

Regolamento Urbanistico

PROGETTO



Comune di Fucecchio

Città Metropolitana di Firenze

III VARIANTE AL RU

Sindaco
Assessore all'Urbanistica
Alessio Spinelli

Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Pollina

Garante dell'informazione e della partecipazione
Geom. Teodoro Epifanio

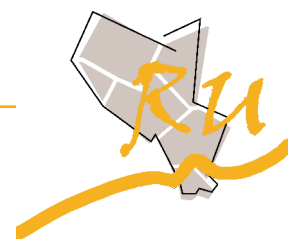
Gruppo di progettazione
(Coordinatore progetto) Arch. Paola Pollina
Arch. Andrea Colli Franzone
Arch. Donatella Varallo

Indagini geologico-tecniche
Studio associato Geoprogetti - Consulenze geologiche
Geol. Francesca Franchi
Geol. Emilio Pistilli

Valutazione Ambientale Strategica
Società D.R.E.AM. Italia Soc. Coop.
Geol. Leonardo Moretti
Dott. Ing. Simone Garaldini
Dott. For. Lorenzp Mini

STATO COMPARATO

Testo comparato estratto dalle
B.4 Norme Tecniche di Attuazione



1. Le norme del presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la quale, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., tiene conto degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.

2. Ai fini di cui al comma 1 il R.U.C. contiene:

- a) la definizione delle destinazioni d'uso;
- b) le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
- c) specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
- d) specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
- e) le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Ai fini delle presenti Norme, all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al comma 1, si distinguono le seguenti funzioni:

- a) rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni e le relative pertinenze, nonché le strutture per l'accoglienza anche temporanea quali collegi, convitti e simili, e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui

1. Le norme del presente Capo costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, la quale, ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 e s.m.i., tiene conto degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale per le diverse UTOE e definisce i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie, con riferimento a specifiche fattispecie, immobili o aree.

2. Ai fini di cui al comma 1 il R.U.C. contiene:

- a) la definizione delle destinazioni d'uso;
- b) le regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
- c) specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
- d) specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
- e) le regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.

ART. 17 - DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi;
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

2. Ai fini delle presenti Norme, all'interno delle categorie di destinazioni d'uso di cui al comma 1, si distinguono le seguenti funzioni:

- a) rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni e le relative pertinenze, nonché le strutture per l'accoglienza anche temporanea quali collegi, convitti e simili, e le strutture ricettive extra alberghiere aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al

al presente articolo la categoria residenziale si distingue in:

- 1) residenziale abitativa: le abitazioni e le relative pertinenze di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo qualora la superficie prevalente dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo;
 - 2) residenziale di accoglienza: le strutture quali convitti, collegi, conventi e simili, destinate ad accogliere anche in via temporanea particolari categorie di utenti;
 - 3) residenziale turistica: le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. 86/2016 (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 57 e 58 della Legge Regionale);
- b) rientrano nella categoria di destinazione d'uso industriale e artigianale le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria industriale e artigianale si distingue in:
- 1) industriale ed artigianale produttiva: le industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili. Si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate;
 - 2) artigianale complementare alla residenza: le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti ai fini

presente articolo la categoria residenziale si distingue in:

- 1) residenziale abitativa: le abitazioni e le relative pertinenze di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo qualora la superficie prevalente dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali, sino a quando utilizzati a fini agricoli, costituiscono a tutti gli effetti costruzioni ad uso agricolo;
 - 2) residenziale di accoglienza: le strutture quali convitti, collegi, conventi e simili, destinate ad accogliere anche in via temporanea particolari categorie di utenti;
 - 3) residenziale turistica: le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III, della L.R. 86/2016 (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca di cui, rispettivamente, agli artt. 55, 57 e 58 della Legge Regionale);
- b) rientrano nella categoria di destinazione d'uso industriale e artigianale le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, nonché alla loro movimentazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria industriale e artigianale si distingue in:
- 1) industriale ed artigianale produttiva: le industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili. Si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate;
 - 2) artigianale complementare alla residenza: le attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, laboratori che producono alimenti **e beni**

della vendita diretta al pubblico, toelette per animali e simili);

3) strutture per la logistica: le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia, che includono, oltre ad aree coperte e scoperte di deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili;

c) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale si distingue in:

1) commerciali al dettaglio: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dalla L.R. 62/2018;

2) commerciali atipiche: le attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o che, per quanto disposto dall'art. 26, c. 3, della L.R. 62/2018, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come elencate all'art. 24, c. 1, del D.P.G.R. 1 aprile 2009, n. 15/R;

3) somministrazione di alimenti e bevande: le attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili);

4) vendita della stampa: le attività definite e disciplinate dal Titolo

ai fini della vendita diretta al pubblico, toelette per animali e simili);

3) strutture per la logistica: le strutture destinate allo stoccaggio temporaneo di merci da movimentare su gomma e/o su rotaia, che includono, oltre ad aree coperte e scoperte di deposito e di parcheggio di mezzi di trasporto, anche attrezzature e servizi di supporto alle stesse attività quali uffici, locali per il personale, officine per automezzi e simili;

c) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla vendita al dettaglio. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale si distingue in:

1) commerciali al dettaglio: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio sono definite e disciplinate dalla L.R. 62/2018;

2) commerciali atipiche: le attività commerciali al dettaglio che commercializzano prodotti di grosse dimensioni o che, per quanto disposto dall'art. 26, c. 3, della L.R. 62/2018, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Rientrano fra le attività commerciali atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita, come elencate all'art. 24, c. 1, del D.P.G.R. 1 aprile 2009, n. 15/R;

3) somministrazione di alimenti e bevande: le attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili);

II, Capo IV, della L.R. 62/2018, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi sulla base di apposito regolamento comunale;

- 5) nei centri commerciali, come definiti dalla L.R. 62/2018, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale di interesse pubblico e la funzione artigianale complementare alla residenza. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso;
- d) rientrano nella categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria turistico-ricettiva si distingue in:
 - 1) strutture ricettive alberghiere: gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere, le dipendenze di cui, rispettivamente, agli artt. 18, 19 e 20 della L.R. 86/2016;
 - 2) campeggi e villaggi turistici: i campeggi, i villaggi turistici, le aree di sosta, i parchi di vacanza di cui, rispettivamente, agli artt. 24, 25, 28 e 29 della L.R. 86/2016, nonché le attività di ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 13 della L.R. 30/2003 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 46/R/2004 del 03/08/2004;
 - 3) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i bivacchi fissi di cui, rispettivamente, agli artt. 45, 47, 46 e 49 della L.R. 86/2016;
 - 4) residence: le strutture ricettive di cui all'art. 64 della L.R. 86/2016;
- e) rientrano nella categoria di destinazione d'uso direzionale e di servizio:
 - 1) le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali

4) vendita della stampa: le attività definite e disciplinate dal Titolo II, Capo IV, della L.R. 62/2018, che possono essere esercitate in punti di vendita sia esclusivi che non esclusivi sulla base di apposito regolamento comunale;

- 5) nei centri commerciali, come definiti dalla L.R. 62/2018, sono ammesse, salvo diverse disposizioni della disciplina di zona, tutte le funzioni della destinazione d'uso commerciale nonché la funzione direzionale di interesse pubblico e la funzione artigianale complementare alla residenza. I passaggi dall'una all'altra di dette funzioni all'interno dei centri commerciali, non costituiscono mutamento di destinazione d'uso;
- d) rientrano nella categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 86/2016, ad eccezione di quelle aventi le caratteristiche della civile abitazione. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria turistico-ricettiva si distingue in:
 - 1) strutture ricettive alberghiere: gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere, le dipendenze di cui, rispettivamente, agli artt. 18, 19 e 20 della L.R. 86/2016;
 - 2) campeggi e villaggi turistici: i campeggi, i villaggi turistici, le aree di sosta, i parchi di vacanza di cui, rispettivamente, agli artt. 24, 25, 28 e 29 della L.R. 86/2016, nonché le attività di ospitalità in spazi aperti di cui all'art. 13 della L.R. 30/2003 e relativo Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 46/R/2004 del 03/08/2004;
 - 3) strutture ricettive extra-alberghiere per l'accoglienza collettiva: le case per ferie e rifugi escursionistici, gli ostelli per la gioventù, i bivacchi fissi di cui, rispettivamente, agli artt. 45, 47, 46 e 49 della L.R. 86/2016;
 - 4) residence: le strutture ricettive di cui all'art. 64 della L.R. 86/2016;
- e) rientrano nella categoria di destinazione d'uso direzionale e di servizio:
 - 1) le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di

nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari ecc.). Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria direzionale si distingue in:

- direzionale privato: gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari, le strutture a servizio di attività libero professionali, le attività private in genere;
- direzionale di interesse pubblico: sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico.

Le unità adibite alle attività di cui sopra, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare;

- 2) le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico;

f) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale all'ingrosso e depositi si distingue in:

- 1) commerciale all'ingrosso: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tali attività sono svolte sia in strutture coperte che scoperte, in aree in cui sono comunque consentite stabili trasformazioni del suolo;
- 2) depositi e magazzini: le attività finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio; sono comprese le attività di rimessaggio di automezzi

enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, agenzie di affari ecc.). Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria direzionale si distingue in:

- direzionale privato: gli uffici e gli studi professionali, le agenzie di affari, le strutture a servizio di attività libero professionali, le attività private in genere;
- direzionale di interesse pubblico: sono comprese le sedi di banche, di società, di associazioni ed organismi partecipativi che per la funzione svolta e per le condizioni di accessibilità che richiedono rivestono un interesse pubblico.

Le unità adibite alle attività di cui sopra, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare;

- 2) le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico;

f) rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, sia al coperto che all'aperto. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria commerciale all'ingrosso e depositi si distingue in:

- 1) commerciale all'ingrosso: le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tali attività sono svolte sia in strutture coperte che scoperte, in aree in cui sono comunque consentite stabili trasformazioni del suolo;
- 2) depositi e magazzini: le attività finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al

e veicoli, incluse le attività di noleggio degli stessi;

3) depositi all'aperto: le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo;

g) rientrano nella categoria di destinazione d'uso agricola le attività finalizzate all'utilizzo razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo, sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria agricola si distingue in:

1) agricola produttiva: le attività finalizzate alla conduzione dei fondi, alla coltivazione ed alla trasformazione produttiva del suolo agricolo, all'allevamento secondo le indicazioni e le definizioni contenute nella normativa di settore;

2) attività connesse alla produzione agricola: le attività che, seppur non direttamente riconducibili alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sono strettamente legate alla produzione agricola e alla conservazione del territorio rurale.

ART. 18 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO E DIVERSA UTILIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ognuna delle categorie funzionali di cui all'art. 17 è sempre consentito, ma non potrà interessare più del 35% della Superficie utile (Su) dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso da commerciale all'ingrosso a depositi. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle suddette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è quindi assoggettato alle relative verifiche di ammissibilità, nonché oneroso nel caso di aumento del carico urbanistico.

2. Tali utilizzazioni, indipendentemente dalla percentuale soggetta a modifica della destinazione d'uso, dovranno comunque essere tra quelle consentite dalle norme urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, in relazione alla zona e alla destinazione principale.

dettaglio; sono comprese le attività di rimessaggio di automezzi e veicoli, incluse le attività di noleggio degli stessi;

3) depositi all'aperto: le attività di mero stoccaggio di materiali e beni finiti all'aperto senza esercizio di alcuna attività commerciale e senza significative trasformazioni del suolo;

g) rientrano nella categoria di destinazione d'uso agricola le attività finalizzate all'utilizzo razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo, sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento, nonché le funzioni connesse ai sensi di legge. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo la categoria agricola si distingue in:

1) agricola produttiva: le attività finalizzate alla conduzione dei fondi, alla coltivazione ed alla trasformazione produttiva del suolo agricolo, all'allevamento secondo le indicazioni e le definizioni contenute nella normativa di settore;

2) attività connesse alla produzione agricola: le attività che, seppur non direttamente riconducibili alla coltivazione dei fondi ed all'allevamento, sono strettamente legate alla produzione agricola e alla conservazione del territorio rurale.

ART. 18 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO E DIVERSA UTILIZZAZIONE

1. Ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014 e s.m.i., il mutamento della destinazione d'uso all'interno di ognuna delle categorie funzionali di cui all'art. 17 è sempre consentito, ma non potrà interessare più del 35% della Superficie utile (Su) dell'unità immobiliare interessata dal cambio di destinazione d'uso da commerciale all'ingrosso a depositi. Il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle suddette categorie costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ed è quindi assoggettato alle relative verifiche di ammissibilità, nonché oneroso nel caso di aumento del carico urbanistico.

2. Tali utilizzazioni, indipendentemente dalla percentuale soggetta a modifica della destinazione d'uso, dovranno comunque essere tra quelle consentite dalle norme urbanistico-edilizie e igienico sanitarie, in relazione alla zona e alla destinazione principale.

strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006. E' quindi possibile per il privato eseguire direttamente le opere di urbanizzazione convenzionate, con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è di norma effettuata dal Comune o da altri enti pubblici, per cui resta a carico del soggetto attuatore privato il versamento della relativa quota di oneri, salvo diversa determinazione in sede di convenzione.

9. L'impegno del titolare del permesso di costruire ad eseguire le opere di urbanizzazione è assunto mediante stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da redigersi a cura del soggetto attuatore, in conformità allo schema-tipo approvato dal Comune, con il quale il richiedente si obbliga, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà.

10. L'atto di cui al comma 10 va corredato da apposita fidejussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, o società di intermediazione finanziaria autorizzate), a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per un importo pari al valore lordo delle opere, aumentato del 30%, stimato sulla base del progetto esecutivo.

11. La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non sarà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione sarà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere non eseguite, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

ART. 55 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE

strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire, e non trova applicazione il D.Lgs. 163/2006. E' quindi possibile per il privato eseguire direttamente le opere di urbanizzazione convenzionate, con scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria.

8. La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria è di norma effettuata dal Comune o da altri enti pubblici, per cui resta a carico del soggetto attuatore privato il versamento della relativa quota di oneri, salvo diversa determinazione in sede di convenzione.

9. L'impegno del titolare del permesso di costruire ad eseguire le opere di urbanizzazione è assunto mediante stipula di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da redigersi a cura del soggetto attuatore, in conformità allo schema-tipo approvato dal Comune, con il quale il richiedente si obbliga, entro la data indicata nell'atto stesso, all'esecuzione delle opere previste, ed alla cessione gratuita delle stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà.

10. L'atto di cui al comma 10 va corredato da apposita fidejussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, o società di intermediazione finanziaria autorizzate), a garanzia degli impegni assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, per un importo pari al valore lordo delle opere, aumentato del 30%, stimato sulla base del progetto esecutivo.

11. La garanzia fidejussoria rimarrà accesa fino a che non sarà eseguito il collaudo delle opere stesse; se questo avrà avuto esito favorevole il Comune autorizzerà lo svincolo della garanzia, negli altri casi sull'importo della fidejussione sarà trattenuto il corrispettivo del valore delle opere non eseguite, oppure la cifra necessaria al rifacimento di opere per le quali il collaudo non abbia avuto esito favorevole.

ART. 55 - PEREQUAZIONE URBANISTICA E COMPENSAZIONE

1. In attuazione dell'art. 100 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché dell'art. 16 del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 09/02/2007, n. 3/R), il R.U.C. attua la perequazione urbanistica e la compensazione come strumenti finalizzati al perseguimento degli obiettivi individuati dal P.S. ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione.

2. La perequazione è finalizzata, in via prioritaria, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) rimozione dei degradi nell'area urbana, costituiti da edifici incongrui, e riduzione dei rischi di aggravamento dei degradi presenti, tramite recupero in loco a diversa destinazione, non compatibile con il contesto;
- b) recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici ed insediativi, tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- c) contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- d) incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione.

3. A tal fine il R.U.C. stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e i crediti compensativi, tramite:

- a) Regole per la delocalizzazione di edifici incongrui, in connessione con il divieto di recuperare in loco, a diversa destinazione, detti fabbricati, in quanto non qualificabili come patrimonio da conservare;
- b) Comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli ed i crediti compensativi a favore della collettività.

4. L'utilizzo dei diritti edificatori interessa:

- a) Suoli di proprietà contigue e non, compresi nello stesso comparto urbanistico;

1. In attuazione dell'art. 100 della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché dell'art. 16 del relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 09/02/2007, n. 3/R), il R.U.C. attua la perequazione urbanistica e la compensazione come strumenti finalizzati al perseguimento degli obiettivi individuati dal P.S. ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese negli ambiti oggetto di trasformazione.

2. La perequazione è finalizzata, in via prioritaria, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a) rimozione dei degradi nell'area urbana, costituiti da edifici incongrui, e riduzione dei rischi di aggravamento dei degradi presenti, tramite recupero in loco a diversa destinazione, non compatibile con il contesto;
- b) recupero di aree dismesse in tessuti urbani con conseguente ripristino di equilibri ambientali, paesaggistici ed insediativi, tramite incremento di qualità urbana e di servizi;
- c) contenimento del consumo di suolo e crescita insediativa solo nelle aree libere interne ai centri abitati o in quelle di loro margine;
- d) incremento dei servizi urbani, ivi compresi gli spazi pubblici finalizzati all'aumento dei valori sociali dell'identità collettiva, dell'aggregazione e dell'integrazione.

3. A tal fine il R.U.C. stabilisce diritti edificatori attinenti la perequazione e i crediti compensativi, tramite:

- a) Regole per la delocalizzazione di edifici incongrui, in connessione con il divieto di recuperare in loco, a diversa destinazione, detti fabbricati, in quanto non qualificabili come patrimonio da conservare;
- b) Comparti edificatori per gli interventi di rilevanza urbanistica (nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica), normati nelle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, ove sono individuati i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dei suoli ed i crediti compensativi a favore della collettività.

4. L'utilizzo dei diritti edificatori interessa:

- a) Suoli di proprietà contigue e non, compresi nello stesso comparto urbanistico;

<p>b) Suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio).</p> <p>5. Ai fini di cui ai commi precedenti, il R.U.C. individua specifici ambiti urbani ove il nuovo assetto morfologico e tipologico non fa riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione, e i relativi obblighi, sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree riservate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>6. Gli ambiti di cui ai commi precedenti sono normati nelle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rinvia.</p> <p>7. Nella misura proporzionale dei diritti edificatori, sono ripartiti in ogni ambito:</p> <ul style="list-style-type: none">a) i quantitativi di Sul relativi alle singole funzioni previste;b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;c) la cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico e tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.;d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi, comprese le quote di compartecipazione spettanti per la compensazione idraulica. <p>8. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica, presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate</p>	<p>b) Suoli di proprietà non contigue e non comprese nello stesso comparto urbanistico, ma in ambiti di trasformazione collegati (ambiti di decollo e ambiti di atterraggio).</p> <p>5. Ai fini di cui ai commi precedenti, il R.U.C. individua specifici ambiti urbani ove il nuovo assetto morfologico e tipologico non fa riferimento ai confini proprietari, e le potenzialità di trasformazione, e i relativi obblighi, sono attribuiti indipendentemente dalla prevista collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree riservate per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>6. Gli ambiti di cui ai commi precedenti sono normati nelle apposite Schede normative e di indirizzo progettuale, elaborato B.4.2 del R.U.C., cui si rinvia.</p> <p>7. Nella misura proporzionale dei diritti edificatori, sono ripartiti in ogni ambito:</p> <ul style="list-style-type: none">a) i quantitativi di Sul relativi alle singole funzioni previste;b) le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;c) la cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico e tutte le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, ecc.;d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi, comprese le quote di compartecipazione spettanti per la compensazione idraulica. <p>8. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica, presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi, è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi.

9. La realizzazione degli interventi inseriti negli ambiti di cui al presente articolo è soggetta a preventiva approvazione di Piani Attuativi. Ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui al presente articolo, presupporranno la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al R.U.C. approvato. Tali interventi dovranno essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo; i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all'interno degli stessi Sottosistemi territoriali o del limite degli insediamenti e comunque della stessa U.T.O.E., ad accezione degli interventi perequativi di iniziativa privata ricadenti nell'U.T.O.E. 3 e nell'U.T.O.E. 8 i cui relativi crediti edilizi potranno essere trasferiti all'interno degli stessi Sottosistemi territoriali delle stesse U.T.O.E. o nelle U.T.O.E. n.2, 4, 5, 6 e 7 all'interno del limite degli insediamenti, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S. per le medesime.

10. E' sempre dovuto il reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

11. Il R.U.C. individua puntualmente gli ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui, ambiti di atterraggio che non sono dotati di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo.

12. Fino all'avvenuta definizione del procedimento di approvazione del relativo piano attuativo, gli ambiti di atterraggio, benchè dotati di una residua potenzialità edificatoria, sono assimilati alle aree a Verde urbano di cui all'art. 162 delle presenti Norme, e le previsioni residue stesse non costituiscono diritto edificatorio.

13. A titolo di riepilogo si elencano i suddetti ambiti di decollo e di atterraggio, il cui dettaglio è contenuto nelle Schede normative e di indirizzo

le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi.

9. La realizzazione degli interventi inseriti negli ambiti di cui al presente articolo è soggetta a preventiva approvazione di Piani Attuativi. Ai sensi dell'art. 231 della L.R. 65/2014, ulteriori e diversi interventi perequativi di iniziativa privata, da attivare al di fuori degli ambiti di cui al presente articolo, presupporranno la redazione di uno specifico Piano di Recupero e l'attivazione delle procedure di cui all'art. 25 della medesima Legge Regionale ai fini della necessaria adozione di una variante al R.U.C. approvato. Tali interventi dovranno essere finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente caratterizzato da oggettive condizioni di pericolosità (classe 4) geologica, sismica e idraulica, o da dimostrate condizioni che comunque ne limitino l'utilizzo; i relativi diritti edificatori dovranno essere trasferiti all'interno degli stessi Sottosistemi territoriali o del limite degli insediamenti e comunque della stessa U.T.O.E., ad accezione degli interventi perequativi di iniziativa privata ricadenti nell'U.T.O.E. 3 e nell'U.T.O.E. 8 i cui relativi crediti edilizi potranno essere trasferiti all'interno degli stessi Sottosistemi territoriali delle stesse U.T.O.E. o nelle U.T.O.E. n.2, 4, 5, 6 e 7 all'interno del limite degli insediamenti, fatto salvo il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S. per le medesime.

10. E' sempre dovuto il reperimento degli standard di cui al D.M. 1444/1968.

11. Il R.U.C. individua puntualmente gli ambiti ove possono essere rilocalizzati i diritti edificatori residui, ambiti di atterraggio che non sono dotati di autonoma edificabilità, in quanto la quota di edificabilità propria, aggiuntiva alla Sul di atterraggio, viene attribuita nella fase di approvazione del relativo Piano Attuativo.

12. Fino all'avvenuta definizione del procedimento di approvazione del relativo piano attuativo, gli ambiti di atterraggio, benchè dotati di una residua potenzialità edificatoria, sono assimilati alle aree a Verde urbano di cui all'art. 162 delle presenti Norme, e le previsioni residue stesse non costituiscono diritto edificatorio.

13. A titolo di riepilogo si elencano i suddetti ambiti di decollo e di atterraggio, il cui dettaglio è contenuto nelle Schede normative e di indirizzo

progettuale, elaborato B.4.2, cui si rinvia.

Ambiti di decollo	Ambiti di atterraggio
PA08-PA10-PA14-PA16	PA21
PA04-PA32	PA28
PA44	PA46
PA01-PA38-PA54-PA62	PA56

14. Il trasferimento dei diritti edificatori è effettuato con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile. L'Amministrazione Comunale provvederà ad istituire il Registro dei Diritti Edificatori, al fine di annotare, per ciascuna proprietà catastalmente interessata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica.

ART. 56 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 258 e 259, della L. 244/2007, l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni concordati.
2. Per la definizione di alloggio sociale si fa riferimento al Decreto 22 aprile 2008.
3. L'edilizia residenziale sociale, quando prevista, è individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, specificamente quantificata e regolamentata nelle Schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Elaborato "B.4.2" del R.U.C.
4. Le modalità di applicazione saranno specificate per i singoli ambiti di trasformazione con apposita convenzione.
5. Concorrono inoltre alla quota complessiva di edilizia sociale i comparti edificatori già individuati come aree per l'Edilizia Economica e Popolare (PA06, PA25 e PA77).
6. Ad esclusione dei comparti di cui al comma precedente, nei quali gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei relativi Piani Attuativi, la quota di edilizia sociale costituisce quota-parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione e può essere monetizzata secondo criteri e modalità che saranno stabilite con successivo atto della Giunta Comunale.

progettuale, elaborato B.4.2, cui si rinvia.

Ambiti di decollo	Ambiti di atterraggio
PA08- PA10 -PA14-PA16	PA21
PA04-PA32	PA28
PA44	PA46
PA01-PA38-PA54-PA62	PA56

14. Il trasferimento dei diritti edificatori è effettuato con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 n. 2 bis del Codice Civile. L'Amministrazione Comunale provvederà ad istituire il Registro dei Diritti Edificatori, al fine di annotare, per ciascuna proprietà catastalmente interessata, i diritti edificatori generati dalla perequazione urbanistica.

ART. 56 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Ai sensi dell'art. 1, commi 258 e 259, della L. 244/2007, l'edilizia residenziale sociale è considerata uno standard aggiuntivo, sia da cedere gratuitamente al Comune, con aumento di volumetria premiale, sia in forma di alloggi a canoni concordati.
2. Per la definizione di alloggio sociale si fa riferimento al Decreto 22 aprile 2008.
3. L'edilizia residenziale sociale, quando prevista, è individuata all'interno degli ambiti di trasformazione, specificamente quantificata e regolamentata nelle Schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Elaborato "B.4.2" del R.U.C.
4. Le modalità di applicazione saranno specificate per i singoli ambiti di trasformazione con apposita convenzione.
5. Concorrono inoltre alla quota complessiva di edilizia sociale i comparti edificatori già individuati come aree per l'Edilizia Economica e Popolare (PA06, PA25 e PA77).
6. Ad esclusione dei comparti di cui al comma precedente, nei quali gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei relativi Piani Attuativi, la quota di edilizia sociale costituisce quota-parte aggiuntiva degli oneri di urbanizzazione e può essere monetizzata secondo criteri e modalità che saranno stabilite con successivo atto della Giunta Comunale.

2. Tutti gli interventi debbono tendere al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio inutilizzato per la realizzazione di residenze, anche con la finalità di presidio dei territori interessati, mediante la riprogettazione della struttura esistente riorganizzando l'area con una forma più attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, e delle Schede di trasformazione disposte nell'elaborato B.4.2 del R.U.C. cui si rimanda, nelle zone BE è ammissibile la sola destinazione d'uso residenziale.

4. Nel rispetto della disciplina per la classificazione di valore degli edifici esistenti, nelle zone BE sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C.

5. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle Schede di cui sopra, e fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Fatte salve le prescrizioni sulle dimensioni e sui parametri insediativi contenute nelle Schede di trasformazione cui si rimanda, per la redazione del Piano Attuativo potranno essere definiti il numero ed il perimetro di eventuali sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

7. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone BE osservano la disciplina delle Schede di trasformazione disposte nell'Allegato B.4.2 cui si rimanda.

ART. 93 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

1. Sono parti del territorio comunale prevalentemente destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:

- a) D1 - Tessuto produttivo consolidato;
- b) D2 - Tessuto produttivo unitario;
- c) D3 - Tessuto produttivo unitario pubblico;

2. Tutti gli interventi debbono tendere al recupero e alla rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio inutilizzato per la realizzazione di residenze, anche con la finalità di presidio dei territori interessati, mediante la riprogettazione della struttura esistente riorganizzando l'area con una forma più attenta al paesaggio circostante, mantenendo inalterato l'aspetto rurale del complesso.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, e delle Schede di trasformazione disposte nell'elaborato B.4.2 del R.U.C. cui si rimanda, nelle zone BE è ammissibile la sola destinazione d'uso residenziale.

4. Nel rispetto della disciplina per la classificazione di valore degli edifici esistenti, nelle zone BE sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro individuato dal R.U.C.

5. Fatte salve le prescrizioni di intervento contenute nelle Schede di cui sopra, e fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. Fatte salve le prescrizioni sulle dimensioni e sui parametri insediativi contenute nelle Schede di trasformazione cui si rimanda, per la redazione del Piano Attuativo potranno essere definiti il numero ed il perimetro di eventuali sub-comparti, da intendersi quali unità minime di intervento, subordinatamente al preventivo assenso dell'Amministrazione Comunale.

7. Per quanto non specificato nel presente articolo, le zone BE osservano la disciplina delle Schede di trasformazione disposte nell'Allegato B.4.2 cui si rimanda.

ART. 93 - DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "D"

1. Sono parti del territorio comunale prevalentemente destinate ad attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive. Si rilevano le seguenti sottozone sulla base di caratteri omogenei:

- a) D1 - Tessuto produttivo consolidato;
- b) D2 - Tessuto produttivo unitario;
- c) D3 - Tessuto produttivo unitario pubblico;

- d) D4 - Impianti produttivi puntuali;
- e) D5 - Tessuto produttivo misto consolidato;
- f) D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili;
- g) D8 - Insediamenti commerciali/direzionali;
- h) D9 - Insediamenti commerciali/direzionali unitari;
- i) D11 - Attrezzature turistico-ricettive.

2. Dovrà essere garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, ai sensi della normativa nazionale vigente in materia, e l'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

- d) D4 - Impianti produttivi puntuali;
- e) D5 - Tessuto produttivo misto consolidato;
- f) D6 - Aree deposito inerti e cantieri edili;
- g) D8 - Insediamenti commerciali/direzionali;
- h) D9 - Insediamenti commerciali/direzionali unitari;
- i) D11 - Attrezzature turistico-ricettive.

2. Dovrà essere garantito il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere, ai sensi della normativa nazionale vigente in materia, e l'adeguamento delle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme sulla sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori.

3. Al fine di contenere gli effetti negativi dovuti all'emergenza sanitaria COVID-19 e garantire il mantenimento di un adeguato mix funzionale nelle parti del territorio comunale deputate all'attività industriale e artigianale, gli edifici e gli spazi pertinenziali destinati alle suddette categorie, possono essere adeguati a nuove esigenze legate alla diversificazione dell'attività, ospitando anche le destinazioni d'uso direzionale e di servizio, derogando a quanto ammesso dalla disciplina del tessuto edilizio di appartenenza stabilita dal R.U.

4. Rientrano nelle categorie di destinazione d'uso direzionale e di servizio, di cui al comma precedente, le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, comprese quelle sanitarie e ospedaliere, socio/culturali, religiose, per lo sport e ricettive.

5. Sono esclusi dal novero dei fabbricati e delle aree menzionati quelli destinati alle lavorazioni conciarie e/o che comunque rientrino tra le insalubri di 1° classe nella classificazione di cui al D.M. 05/09/1994.

2-6. E' comunque prescritto, per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti finalizzati agli usi di cui al comma 4, il rispetto delle disposizioni del D.lgs. 42/2004 per quelli da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica, il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati eventualmente prescritti da discipline di settore e il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme

ART. 94 - "DI" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. Comprende aree completamente edificate costituite da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali, con un rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e area.
2. Tutti gli interventi debbono prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti, la riqualificazione urbanistica delle aree, favorendo interventi di razionalizzazione delle opere d'infrastrutturazione, la sistemazione degli accessi alla viabilità primaria e la sistemazione delle aree a verde o a parcheggio.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) direzionale e di servizio;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) commerciale atipiche
4. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e d), funzionali all'esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.
5. In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente:
 - a) nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11 e nelle aree attestanti su Via del Puntone, già destinate a tale uso;
 - b) nelle aree comprese tra la strada vicinale di Taccino, la Circonvallazione S.P. 11, Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, individuate dal presente R.U.C. nei PA57 e 58 da destinare al potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di

regolamentari comunali, compresi i parametri insediativi massimi previsti nei tessuti edilizi originari.

ART. 94 - "DI" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

1. Comprende aree completamente edificate costituite da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali, con un rapporto prevalentemente saturo fra volumi edificati e area.
2. Tutti gli interventi debbono prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti, la riqualificazione urbanistica delle aree, favorendo interventi di razionalizzazione delle opere d'infrastrutturazione, la sistemazione degli accessi alla viabilità primaria e la sistemazione delle aree a verde o a parcheggio.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) direzionale e di servizio;
 - c) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - d) commerciale atipiche.
4. Le destinazioni di cui al comma 3, lettere b) e d), funzionali all'esercizio delle attività produttive, sono ammesse fino ad un massimo del 30% della Sul del complesso degli edifici di ogni singola unità produttiva.
5. In tutte le zone D1 è vietato l'insediamento, anche in sostituzione di attività preesistenti, di nuove attività appartenenti al ciclo produttivo conciarario che prevedano scarichi e/o emissioni in atmosfera. Dette attività possono essere insediate esclusivamente:
 - a) nell'isolato compreso tra Viale Cristoforo Colombo, Via del Puntone e la Circonvallazione S.P. 11 e nelle aree attestanti su Via del Puntone, già destinate a tale uso;
 - b) nelle aree comprese tra la strada vicinale di Taccino, la Circonvallazione S.P. 11, Via del Puntone e l'arginatura che delimita a nord l'UTOE 7 - Mezzopiano, individuate dal presente R.U.C. nei PA57 e 58 da destinare al potenziamento del nucleo produttivo conciarario presente a Ponte a Cappiano per mezzo di nuove attività

c) H max = 10 ml;

d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

~~11.~~13. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

~~12.~~14. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

~~13.~~15. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

~~14.~~16. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione esistente, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.

ART. 95 - "D2" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria di carattere privato, oggetto di Piani Attuativi:

- a) realizzati o in corso di realizzazione;
- b) approvati.

2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.

4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e

ART. 95 - "D2" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria di carattere privato, oggetto di Piani Attuativi:

- a) realizzati o in corso di realizzazione;
- b) approvati.

2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D2 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.

4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.

5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e

ricostruttiva.

6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.

7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.

8. Parametri insediativi massimi:

- a) Sul max \leq Sf dell'insediamento;
- b) Rc max = 50%;
- c) H max = 10 ml;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

ricostruttiva.

6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.

7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.

8. Parametri insediativi massimi:

- a) Sul max \leq Sf dell'insediamento;
- b) Rc max = ~~50%~~**55%**;
- c) H max = 10 ml;
- d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.

9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio, la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

ART. 96 - "D3" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria pubblica e aree P.I.P., oggetto di Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.
7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.
8. Parametri insediativi massimi:
 - a) Sul max \leq Sf dell'insediamento;
 - b) Rc max = 50%;
 - c) H max = 10 ml;
 - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio,

ART. 96 - "D3" - TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO UNITARIO PUBBLICO

1. Comprende gli insediamenti produttivi a progettazione urbanistica unitaria pubblica e aree P.I.P., oggetto di Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione.
2. Tutti gli interventi debbono creare un rapporto di continuità con i tessuti consolidati, garantire la densificazione degli stessi, prevedere l'adeguamento tecnologico e funzionale delle strutture esistenti.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Piani Attuativi approvati e dalle relative convenzioni. In difetto di tale indicazione, e comunque dopo il termine temporale di validità delle convenzioni, sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1.
4. In tali zone il R.U.C. si attua mediante interventi diretti.
5. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva.
6. Successivamente alla scadenza delle convenzioni urbanistiche che hanno disciplinato gli interventi unitari del presente articolo e al completamento delle relative opere di urbanizzazione, entro i termini di validità dei Piani Attuativi originari, sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione nella misura dei parametri urbanistici e edilizi di seguito elencati, assicurando sempre e comunque la coerenza architettonica ed il corretto rapporto con i caratteri fondativi del tessuto realizzato.
7. Gli interventi, a prescindere dalla loro categoria, non potranno comportare variazioni delle caratteristiche tipo-morfologiche esistenti.
8. Parametri insediativi massimi:
 - a) Sul max \leq Sf dell'insediamento;
 - b) Rc max = ~~50%~~55%;
 - c) H max = 10 ml;
 - d) Distanza minima dalle strade = 10,00 ml.
9. In presenza di stalli di sosta, anche longitudinali, lungo la carreggiata, o/e di racchette per l'inversione di marcia e l'accesso alle aree di parcheggio,

la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

ART. 97 - "D4" - IMPIANTI PRODUTTIVI PUNTUALI

1. Comprende impianti produttivi isolati posti al di fuori del tessuto produttivo, ritenuti compatibili con il contesto, costituiti da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali.

2. Tutti gli interventi debbono garantire la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano, il riordino urbanistico e la mitigazione degli impatti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D4 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1, escludendo le attività produttive classificabili come insalubri ai sensi del R.D. 1265/1934 con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Salute, iscritte nella I classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.

4. In tali zone il R.U.C. si attua secondo le modalità di intervento di cui all'art. 94 delle presenti Norme.

5. Per la sola quota produttiva degli edifici esistenti, per motivate esigenze produttive documentate mediante un piano di sviluppo industriale

la distanza minima dalle strade può essere ridotta a 5,00 ml.

10. Negli interventi di frazionamento di unità immobiliari esistenti non è ammessa la duplicazione dell'eventuale unità abitativa per il custode, se presente, che dovrà restare unitaria. Qualora non presente è ammessa, per ogni lotto, una sola unità abitativa per la custodia o la vigilanza delle aziende, vincolata con atto d'obbligo, di dimensione non superiore a mq. 60,00 mq. di Sul, anche in presenza, nel lotto, di preesistenti unità abitative non destinate a tale uso.

11. Le eventuali tettoie, che coprono aree di deposito di materie prime, semilavorati o prodotti finiti, dove sono localizzati impianti fissi, o comunque che intrattengono un ruolo permanente nel processo produttivo, devono essere considerate a tutti gli effetti Superficie coperta di cui occorre tener conto nel computo dei suddetti parametri.

12. Dall'altezza massima ammissibile sono esclusi i volumi tecnici che per comprovate necessità tecnologiche debbono superarla.

ART. 97 - "D4" - IMPIANTI PRODUTTIVI PUNTUALI

1. Comprende impianti produttivi isolati posti al di fuori del tessuto produttivo, ritenuti compatibili con il contesto, costituiti da edifici e spazi pertinenziali destinati ad attività artigianali e/o industriali.

2. Tutti gli interventi debbono garantire la compatibilità con il contesto urbanistico e ambientale nel quale si collocano, il riordino urbanistico e la mitigazione degli impatti.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni previste dalla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo 3 delle presenti Norme, nelle zone D4 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone D1, escludendo le attività produttive classificabili come insalubri ai sensi del R.D. 1265/1934 con elenco aggiornato periodicamente dal Ministero della Salute, iscritte nella I classe, a meno che non si dimostri e sia dichiarato dagli organi competenti in materia la possibile compatibilità con le residenze e l'ambiente circostante.

4. In tali zone il R.U.C. si attua secondo le modalità di intervento di cui all'art. 94 delle presenti Norme.

5. Per la sola quota produttiva degli edifici esistenti, per motivate esigenze produttive documentate mediante un piano di sviluppo industriale