianti, è ammessa l'edificazione unicamente per le parti interagenti con le zone classificate come A, B, C, D dal presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto della specifica disciplina di zona. Per gli edifici esistenti esterni alle predette zone, sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Urbanistica, nel rispetto della specifica disciplina di zona.
 - Per le ANPIL Monte Castellare - Valle delle Fonti, istituite ai sensi della L.R. 49/95, fino all'approvazione del Regolamento di Gestione, al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti, valgono le disposizioni di cui all'art. 31, comma 2 lettera c) delle presenti norme
 - Per gli spazi classificati come corridoi ambientali, vale la disciplina delle zone agricole E2 con vincolo di non edificazione.
 - Per le ville storiche classificate come Invarianti, in attuazione degli indirizzi di cui all'art. 16 comma 2 punto 12 delle Norme del Piano Strutturale, la disciplina delle destinazioni d'uso è definita da uno specifico piano promosso dall'Amministrazione Comunale finalizzato al recupero ed alla valorizzazione turistico-culturale dell'intero sistema delle ville presenti nel territorio. All'interno del Piano dovranno essere individuate le compatibilità fra le esigenze di tutela e conservazione dei singoli manufatti e del relativo contesto ambientale, e le diverse ipotesi di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati.
 - ***All'interno delle ville storiche classificate come Invarianti Strutturali sono ammessi insediamenti di esercizi commerciali esclusivamente legate all'attività principale e per un massimo di 100 mq di superficie di vendita.***