

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa



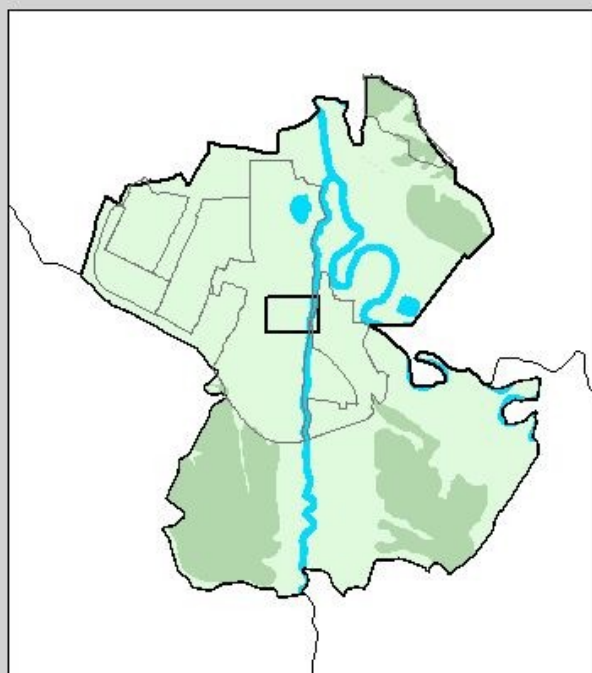
REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettazione: Dott. Arch. Mauro Ciampa

Studi Geologici: TECNOGEO - Pontedera

Studi Idraulici: Dott. Ing. Nicola Croce

Valutazione Integrata: Dott. Agr. Elisabetta Norci



VARIANTE N°9 DI MANUTENZIONE

UFFICIO DI PIANO Arch. Elisabetta Ulivi,
Arch. Antonio D'Auria, Geom. Renzo Manetti, Luca Neri

Responsabile del Procedimento: Geom. Alberto Turini

Garante della Comunicazione: Dott. Geol. Elena Baldi

Alessandro Cicarelli
Sindaco - Assessore Pianificazione Urbanistica

Floriano Baldacci
Assessore Lavori Pubblici - Manutenzione -
Opere di urbanizzazione

Stralcio Articoli N.T.A.
stato modificato

ottobre 2013

Art. 24.1 - Ambito 1 – Espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

- 1.** L'ambito comprende l'espansione urbana di recente formazione a carattere prevalentemente residenziale. L'edificato recente rappresenta la componente quantitativamente più rilevante dell'attuale sistema insediativo, con un'evoluzione morfologica che trae origine dall'iniziale espansione avvenuta a margine del nucleo storico fino alle più recenti formazioni conseguenti all'attuazione degli strumenti urbanistici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera mono, plurifamiliare ed edilizia in linea). E' da notare che l'espansione edilizia, benché pianificata, non ha prodotto un tessuto edilizio concluso: tranne pochi esempi, si evidenziano infatti ampie possibilità di riqualificazione seguendo le regole del processo tipologico.
- 2.** Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.
- 3.** Al fine di valorizzare l'identità tipologica e morfologica proprie del tessuto urbano il Regolamento Urbanistico, in relazione allo stadio del processo tipologico, prevede la possibilità di incrementi coerenti al tipo edilizio, nonché interventi di riqualificazione urbanistica e funzionale da realizzarsi anche attraverso demolizione e ricostruzione.
- 4.** Per l'edilizia rurale od altri manufatti specialistici (manifatture ed altre strutture produttive) interni al tessuto urbano, nonché per le relative aree di pertinenza, il Regolamento Urbanistico stabilisce specifiche categorie di intervento, di tutela o trasformazione, coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e compatibili con la classificazione di valore degli edifici. Gli interventi dovranno essere conformi al tipo edilizio e al suo aspetto formale e di finitura. Gli eventuali spazi esterni di pertinenza dovranno essere salvaguardati e valorizzati in rapporto alla tipologia stabilita.
- 5.** Per i manufatti di recente formazione con caratteristiche di pregio architettonico e culturale, il Regolamento Urbanistico estende le norme di tutela stabilite per il patrimonio edilizio storico.
- 6.** Al fine di garantire la necessaria qualità ed organicità del tessuto urbano, gli interventi di nuova edificazione dovranno relazionarsi in modo coerente alle caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio circostante e non costituire motivo di degrado urbanistico ed ambientale. In particolare, l'architettura dei nuovi edifici dovrà essere preferibilmente improntata a criteri di semplicità, razionalità e funzionalità, in coerenza con il processo tipologico dell'edilizia tradizionale locale. Analogamente, gli interventi di addizione (tergale, giustapposta o contrapposta) o di sopraelevazione dovranno essere coerenti all'esistente sia per caratteri tipologici che nell'uso dei materiali.

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

7. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

8 Per gli edifici appartenenti agli ambiti in oggetto, fatti salvi quelli eventualmente individuati dallo strumento urbanistico come dotati di valore storico tipologico da tutelare (vedi Allegato V delle NTA), sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica attraverso opere di ristrutturazione edilizia, addizione volumetrica, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA). Per le zone classificate sature dal R.U. sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle volumetrie o superfici esistenti. Gli interventi dovranno in ogni caso garantire una quantità di spazi liberi non inferiore alla situazione preesistente.

9 Per gli edifici a funzione residenziale anche se ubicati in zona satura, sono ammessi ampliamenti una-tantum che non incidono sul dimensionamento del P.S. in deroga ai parametri urbanistici di zona, purché finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale dell'organismo edilizio ed al miglioramento delle condizioni abitative.

Tali ampliamenti potranno prevedere, per ciascuna unità abitativa interessata, un incremento di superficie utile complessiva, calcolata nelle modalità indicate dal DM 801/1977, secondo la tabella sotto riportata :

Fino a 80 mq. + 50%

Da 81 a 115 mq. + 20%

Oltre 116 mq. + 10%

Per edifici plurifamiliari e/o in aggregazione complessa tale incremento, subordinato alla formazione di un progetto unitario, è inteso quale sommatoria delle superfici spettanti ad ogni singolo alloggio, fino ad un massimo complessivo di 200 mq.

Gli ampliamenti una-tantum si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

L'ampliamento una-tantum non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Gli interventi in ampliamento non potranno determinare aumento delle u.i. rispetto a quelle risultanti da atti rilasciati e/o depositati, alla data di adozione delle presenti norme e dovranno garantire il rispetto delle distanze minime dagli altri edifici e dai confini di proprietà prescritte dal Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.

La superficie addizionata non potrà essere conteggiata per il raggiungimento di quella necessaria (mq. 55 come indicato all'art. 30 del Regolamento Edilizio) per la realizzazione di unità immobiliari derivanti da ristrutturazione edilizia ed urbanistica che prevedano aumento di u.i. o cambio di destinazioni d'uso.

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- 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;
- 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, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado con il mantenimento della destinazione d'uso
- nel caso in cui l'intervento preveda incremento della superficie coperta dovrà essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile minima pari al 25% del lotto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16 comma 2 del D.P.G.R. 9/02/2007 n. 2/R. rinviando al Regolamento Edilizio la facoltà di stabilire una % superiore
- L'ampliamento una - tantum potrà essere realizzato solo sulle u.i. e sugli edifici già esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti Norme

10. Gli elaborati di R.U. evidenziano gli edifici e le aree interne al tessuto residenziale con destinazione produttiva. In tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, nonché interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento del ciclo produttivo in atto senza che vengano insediate nuove attività. Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 10% della superficie lorda della destinazione produttiva esistente ed unicamente per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.

11 . All'interno dei comparti non saturi, è ammessa, nelle aree di superficie non inferiore a 700 mq. la realizzazione di nuovi edifici.

Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA).

La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione delle presenti Norme, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti

Gli interventi di nuova edificazione sono ammissibili previa verifica delle 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'area di intervento sia direttamente accessibile dalla strada pubblica nel rispetto delle condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.
- L'area di intervento 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.

12. All'interno dei comparti non saturi, nelle aree con superficie complessiva superiore a 2000 mq o contigue a previsioni di urbanizzazioni pubbliche (quali strade, parcheggi, piazze, ecc.), gli interventi di

nuova edificazione sono subordinati alla preventiva redazione di progetti unitari comprensivi delle eventuali opere di urbanizzazione da approvarsi attraverso permesso di costruire convenzionato . La disciplina di cui al presente comma si applica in riferimento allo stato giuridico delle aree alla data di adozione del Piano Strutturale, a prescindere da eventuali frazionamenti successivi a tale data purché non già asserviti a fabbricati esistenti. . Gli interventi edificatori dovranno essere realizzati nel rispetto dei parametri urbanistici stabiliti per la zona di appartenenza (vedi Allegato III alle NTA) , salvo altre specifiche indicazioni e **fino alla concorrenza del dimensionamento massimo previsto dal Reg. Urb.** ¹

13 .Per garantire una migliore qualità insediativa , nel caso di nuova edificazione , con la esclusione di quella derivante da P.di R., è ammessa la realizzazione di un locale ad uso garage fino ad una superficie massima di mq. 20, in deroga per il 50% ai parametri volumetrici, nel caso in cui costituisca pertinenza di alloggi aventi superficie utile di almeno 60 mq.

Il locale non potrà essere soggetto di nessun tipo di cambiamento di destinazione d'uso.

Mutamenti di destinazione d'uso

14 Il mutamento della destinazione d'uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il mutamento anche parziale di destinazioni d'uso delle unità immobiliari esistenti è soggetto, ancorché non comporti esecuzione di opere, a denuncia di inizio attività. Modifiche alle destinazioni d'uso a fini non residenziali di interi edifici o complessi edilizi potranno essere consentite solo attraverso la procedura prevista per i piani di recupero, fermo restando il rispetto degli standard previsti dal Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è inoltre ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S. secondo le procedure di cui al successivo articolo 25.1 (Sistema degli insediamenti produttivi).

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio

¹ Modificato con la variante 9 al R.U.

15 .Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono originare alloggi inferiori ai 55 mq. di superficie utile calcolati come indicato dal DM 10.05.1977 n. 801, nel rispetto di ogni indicazione stabilita dal R.U., al Regolamento Edilizio ed ogni altra normativa relativa alla zona.

16 . All'interno dell'edificato di recente formazione è prevalente la funzione residenziale. Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le seguenti destinazioni:

- Commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato
- Turistico-ricettiva integrata con la residenza
- Direzionale
- Di servizio
- Artigianale di servizio (attività di servizio alla persona)

Per le attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, gli interventi che eccedano la manutenzione straordinaria sono condizionati alla previa verifica della compatibilità ambientale ed urbanistica con il tessuto residenziale. Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S.

17 . 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.

Dotazione di Standard

18 . Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie, e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica dei rapporti di cui al D.M. 1444/68, integrati dalle direttive del P.S., che saranno dettagliate con atto deliberativo, nonché della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative. Qualora sia dimostrata l'impossibilità – per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione della zona stessa, di raggiungere tali quantità minime, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare gli interventi precisando come altrimenti siano soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.

Condizioni alla trasformazione

19 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05).

Art. 25.1 - Ambito 1 – Aree produttive interne all’edificato monofunzionali o congiunte alla residenza

Il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico sottolineano che le attività economiche artigianali, commerciali e produttive, in senso lato, rappresentano il valore identitario da consolidare, riqualificare, potenziare ed indirizzare verso le innovazioni tecnologiche.

La strumentazione urbanistica comunale, dovrà definire le azioni più idonee per garantire la durevole permanenza e la loro riqualificazione e nel territorio comunale di tali attività produttive–nell’ottemperanza della disciplina generale del P.I.T. (art.17,18 e 19) e della legislazione vigente.

Regole insediative – Criteri ed indirizzi

1. L’ambito comprende le parti di tessuto urbano interessate da aree ed edifici destinati ad attività produttive o commerciali, anche dismesse, interagenti con il tessuto residenziale. Per tale ambito il Regolamento Urbanistico, al fine di migliorare la qualità e l’efficienza dell’insediamento, procede al riordino e alla riqualificazione del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base.

2. Per i manufatti specialistici con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale (manifatture ed altre strutture produttive) e per le loro aree di pertinenza interne al tessuto urbano, il Regolamento Urbanistico stabilisce, coerentemente con gli obiettivi di riqualificazione urbana, categorie di intervento volte alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi.

3. Il Regolamento Urbanistico, in attuazione degli obiettivi di riqualificazione del tessuto, individua le condizioni di degrado dei comparti produttivi interni all’edificato verificandone la compatibilità con il tessuto residenziale esistente. Nei casi in cui sia accertata la condizione di incompatibilità (urbanistica, sociale, ambientale), l’Amministrazione comunale potrà attivare specifiche procedure per il recupero, anche attraverso piani di ristrutturazione urbanistica che promuovano la riconversione di una parte del tessuto ed attivino meccanismi di trasferimento in aree idonee e compatibili, opportunamente localizzate e predisposte dall’Amministrazione Comunale, in coerenza con quanto stabilito dal P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano). Nelle aree caratterizzate da condizioni di degrado urbanistico l’Amministrazione può subordinare gli interventi alla predisposizione di uno specifico Piano di Recupero, anche nel caso di utilizzazione di aree libere.

4. Il R.U. disciplina le modalità di riqualificazione, e riconversione, rigenerazione del tessuto in coerenza con quanto stabilito dal vigente P.I.T e della normativa regionale vigente circa il consolidamento della presenza produttiva (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e comunque nel rispetto degli indirizzi e del dimensionamento previsto dal P.S. Il processo di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto avviene per fasi progressive e graduali, attivando prioritariamente gli interventi che consentono il superamento di condizioni di degrado urbanistico, funzionale e sociale, quali i processi di riconversione correlati al trasferimento di attività incompatibili con la residenza in altra parte del territorio comunale, nonché quelli funzionali alla dotazione di servizi collettivi, edilizia sociale ed infrastrutture di interesse pubblico. Gli interventi di riconversione urbanistica sono programmati dall’Amministrazione Comunale

anche attraverso l'attivazione di uno specifico processo partecipativo. Gli eventuali programmi di riordino delle funzioni che comportino il trasferimento di attività devono essere affrontati congiuntamente alla riqualificazione del settore produttivo.

5. Con l'obiettivo di favorire la compresenza e l'integrazione del tessuto produttivo con il tessuto residenziale, purché siano preliminarmente verificate le necessarie condizioni di compatibilità, il R.U. consente la riqualificazione, la ristrutturazione e l'adeguamento delle attività produttive esistenti previa verifica degli standard correlati alle attività esercitate o previste. La valutazione di compatibilità dovrà tener conto delle forme e dei livelli di produzione previsti. Per tali edifici, eventuali interventi di ampliamento delle superfici utili esistenti potranno essere consentiti quando siano stati soddisfatti gli standard di legge e le normative in materia ambientale e solo se non producano alcuna forma di degrado all'interno del tessuto urbano.

6. Qualora la dotazione di standard non sia totalmente reperibile all'interno del comparto interessato dagli interventi di trasformazione, l'A.C. potrà valutare soluzioni che ne prevedano la localizzazione in aree funzionalmente integrate con il comparto, attivando il principio perequativo.

7. Gli interventi di recupero dei comparti produttivi dovranno assolvere anche ad un ruolo di riqualificazione estetica del tessuto esistente, adottando appropriate soluzioni tipologiche e formali tali da realizzare un miglioramento qualitativo, anche dal punto di vista architettonico, dei caratteri propri del sistema insediativo (caratteri tipologici, uso dei materiali, ecc.)

Disciplina degli interventi – parametri urbanistici

8. All'interno di tali ambiti, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita dalle disposizioni di carattere generale di cui ai seguenti commi.

Con riferimento ai principi normativi della L.R.1/2005 e succ. mod., al fine di promuovere interventi volti alla rigenerazione delle aree urbane e delle loro relazioni con il contesto, sono consentiti interventi per riqualificare le aree urbane attraverso un insieme sistematico di opere che possono prevedere:

- a) la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- b) la riqualificazione delle aree degradate;
- c) la riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- d) il recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- e) la riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

In coerenza con i contenuti del P.S., l'A.C. può prevedere l'implementazione del Quadro Conoscitivo del R.U. anche attraverso forme di consultazione/partecipazione da ratificare con apposito atto, in conformità con quanto stabilito.

8.1 Preliminarmente alla programmazione del recupero e della rigenerazione delle aree produttive dismesse, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere, attraverso un sistema partecipativo, la consultazione per la manifestazione di interesse da parte dei proprietari delle aree dismesse a procedere agli interventi di recupero/rigenerazione.

Acquisiti tali elementi di conoscenza, l'A.C. definirà le strategie, le opere pubbliche e le azioni di riqualificazione della struttura urbana dando priorità ai sistemi di mobilità urbana, con particolare riferimento

all'accessibilità pedonale, predisponendo un programma di interventi per la eliminazione delle barriere architettoniche, la percorribilità ciclabile, quale alternativa al sistema di accessibilità ai servizi di interesse collettivo ed alle diversificate parti del sistema insediativo e del territorio ed esplicitando la riqualificazione della struttura urbana.

In tal senso l'AC promuoverà specifici bandi, impostati su strategie e programmazione pubblica, volte alla qualificazione della struttura urbana. A seguito dell'esito dei bandi potranno emergere le necessità/opportunità di rigenerazione funzionale, che potranno così essere concatenate con le operazioni di riqualificazione urbana (interventi urbanistico-edilizi, dotazioni pubbliche riconducibili ai servizi, infrastrutture, standard pubblici e/o di uso pubblico etc).

L'Amministrazione Comunale potrà programmare anche attraverso il coinvolgimento dei cittadini ed operatori, in un processo partecipativo, le aree di riqualificazione morfologica e funzionale degli assi commerciali esistenti individuando contestualmente alla programmazione della riqualificazione del tessuto edilizio, le aree pedonali, le piazze, il sistema del verde, nonché i parcheggi a servizio di tale sistema.

Gli interventi finalizzati al recupero ed alla riconversione funzionale di edifici produttivi o porzioni di essi sono ammissibili unicamente attraverso la presentazione di una proposta intervento convenzionato o di Piano Attuativo di trasformazione urbanistica-edilizia esteso all'intero comparto o complesso edilizio che potrà essere associato anche ad aree limitrofe attivando processi perequativi (Piano – programma), all'interno del quale siano valutate:

- a -La compatibilità urbanistica con il tessuto esistente;
- b -La dotazione di standard urbanistici correlata alle nuove funzioni previste;
- c -La dotazione aggiuntiva di standard urbanistici funzionali alla riqualificazione del tessuto urbanistico;
- d -I requisiti tipologici e morfologici per il coerente inserimento nel tessuto;
- e -La sostenibilità degli interventi anche dal punto di vista energetico ed ambientale;
- f -La fattibilità degli interventi dal punto di vista infrastrutturale e dei servizi.

8.2 L'Amministrazione Comunale promuove il processo di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale verificando prioritariamente la coerenza degli interventi proposti con quanto stabilito dal vigente P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) nonché con gli indirizzi ed il dimensionamento previsto dal P.S. Sulla base delle valutazioni effettuate, l'Amministrazione Comunale predispone gli opportuni atti di governo del territorio.

8.3 Per gli edifici o complessi edilizi con destinazione artigianale / industriale in atto

Per gli edifici esistenti a destinazione produttiva sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, per la riqualificazione del ciclo produttivo, nonché **ampliamenti della SUL²** pari al 20% dell'esistente nel rispetto delle normative in materia ambientale vigente.

² Modificato con la variante 9 al R.U.

Inoltre l'A.C. potrà ammettere interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo.

Il progetto di Piano Attuativo dovrà prevedere, oltre alle verifiche ed alle valutazioni sopra specificate, atti e programmi che garantiscano gli impegni relativi al processo di trasferimento dell'attività produttiva (convenzione o atto d'obbligo). Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve le diverse indicazioni delle schede, dovranno garantire una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati) e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7.

8.4 Per gli edifici o complessi edilizi a destinazione artigianale/industriale dismessi (PIT artt.17,18,19)

precedentemente alla data di Avvio del procedimento di Variante al PS e al RU, sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale con destinazioni miste artigianali/commerciali/direzionali/residenziali/servizi, nelle percentuali stabilite dalla presente normativa, ove sia garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici per le attività previste e la maggiore dotazione necessaria per la riqualificazione del tessuto. Gli interventi di recupero/riconversione, fatte salve diverse prescrizioni di Piano Attuativo, dovranno comunque assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici nel comparto e/o sub.comparto funzionale interessato (ivi compreso i parcheggi privati), e nel rispetto delle disposizioni del R.U. art.25.1 co 8.5, 8.6, 8.7.

All'interno dei programmi di recupero o rigenerazione nonché per gli interventi diretti di tali edifici o complessi a destinazione artigianale/industriale dismessi, attestantisi sugli assi individuati nell'elaborato grafico Allegato A (Via di Gello, Via Valdera C. e Via Valdera P., Viale Primo Maggio, Via Carducci, Via dei Mille, Viale della Rimembranza, Via Togliatti e Via Rospicciano-fino all'intersezione con Via Togliatti-Via Gramsci, Corso Matteotti, Via Battisti Piazza della Repubblica) non è consentita la trasformazione ai fini residenziali del fronte dei piani terra, in coerenza con la tipologia edilizia.

I Piani Particolareggiati potranno individuare soluzioni funzionali alternative nel rispetto degli obiettivi di recupero e della qualificazione del sistema urbano-insediativo.

8.5 Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione e rigenerazione dell'edificato artigianale ed industriale dismesso, il Regolamento Urbanistico stabilisce di ricondurre gli interventi all'interno di diversificate categorie pressoché omogenee per dimensione.

Per gli edifici o complessi produttivi dismessi il recupero o la rigenerazione potrà essere attuata in relazione alla superficie lorda dimensionale dell'intero comparto con destinazione produttiva, anche qualora ricomprenda più edifici o corpi di fabbrica secondo i seguenti parametri:

A) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui sul complessiva sia inferiore a 300mq (RS1), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti di recupero, ristrutturazione edilizia, sostituzione con destinazioni d'uso compatibili con il tessuto residenziale.

Nell'ambito di tale intervento dovranno essere garantiti gli standards di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per alloggio e nel rispetto delle dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale. La superficie utile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a 55 mq in coerenza con il Regolamento Edilizio. La trasformazione non potrà determinare più di 3 unità immobiliari abitative. Per quanto attiene agli standards urbanistici questi dovranno essere garantiti in conformità all'art. 24.1 comma 18 del R.U.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

B) Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui superficie complessiva sia tra 300 mq. e 600 mq (RS2), risultanti alla data di adozione del R.U. vigente, potranno essere ammessi interventi diretti convenzionati fino alla sostituzione nel limite del 50% per la destinazione residenziale e piani attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica con possibilità di variazione fino al 100% per la destinazione residenziale.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

La superficie utile delle singole unità abitative non potrà essere inferiore a 55 mq in coerenza con il Regolamento Edilizio.

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della superficie totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.6 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione la cui superficie complessiva sia tra 600 mq. e 1000 mq (RS3), potranno essere ammessi interventi, secondo la procedura del bando di cui al co 8.1, all'interno del lotto o del comparto, attraverso formazione di Piano Particolareggiato o di recupero con destinazioni compatibili con il tessuto insediativo. La destinazione residenziale non potrà superare il 50% della superficie del comparto. Qualora l'intervento preveda il convenzionamento per la realizzazione di edilizia sociale nella misura non inferiore al 20% della superficie totale residenziale, potrà essere consentito un incremento ulteriore di superficie, pari al 20% della superficie.

L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia dell'edificato che del contesto di appartenenza, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

L'intervento dovrà garantire gli standards urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi il reperimento delle superfici di standards è stabilito nella misura del 50% della Sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento comparto, e comunque non inferiore agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S.

Tale quantità, qualora non risulti all'interno del comparto, dovrà risultare all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

L'intervento dovrà garantire gli standard di parcheggio privato nei limiti di due posti auto per unità immobiliare che dovrà rispettare le dimensioni minime del Regolamento Edilizio comunale.

L'intervento potrà attivare i programmi di recupero o rigenerazione individuando destinazioni collegate al miglioramento delle prestazioni di mobilità urbana (Parcheggi – Verde - Piste ciclabili).

8.7 Per edifici, di funzioni produttive dismesse, singoli o in aggregazione, la cui sul sia superiore a 1000 mq

Per interventi più complessi, relativi a comparti su cui insistono organismi di superficie utile superiore a 1000 mq., il presente R.U., riconduce gli interventi all'interno di 2 tipologie:

- Rigenerazione di tipo A (RIGa)
- Rigenerazione di tipo B (RIGb)

Per tali rigenerazioni saranno ammessi gli interventi attraverso la procedura del bando di cui al co 8.1.

A) Rigenerazione di tipo A(RIGa)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi il cui recupero e rigenerazione avviene all'interno del lotto/comparto per superficie lorda superiore a 1000 mq.

L'intervento dovrà garantire gli standard urbanistici afferenti le singole destinazioni introdotte.

Nell'ambito di tali interventi le superfici di standard sono stabilite nella misura del 50%; della sul totale del complesso produttivo esistente oggetto di intervento e comunque non inferiori agli standards di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S. incrementata del 30%. e reperiti in base alle singole destinazioni introdotte nel rispetto della legislazione vigente, purchè all'interno di raggi funzionali non superiori a 500 metri, previa valutazione dell'Amministrazione Comunale che potrà anche attivare le procedure della monetizzazione.

In relazione ai principi dell'art. 74 *quinques* LR1/2005 e succ.mod., potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 45% della superficie esistente.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale di cui sopra, la quota percentuale stabilita per la destinazione residenziale potrà essere incrementata fino al raggiungimento del 60% della sul esistente.

Al fine del mantenimento del tessuto produttivo potranno essere valutati interventi di Rigenerazione di parti dismesse facenti parte di organismi in aggregazione tipologica. Tale Rigenerazione è subordinata alla formazione di un P.P., articolato in sub comparti funzionali.

La modalità di intervento sarà ricondotta all'interno di Piani Particolareggiati pubblici o privati convenzionati qualora tale rigenerazione non modifichi il sistema funzionale urbano.

All'interno di tale procedura potranno essere ammessi anche interventi su parti riferibili a unità tipologiche distinte dismesse.

B) Rigenerazione di tipo B (RIGb)

E' riferita ai complessi produttivi dismessi, il cui recupero e rigenerazione è previsto attraverso perequazione con congiunzione tra il comparto di appartenenza del complesso produttivo e nuovi ambiti interni all'UTOE su cui attivare la trasformazione. L'intervento dovrà determinare la riqualificazione sia del comparto che del contesto di appartenenza del complesso produttivo preesistente, migliorando le condizioni prestazionali del tessuto socio-economico ed ambientale.

La programmazione degli interventi dovrà garantire la trasformazione dei nuovi ambiti individuati secondo criteri di sostenibilità e qualità ambientale.

L'intervento dovrà assicurare la dotazione di standard urbanistici (cf art.10 u.c.), di cui al D.M. 1444/68, come integrati dal P.S., afferenti le singole destinazioni introdotte e nel rispetto della legislazione vigente. Conseguentemente alla procedura del bando (cfr co 8.1) dovranno essere precisate le quantità dello standard in relazione ai seguenti principi:

- assicurare una dotazione complessiva di standard urbanistici e parcheggi, non inferiore al 50% della S.T. del comparto interessato.
- in sede di formazione dei piani attuativi la progettazione delle aree a standard da cedere al Comune sarà oggetto di preventiva valutazione in relazione alla fruibilità, accessibilità e funzionalità delle medesime.

Potrà essere assentita la modifica delle destinazioni d'uso, limitando la destinazione residenziale al 55% della superficie esistente al fine di attivare l'istituto della perequazione.

Nei programmi di rigenerazione qualora siano associati più comparti o edifici la rigenerazione potrà determinare soluzioni quali sommatoria delle singole percentuali di destinazione ammessa all'interno dei singoli lotti.

Tale accorpamento dovrà essere sottoposto a valutazione di sostenibilità in riferimento alle risorse ed al tessuto insediativo.

Gli interventi si intendono programmati in accordo tra i soggetti proprietari e/o in forma perequativa all'interno della quale possono essere associate aree per standards funzionali, salvaguardando le aree agricole

residuali in modo da non estendere il margine urbano, ma contribuire alla sua riqualificazione paesaggistica e strutturale.

Nell'ambito della riqualificazione/rigenerazione l'A.C., attraverso la consultazione e la partecipazione, può acquisire proposte di privati singoli o riuniti in consorzio dirette alla programmazione di interventi perequativi che prevedano la realizzazione e la cessione di standard ove insiste il complesso produttivo dismesso e la contestuale programmazione di interventi di rigenerazione in altro ambito interno all'UTOE.

All'interno del sistema perequativo dovrà essere evidenziato sia il comparto sul quale si prevede la concentrazione delle volumetrie, le loro tipologie, destinazioni e standard, nonché le aree destinate alla riqualificazione urbana che saranno cedute all'Amministrazione Comunale.

L'equità perequativa dovrà perseguire la redistribuzione della rendita, riconsiderando i valori iniziali delle aree di trasformazione e delle aree oggetto di rigenerazione, ai valori finali dell'intervento programmato.

I livelli di trasformazione dovranno essere coerenti con il progetto di città perseguito dal PS e dal RU, rivolgendo particolare attenzione agli obiettivi pubblici per la dotazione di servizi.

La localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere programmata in modo coerente con il principio dello sviluppo sostenibile, privilegiando l'utilizzazione e/o la riqualificazione delle infrastrutture urbane esistenti o l'attivazione di programmi di opere pubbliche previste nel RU.

Qualora il proponente attivi o aderisca a programmi di *social-housing*, o comunque ad interventi di edilizia sociale, o di altre destinazioni di interesse collettivo per una quota non inferiore al 20% della superficie residenziale, potrà essere incrementata la sul residenziale per una quota ulteriore pari al 10%.

Nell'ambito della perequazione potrà essere implementata la sul per destinazioni residenziali direzionali e servizi per una quota ulteriore pari al 10%.

L'Amministrazione Comunale potrà programmare la riconversione degli edifici pubblici finalizzandoli a programmi di residenza sociale quale *social-housing*, case anziani etc...in conformità quanto stabilito nel dimensionamento del presente RU (*per una percentuale pari al 10% di tale dimensionamento e non inferiore a 100 abitanti*).

9. Per i manufatti con valore testimoniale di tecnologie e funzioni di interesse storico collegati alla tradizione locale fatti salvi quelli individuati dalle schede norme (manifatture ed altre strutture produttive), quali individuati dagli elaborati di R.U., sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei valori architettonici, tipologici e testimoniali dei manufatti stessi congiuntamente alla riqualificazione funzionale per l'adeguamento tecnologico produttivo o la riconversione ad altri usi.

10. Per gli edifici a destinazione produttiva e terziaria (artigianale, commerciale, direzionale e di servizio) **o mista produttiva/residenziale**, diversi da quelli di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie utile e mutamento della destinazione ad uso residenziale, nel rispetto degli eventuali caratteri tipologici significativi esistenti e degli standard. In particolare, dovrà essere garantito il rispetto dei caratteri tipologici ed architettonici che hanno connotato il processo di crescita urbana, con particolare riferimento alle tradizionali tipologie misto residenziale-produttivo collegate all'esercizio di

attività artigianali e commerciali (casa laboratorio, ecc.). Sono ammessi inoltre, per gli edifici privi di interesse tipologico, interventi di sostituzione edilizia con mantenimento della destinazione produttiva, previa verifica della dotazione di standard urbanistici collegati alla tipologia di attività esercitata, nonché della compatibilità della stessa con il tessuto residenziale esistente.

11. Per gli edifici a destinazione produttiva in atto, di cui al precedente comma, sono ammessi interventi di parziale ampliamento collegati alla riqualificazione e all'adeguamento funzionale e/o del ciclo produttivo in atto, nel rispetto delle normative in materia ambientale e del PIT.

Tali ampliamenti sono consentiti nella misura massima del 20% della superficie lorda esistente ~~ed per quegli edifici che non presentino un rapporto di copertura del lotto superiore al 40%.~~³

In tal senso, tali interventi dovranno essere ricondotti alle seguenti procedure:

- Per superfici inferiori a 600 mq, l'intervento è diretto ammissibile attraverso concessione convenzionata.
- Per superfici superiori a 600mq l'intervento è attuato con Piano Attuativo.

Eventuali interventi di ulteriore ampliamento delle superfici utili finalizzati all'adeguamento funzionale ed al miglioramento dell'attività in atto potranno essere consentiti attraverso Scheda Norma con contestuale redazione di un Piano di Recupero che dimostri il soddisfacimento degli standard di legge e delle normative in materia ambientale, nonché la compatibilità con il tessuto urbano.

Inoltre possono essere consentiti, ai sensi della legislazione regionale vigente, interventi di riqualificazione urbanistica e rigenerazione, purché contestuali o successivi a processi di trasferimento del ciclo produttivo. Per tali trasformazioni valgono le disposizioni del presente articolo comma8.

Destinazioni d'uso

12. All'interno dell'ambito in oggetto sono ammesse, in quanto compatibili con la caratteristiche del tessuto urbanistico, le seguenti funzioni:

- a) Residenziale
- b) Artigianale di servizio: attività di servizio alla persona
- c) Artigianale compatibile con la residenza
- d) Commerciale
- e) Turistico – ricettive
- f) Direzionale
- g) Di servizio

Non sono ammesse le seguenti attività:

- Aziende insalubri di classe I (vedi valutazione integrata)
- attività di trattamento rifiuti anche non pericolosi.

Mutamento di destinazione d'uso

³ Modificato con la variante 9 al R.U.

13. Il mutamento della destinazione d'uso dovrà essere coerente e nel rispetto dei principi espressi dalla legislazione nazionale regionale e dalle normative del Piano Strutturale.

Il cambiamento di destinazione d'uso da attività produttiva ad altra funzione è ammesso nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. (Art. 18 comma 4 e 5 della Disciplina di Piano) e del dimensionamento previsto dal P.S., nonché delle disposizioni del presente articolo dal co 1 al co12.-

Negli edifici, ove è presente la funzione residenziale, è ammesso il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità residenziale avente una superficie complessiva max di mq. 100 (calcolata con le disposizioni del DM 801/1977) oltre i posti auto, nel numero richiesto dal Regolamento Edilizio e della dimensione massima di mq. 15 ognuno, come pertinenza della nuova unità immobiliare.

E' ammessa la realizzazione di una sola unità residenziale nell'edificio e/o edifici esistenti (agibili) alla data di adozione delle seguenti norme, ricadenti all'interno del lotto urbanistico che ne ha consentito l'edificazione; nel caso in cui siano presenti più unità immobiliari con destinazione non residenziale, il progetto di cambio d'uso dovrà riportare il consenso di tutti i proprietari degli immobili.

Il cambio di destinazione d'uso, nella superficie massima ammessa dal presente articolo, può essere realizzato anche in momenti successivi.

L'unità immobiliare dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni del vigente Regolamento Edilizio.

Dotazione di standard

15. Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico per aumento di superficie e/o cambiamento di destinazione d'uso sono subordinati alla verifica degli standard nella misura del 20% delle superfici con destinazione artigianale – produttiva e nella misura di mq. 80 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento per le destinazioni commerciali direzionali, nella misura minima di 27 mq per abitante per la destinazione residenziale, nonché per la della dotazione di parcheggi privati prevista dalle vigenti normative (L.122/89 e L.R. 28/99).

16 Gli interventi di riqualificazione urbanistica e riconversione funzionale da realizzare mediante Piani Attuativi sono subordinati al soddisfacimento degli standard urbanistici secondo le tipologia e le quantità previste, salvo quanto previsto dalle specifiche Schede Norma (Allegato VII del R.U.).-

Condizioni alla trasformazione

17 .Gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico sono subordinati all'adozione di specifiche misure finalizzate al contenimento dei consumi idrici ed energetici, delle emissioni rumorose, degli inquinanti atmosferici e della impermeabilizzazione dei suoli, nonché alla verifica preventiva della disponibilità della risorsa idrica e di adeguate possibilità di depurazione (vedi Art. 49 - Condizioni alle Trasformazioni derivanti dalla valutazione integrata di cui alla L.R. 1/05) e della eventuale bonifica.

Non ammissibilità di aziende insalubri di classe I (vedi norme RU art. 4.3).

Art. 31 – Definizione delle destinazioni d’uso ammesse nel Territorio Rurale

- 1** .Per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, oltre alle attività agricole e quelle ad esse connesse, definite del D.L. 18 maggio 2001, n° 228 CAPO I art. n°1 che sostituisce l’art. n°2135 del Codice Civile, sono ammesse le seguenti destinazioni funzionali:
- a) abitazioni civili;

- b) abitazioni specialistiche;
- c) attività artigianali di produzione e vendita di beni artistici, solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
- d) studi professionali solo se connessi con le abitazioni dell'operatore;
- e) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione così come definite ai sensi della L.R. 42/2000 (affittacamere, case ed appartamenti per vacanza, locazioni ad uso turistico, residenze d'epoca);
- f) le attività commerciali che interessano esclusivamente esercizi di vendita di prodotti per l'agricoltura ed il tempo libero e prodotti tipici, con superficie di vendita fino a **250 300** mq come definiti dalla **L.R. 28/99** L.R. 28/2005. Per tali esercizi sono richieste le relative dotazioni di parcheggi in conformità **all'art. n° 10 della D.C.R. n° 233/99** alla L.R. 28/2005.⁴

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 33 punti 3 e 4.

2 .Le attività agrituristiche sono regolate dalla L.R. 23 giugno 2003 n° 30.

3 .Il presente Regolamento Urbanistico individua le aree dove è consentito il superamento dei limiti di ospitalità di cui all'art. n° 12 della L.R. 23 giugno 2003 n°30

4 .Il superamento dei limiti di cui sopra, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio Rurale e ad una qualificazione dell'offerta agrituristica, è ammesso nelle aree dove sono ubicati gli edifici ed i complessi edilizi segnalati nella cartografia di R.U., nel rispetto delle condizioni e dei requisiti di seguito specificati, in particolare nella fattoria di Camugliano.

- i fabbricati destinati ad ospitare le strutture agrituristiche facciano parte di aziende agricole di grande estensione territoriale e non siano necessari per le esigenze aziendali di tipo produttivo o abitativo.
- gli edifici o i complessi edilizi per l'ospitalità dei visitatori siano collegati ad un punto di accoglienza aziendale dove gli ospiti possano usufruire di informazioni circa i servizi offerti dall'azienda o in ambito locale (di tipo turistico, naturalistico, enogastronomico, ecc.)

⁴ Modificato con la variante 9 al R.U.

Art. 33.1 - Edifici a destinazione agricola

1. Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico.
3. Per gli edifici non schedati sono ammessi i seguenti interventi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo:

A) per gli edifici a destinazione agricola a prevalente uso residenziale degli addetti sono consentiti, senza la necessità di presentazione di P.A.M.A.A. e fermo restando quanto espresso all'art.n° 43 comma 2 della L.R.1/2005, interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di cui all'art.n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali ad uso abitativo e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- c) Sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
- d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- e) ampliamenti "*una-tantum*" per ogni unità abitativa esistente (agibili) all'approvazione del P.S. (con esclusione dei vani accessori indipendenti) nella seguente misura (espressa in superficie utile come definita dal D.M. 10.5.0977 n° 801):

| | | |
|------------------------------|-----|-----|
| - abitazioni fino a 90 mq | max | 50% |
| - abitazioni da 91 a 115 mq | max | 30% |
| - abitazioni da 116 a 125 mq | max | 20% |

Tali interventi non devono comportare un aumento delle unità abitative e devono essere finalizzati alla riqualificazione tipologica e formale ed attuati secondo appropriate regole di crescita o di aggregazione del tipo edilizio. Nel caso in cui gli interventi citati siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche l'imprenditore agricolo si impegna a non modificare la destinazione d'uso agricola per 20 anni dalla loro realizzazione.

- Sono inoltre consentiti, previa approvazione di P.A.M.A.A., nel rispetto delle superfici fondiarie minime previste dal P.T.C. i seguenti interventi:

- a) Ristrutturazioni urbanistiche
- b) Trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti di superficie superiori a quelli previsti al precedente punto e).
- c) Mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici che fanno parte di aziende di superficie superiore ai minimi previsti dal P.T.C.

B) per gli edifici a destinazione agricola ad uso non residenziale sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) ristrutturazione edilizia di cui all'art.n°79 comma 2, lettera d) della L.R. 1/2005, compresi i trasferimenti di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc di volume ricostruito;
- c) sostituzione edilizia nei limiti di cui alla lettera b) di cui agli all'articolo 78 comma 1 lettera h) della L.R. 1/2005;
- d) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.
- e) **Realizzazione di manufatti pertinenziali di attività agrituristiche di superficie massima pari a 80 mq. I manufatti (tipo gazebo) dovranno essere costituiti da elementi leggeri di copertura (tendaggi) con strutture di sostegno lignee o metalliche assemblati in modo da consentire l'agevole smontaggio e rimozione. Non è consentito l'uso di pavimentazioni stabilmente fissate al suolo. Il manufatto dovrà essere inserito nel contesto in modo da non generare degrado ambientale o visivo. I manufatti avranno carattere stagionale e potranno essere autorizzati per un periodo di non oltre sei mesi per ogni anno.⁵**

Interventi diversi da quelli sopra citati sono subordinati alla presentazione di apposito Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Art. 33.2 - Edifici a destinazione non agricola

⁵ Modificato con la variante 9 al R.U.

1. Per gli edifici aventi valore architettonico, storico ed ambientale è stata predisposta una schedatura i cui riferimenti normativi prevalgono sulle presenti norme.
2. Gli edifici antecedenti al 1946 hanno valore storico.
3. Per gli edifici privi di valore architettonico-ambientale e per gli edifici non schedati sono ammessi, subordinatamente alla presentazione di idonea documentazione comprovante l'assenza di caratteri storico-architettonici di rilievo e privi di caratteri tipologici riconducibili all'edilizia rurale o ad altre forme similari, i seguenti interventi:

A) per gli edifici a destinazione residenziale sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) sostituzione edilizia per edifici di volumetria inferiore a 600 mc.
- e) ristrutturazione edilizia;
- f) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volumee di S.U.L., attraverso Pd R.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia **di cui al precedente comma** sono ammesse addizioni funzionali nel limite del 20% della volumetria esistente e di adeguamento igienico-sanitario per l'eliminazione delle barriere architettoniche o per rispondere alle necessità dei disabili.

Tali ampliamenti sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- non devono comportare un aumento delle unità abitative;
- l'ampliamento dovrà essere finalizzato alla riqualificazione tipologica e formale e 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;
- contestualmente all'ampliamento dovrà essere attuata la riqualificazione complessiva dell'area di pertinenza attraverso un progetto unitario, comprensivo della demolizione di eventuali annessi, superfetazioni, manufatti accessori quando questi costituiscano fonte di degrado urbanistico ed ambientale, o della loro riconfigurazione attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, accorpamento, purché rivolti al superamento delle condizioni di degrado con il mantenimento della destinazione d'uso;
- gli ampliamenti si intendono esclusi per gli edifici tipologicamente conclusi e per la sopraelevazione di edifici mono o plurifamiliari di altezza superiore a 7,5 mt.

- l'ampliamento non risulta cumulabile con nessun altro tipo di incremento volumetrico ad esclusione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.⁶

B) per gli edifici a destinazione non residenziale: sono ammessi interventi di:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro;
- d) ristrutturazione edilizia con esclusione di ampliamenti volumetrici;
- e) ristrutturazione urbanistica previa demolizione e ricostruzione a parità di volume e di S.U.L. mediante P di R. esteso all'intero complesso edilizio ed alle sue pertinenze e finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio. Il cambio d'uso è ammesso, nel rispetto delle direttive del P.I.T. e del dimensionamento del P.S.e delle presenti norme relative al mantenimento della presenza artigianale e produttiva nel territorio ed alle condizioni indicate agli articoli successivi.

Per i complessi produttivi presenti in zona agricola, (cfr schede QC n° 94,100,101) la normativa di dettaglio, di cui all'art.25 delle NTA di RU, è rimandata ad ogni singola Scheda Norma (94, 100, 101).

⁶ Modificato con la variante 9 al R.U.

Art. 33.3 - **Disposizioni finalizzate alla tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio rurale**⁷

1. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio **storico** esistente nelle zone agricole, gli interventi devono promuovere la riqualificazione del territorio, salvaguardando la configurazione paesaggistica e di testimonianza storica che ne rende riconoscibile il valore identitario.⁸
2. Gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione dovranno risultare coerenti alla tipologia edilizia che prevalentemente è strutturata a corte.
3. Pertanto, ad eccezione degli edifici già autorizzati, non potranno essere consentiti interventi riferibili a tipologie di tipo a schiera o plurifamiliari in linea e comunque sono da escludere tipologie insediative riferibili a lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
4. Analogamente, nel rispetto dei caratteri del paesaggio, non sono ammessi interventi di delimitazione fisica o frazionamenti degli spazi esterni (orti, resedi, aie, ecc.) con materiali o vegetazione di alcun genere. È ammessa solo la delimitazione dell'intero complesso con elementi tipici del paesaggio rurale con rete metallica e pali in legno e ferro inserita tra arbusti o siepi.
5. In applicazione dei principi di cui sopra e delle direttive e prescrizioni del PIT relative alla tutela dell'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente nelle zone agricole, si prescrive quanto segue:
 - a) per interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione è consentito il cambio di destinazione d'uso per la formazione di unità abitativa solo se l'edificio ha volumetria superiore a 270 mc..
 - b) in edifici ove è presente la funzione residenziale è consentito un aumento del numero delle unità abitative attuali, come risultante da atti pubblici, in subordine da atti catastali alla data di adozione del P.S. o dalla situazione di fatto, non superiore ad una;
 - c) **negli interventi di ristrutturazione edilizia non è consentita la realizzazione di loggiati o tettoie per autorimesse pertinenziali (LR 1/2005 art. 79 comma 2 lettera D punto 3);**⁹
 - d) **non sono ammesse, nel caso di** l'intervento edilizio che preveda **un aumento del numero delle unità immobiliari**, **la creazione di nuovi alloggi per frazionamento o cambio d'uso, non può generare** unità abitative di superficie utile **residenziale** inferiore a 90 mq di superficie utile determinata ai sensi del D.M. 10.05.1977 n° 801¹⁰;
 - e) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino un aumento di più di una unità abitativa rispetto alla situazione esistente, sono subordinati alla formazione di uno specifico Piano di Recupero e valutazione **integrata** degli effetti ambientali e di coerenza con gli atti di pianificazione.¹¹
 - f) è vietato il cambio di destinazione d'uso per gli annessi agricoli ed i manufatti derivanti da condono edilizio costituenti volumi isolati. Per tali manufatti, qualora realizzati con materiali

⁷ Modificato con la variante 9 al R.U.

⁸ Modificato con la variante 9 al R.U.

⁹ Modificato con la variante 9 al R.U.

¹⁰ Modificato con la variante 9 al R.U.

¹¹ Modificato con la variante 9 al R.U.

precari (lamiera, eternit ecc) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione con materiale in legno nei seguenti limiti:

- Fino a 25 mq sostituzione sup. 100%

- Per ogni mq eccedente fino a 50 mq, superficie ulteriore di recupero del 50%;

-oltre 50 mq, superficie di recupero del 25% ;

g) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo e non agricolo facente parte del complesso edilizio posizionato nel resede di pertinenza dovranno prevedere la riqualificazione di volumi secondari legittimi; qualora tali volumi secondari derivino da condono edilizio non potranno essere destinati a superficie utile abitabile, ma mantenere il carattere di accessori nei seguenti limiti:

Fino a 25 mq sostituzione sup. 100%

Per ogni mq eccedente fino a 50 mq, superficie ulteriore di recupero del 50%;

oltre 50 mq, superficie di recupero del 25%

Art. 40 - Annessi agricoli ai sensi dell'art. n°6 del Regolamento di attuazione 5/R alla L.R. 1/2005

1. Gli annessi agricoli di cui all'art.n°41 comma5 della L.R. 1/2005 destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dall' I.A.P. sono destinati allo svolgimento delle attività di agricoltura amatoriale o alle aziende con superfici inferiori ai minimi previsti dal regolamento di attuazione della L.R.1/2005 o dal P.T.C. al fine di mantenere l'assetto paesaggistico ed agrario del territorio comunale. l'installazione di manufatti necessari all'esercizio delle attività agricole prevalentemente destinate all'autoconsumo.
2. L'installazione di tali annessi è consentita su tutto il territorio rurale comunale.
3. E' ammessa la realizzazione di **un** solo manufatto per ciascun fondo agricolo o unità poderale, a qualunque titolo condotti, purché risultante da frazionamento antecedente alla data di adozione delle presenti Norme.¹²
4. L'installazione dei manufatti di cui al precedente comma 1 è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - sul fondo, che può essere costituito anche da appezzamenti non contigui, non siano presenti edifici o se presenti, non siano stati oggetto di mutamento di destinazione d'uso agricola.
 - Il fondo non derivi di frazionamenti di unità poderali più vaste, successive all'adozione del P.S.
 - la superficie agricola mantenuta in produzione al momento dell'entrata in vigore della L.R. 64/95 sia non inferiore a mq 5000 di orto, oliveto, vigneto o frutteto, quale risultante da apposita relazione da allegare alla richiesta di autorizzazione;
 - il manufatto sia destinato esclusivamente al ricovero degli attrezzi agricoli necessari per la coltivazione e la manutenzione del fondo o ad attività connesse (stoccaggio temporaneo dei prodotti coltivati, ecc.);
5. L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo e deve contenere:
 - la descrizione delle motivate esigenze in relazione al tipo di attività esercitata sul fondo;
 - le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto, nel rispetto delle disposizioni tipologiche e dimensionali di cui al presente articolo
 - l'impegno alla manutenzione dell'area per tutto il periodo di esercizio dell'attività agricola sul fondo;
 - la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al Regolamento di Attuazione 5/R, alle disposizione delle presenti Norme di R.U;
 - l'impegno alla rimozione del manufatto ed alla rimessa in pristino dei luoghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.¹³
 - ~~la presentazione di relative idonee forme di garanzia (fideiussione).~~

¹² Modificato con la variante 9 al R.U.

¹³ Modificato con la variante 9 al R.U.

6 . I manufatti in oggetto dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- struttura in legno con tamponamento anche in mandorlato o in legno, aventi la superficie utile massima di mq 25;
- l'altezza del manufatto non potrà superare i ml 2,50 in gronda, e comunque rispettare l'altezza massima di ml 3,50 al colmo;
- la copertura, a capanna, dovrà avere pendenza massima del 33% ed essere coerente con le caratteristiche del manufatto e con il contesto circostante, preferibilmente in cotto o secondo i sistemi tradizionali documentati;
- il pavimento dovrà essere realizzato in terra battuta semplicemente appoggiata sul terreno; è fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi tipo di pavimentazione su massetto di cemento;
- non è ammessa la realizzazione di servizi igienici o l'allacciamento alla rete idrica ed elettrica. Il manufatto dovrà essere inserito nell'ambiente in modo da non generare degrado ambientale o visivo.