

Provincia di Milano

COMUNE DI BERNAREGGIO

VARIANTE PARZIALE EX ART. 13.13 L.R. n°12/2005 DI PERFEZIONAMENTO DEL PIANO DEI SERVIZI VIGENTE

ALL. C.2 NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. n° 73 del 25.11.2005
MODIFICATO CON DELIBERA DI C.C. n° 31 del 27.04.2006

IL SINDACO:
dott. Daniele FUMAGALLI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
dott. Antonia TARANTINO

PROGETTISTA: **dott. arch. Carmen REALI**

COLLABORATORI:

dott. arch. Stefania MOTTA - 20044 BERNAREGGIO (MI)

COORDINAMENTO URBANISTICO: **dott. arch. Aldo Marchi - 23900 LECCO**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

+

ART. 1 - OGGETTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale o del patrimonio edilizio esistente - ivi compresa quella di variazione della destinazione d'uso - sono soggette alle previsioni ed alle prescrizioni del piano regolatore generale nonché alle disposizioni di legge - nazionale e regionale - e, in quanto non in contrasto con le presenti norme, alle disposizioni del **Regolamento Edilizio** e degli altri regolamenti comunali. Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del piano regolatore generale, anche in funzione della dell'applicazione delle misure di salvaguardia; in caso di contrasto tra le norme e gli elaborati grafici suddetti, prevalgono le prime.

ART. 2 – PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 12/2005, è l'Atto amministrativo attuativo e costitutivo della strumentazione urbanistica di governo del territorio, composto da una componente programmatica e da una componente pianificatoria, entrambe sinergicamente mirate all'offerta di servizi ai cittadini, qualificabili sia in termini di funzioni tipiche dello standard urbanistico di tipo quantitativo che di funzioni d'interesse generale di tipo qualitativo, entrambe gestibili sia per iniziativa diretta dei privati, regolamentata da convenzioni, che per iniziativa diretta dell'Amministrazione pubblica.

Le procedure di formazione, approvazione ed aggiornamento del Piano dei Servizi sono regolamentate dalla L.R. 11.03.2005 n°12 a cui si rinvia.

Il Piano dei Servizi integra le Norme Tecniche Vigenti con ulteriori disposti che regolano le trasformazioni del suolo e gli interventi edilizi privati, mediante applicazione convenzionata di specifici parametri, vincoli e volumetrie, riferibili a singoli mappali, ad un insieme di aree e ad interi comparti appositamente perimetrati nella Planimetria in scala 1:2000 dello strumento urbanistico ed espressamente richiamati e regolamentati nelle NTA .

Il Piano dei Servizi, oltre ad introdurre la previsione di Nuove Convenzioni puntualmente riferibili a determinati ambiti del territorio comunale sottoposti a Vincolo Specifico, può prevedere il perfezionamento, la modifica, l'integrazione e l'estensione ad ulteriori aree, delle Convenzioni già vigenti.

Per Vincolo Specifico applicabile ad un area, ad un insieme di aree e ad interi comparti, univocamente individuati con apposito perimetro nella Planimetria in scala 1:2000 del Piano dei Servizi, s'intende un insieme di disposizioni dettagliate contenute nel corrispondente testo normativo, che consentono di realizzare la migliore utilizzazione urbanistica di un bene immobile, sia esso un'area che un fabbricato, stabilita per finalità urbanistiche di interesse pubblico e, o, d'interesse generale, in modo bilanciato con l'interesse privato.

L'esistenza di un Vincolo specifico è evidenziata nello strumento urbanistico con apposito simbolo, come da legenda; essa non pregiudica l'azzonamento, quanto piuttosto ne subordina e regola l'utilizzazione con esplicita formulazione contenuta nella Norma di zona.

Pertanto, nei casi urbanisticamente più opportuni, lo strumento urbanistico stabilisce per aree e per

immobili, mediante l'apposizione del Vincolo specifico, eventuali prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle stabilite per il corrispondente Ambito edificabile in cui si colloca l'area o l'immobile stesso, nonché particolari destinazioni d'uso, indici, limitazioni o condizioni da rispettare, o requisiti da conseguire con l'attuazione dell'intervento.

Le prescrizioni discendenti dall'applicazione dei vincoli specifici devono essere riportate nei corrispondenti Permessi di costruire.

Le Norme dei singoli ambiti edificabili subordinano l'attuazione dei vincoli specifici alla stipula di una Convenzione contenente le eventuali condizioni da rispettare nella fase di realizzazione dell'intervento. Nei casi più elementari, la Convenzione può essere sostituita da un Atto unilaterale d'obbligo che impegni il sottoscrittore a conseguire i requisiti stabiliti dal Vincolo specifico.

Il Piano dei Servizi distingue gli **Ambiti territoriali Consolidati**, intendendo per essi quelli che già registrano l'insediamento di volumetrie e di superfici coperte al lordo dei lotti liberi, dagli **Ambiti Territoriali d'Espansione**, intendendo per essi quelli che sono destinati dalle previsioni urbanistiche vigenti ad insediare nuove volumetrie e, o, nuove superfici coperte.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli strumenti di pianificazione esecutiva di iniziativa pubblica o privata e i Permessi di Costruire, nonché mediante le Denunce d'inizio d'attività.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è obbligatorio nei casi indicati da specifiche disposizioni delle presenti norme e sulle aree incluse negli ambiti territoriali contrassegnati dalla sigla **PA (PIANO ATTUATIVO)** sulla tavola di Azzonamento.

Il ricorso alla preventiva pianificazione esecutiva è altresì prescritto laddove sussistano i presupposti al riguardo previsti dalla Legge.

Qualora l'area o l'immobile interessati dall'intervento siano soggetti a vincoli (ambientale, storico artistico, di rispetto, di servitù pubblica ecc.), l'approvazione dello strumento di pianificazione esecutiva eventualmente necessario ed il rilascio del Permesso di costruire o dell'Permesso gratuito sono subordinati ai preventivi accertamenti ed alla preventiva acquisizione dei prescritti titoli abilitativi specifici.

ART. 4 - STRUMENTI E PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ESECUTIVA

Articolo eliminato per effetto dell'intervenuta approvazione del Regolamento edilizio ora vigente

ART. 5 - INTERVENTI EDILIZI E LORO DEFINIZIONI

I tipi di intervento previsti dal P.R.G., sono quelli definiti dall'Art. 27 della L.R. n° 12/2005 a cui si rinvia, ossia i seguenti:

- **Manutenzione ordinaria e straordinaria**
- **Restauro e risanamento conservativo**
- **Ristrutturazione edilizia**
- **Ristrutturazione urbanistica**
- **Ampliamento e sopralzo**

Consiste nell'edificazione di parti di edificio, in aggiunta alle esistenti, nei limiti fissati dalle norme di zona.

- Interventi di ricostruzione

Per la ricostruzione si intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con lo stesso atto amministrativo.

- Demolizione

Gli interventi così definiti sono rivolti al mero ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo e alla eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

La demolizione comporta la successiva sistemazione del suolo con modalità estetiche e funzionali coerenti con gli spazi circostanti e con le eventuali prescrizioni di P.R.G..

- Nuova costruzione

Gli interventi così definiti attengono a:

- nuovi edifici da costruire su aree libere o da liberare tramite demolizione di preesistenti costruzioni;
- completamenti volumetrici, ampliamenti e sopralzi, da realizzare su aree parzialmente edificate e nelle quali l'intervento integri i volumi esistenti fino al limite volumetrico previsto dal P.R.G. sul lotto.

I completamenti volumetrici possono essere sopralzi parziali o totali, ovvero risultare da espansioni planimetriche degli edifici esistenti in conformità alle prescrizioni del P.R.G. anche per quanto riguarda gli allineamenti in gronda e planimetrici, e le caratteristiche tipologiche.

La realizzazione di interventi di completamento può comportare limitate demolizioni o modificazioni degli elementi sovrastrutturali degli edifici esistenti interessati dal completamento stesso, al solo fine di consentire il razionale inserimento dei nuovi volumi, salvo il caso in cui gli edifici esistenti siano vincolati o interessati da vincoli ambientali.

- Variazioni di destinazioni d'uso

Consiste nella nuova utilizzazione, anche in presenza di intervento edilizio, di vani, immobili e aree precedentemente utilizzati da altre destinazioni.

I mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di essi costituenti unità funzionali, sono soggetti a a Permesso di costruire in tutti i casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale. Essi potranno essere assentiti solo nel rispetto delle prescrizioni del piano relative alle funzioni insediabili e ai rapporti tra le stesse, garantendo le cessioni oppure, ove venga considerato necessario od opportuno in relazione alla situazione dell'area d'intervento, monetizzando le aree standard.

Per unità funzionale si intende il complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

La verifica del rispetto degli indici urbanistici nonché delle distanze è operata in caso di interventi di ampliamento, di sopralzo, di nuova costruzione, di ricostruzione ed in caso di interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la sostituzione totale dell'organismo edilizio preesistente.

In caso di sopralzo la verifica degli indici **Rc** e **Sl** (Superficie libera) e delle distanze in zone B1 e B2 si intende soddisfatta ove siano mantenuti i rapporti e le distanze esistenti, fermo restando l'obbligo di rispettare comunque la disposizione di cui allo art. 873 C.C. - DISTANZE NELLE COSTRUZIONI - "Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri".

Per l'applicazione della presente norma si considerano di sopralzo gli interventi che comportino anche aumento della **S.I.p.**, mantenendo - ovviamente - la **Sc** esistente.

Sui fabbricati esistenti alla data di adozione del piano regolatore generale e posti su fasce o zone di rispetto sono ammessi i seguenti interventi:

- ove si tratti di rispetto cimiteriale o stradale, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia rispettivamente secondo i disposti di cui al R.D. n°1265/34, art.338 e al Dlgs n°285/92 artt. 16-17-18 e successive modifiche ed integrazioni;

- ove si tratti di rispetto per elettrodotto, gasdotto ecc., gli interventi autorizzati dall'ente gestore, compatibilmente con eventuali altre prescrizioni del P.R.G..

ART. 6 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Gli indici utilizzati dalle presenti norme sono definiti come segue:

It = INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc./mq.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

If = INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc./mq.)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Rc = RAPPORTO DI COPERTURA (%)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

S.l.p. = SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO (mq.)

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il confine esterno delle pareti, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati o seminterrati con spazi o vani dove sussiste la possibilità di permanenza di persone, con altezza interna maggiore di mt.2,50.

Sono escluse dal computo della Slp i soppalchi, i sottotetti, che non hanno i requisiti di abitabilità, secondo i disposti dell'aggiornamento del titolo III del Regolamento d'Igiene locale tipo della Regione Lombardia, i volumi tecnologici, le logge ed i porticati, le terrazze, i balconi e gli aggetti.

SUPERFICIE LORDA COSTRUIBILE PER LE ZONE PRODUTTIVE - ARTIGIANALI - COMMERCIALI - TERZIARIE

E' la somma delle superfici dei vari piani adibiti alle attività previste nelle singole zone.

Sono escluse dal computo dell'Uf, le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1,50 fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,60 così come i soppalchi interni aventi altezza netta inferiore a mt.2,60.

Sf = SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)

Costituisce l'area di pertinenza del fabbricato destinata all'edificazione a norma del piano regolatore generale nonché di eventuali strumenti di pianificazione esecutiva.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici di terreno contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; è però consentito includere nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù private (di passo, di elettrodotto ecc.).

St = SUPERFICIE TERRITORIALE (mq.)

E' costituita dall'intera superficie perimetrata e contrassegnata con apposita sigla (PA) sulle tavole di azionamento del piano regolatore generale (comprensiva di strade pubbliche e di aree per "standards").

Sc = SUPERFICIE COPERTA (mq.)

E' risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale dei manufatti realizzati fuori terra e definiti dal loro massimo ingombro con esclusione:

- per manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione diversa dalla produttiva: dalle parti aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili se aventi - rispetto al filo della facciata - un distacco non eccedente mt. 1,50;

- per i manufatti compresi nell'ambito di insediamenti a destinazione produttiva oltre a quanto sopra, dei silos e dei serbatoi di materie prime necessarie alla produzione, degli impianti tecnologici fino al limite del 10% della Sf e dei manufatti costituenti impianti di depurazione.

25.4 – MODIFICA:

S1 - SUPERFICIE STANDARD DA CEDERE AL COMUNE O DA MONETIZZARE NEI CASI DI PIANO ATTUATIVO E, O, DI CONVENZIONAMENTO PER VINCOLO SPECIFICO.

25.5 – MODIFICA:

S2 - SUPERFICIE A PARCHEGGIO DA CEDERE AL COMUNE.

Sm - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq.)

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G..

SI - SUPERFICIE LIBERA (%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante cioè da lasciare libera da costruzioni anche in sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili.

In nessuna zona la SI potrà essere inferiore al 20% della superficie del lotto in costruzione.

Ut - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (%)

E' il rapporto ammesso, espresso in percentuale, fra la superficie "lorda costruibile" e la superficie territoriale (St).

Uf - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq./mq.)

E' il rapporto fra la massima superficie lorda di pavimento costruibile e la superficie fondiaria (Sf).

H - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI (ml.)

Si misura "SULLE FACCIATE PIÙ' ALTE" dal livello del "TERRENO NATURALE ESISTENTE SINO" all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso delle mansarde si considera l'altezza media delle solette di copertura, misurata all'intradosso.

Nel caso di terreni sopralzati artificialmente rispetto al piano stradale, la quota zero di riferimento sarà quella del terreno naturale circostante e non quella di eventuale terreno di riporto.

Nel caso di terreni più bassi rispetto alla quota stradale, si considera come quota zero il piano della strada stessa.

Nel caso di terreni in pendenza, l'altezza si misura dalla "**LINEA DI INTERSEZIONE**"(nel suo punto medio)"**TRA LA FACCIATA PIÙ' ALTA DEL FABBRICATO E LA SUPERFICIE DEL TERRENO**" fino all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Al fine della verifica dell'altezza dei fabbricati e degli indici volumetrici, l'altezza dei locali abitabili verrà considerata di mt.2,70 (salvo effettive altezze maggiori).

I solai computabili saranno considerati di cm.30 di spessore.

L'altezza dei piani di servizio sottostanti le abitazioni non potrà superare i mt. 2,50.

Nel caso di altezze maggiori detti piani verranno computati nella verifica degli indici volumetrici consentiti anche nel caso di volumi interrati o seminterrati.

Eventuali mansarde abitabili verranno considerate alla stregua degli altri piani abitabili.

V - VOLUME (mc.)

OSSERVAZIONE n° 24.1 Prot. 15.978 del 03.11.2005

Il volume delle costruzioni si ricava agli effetti della presente normativa moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani, per l'effettiva altezza dei vari interpiani e comunque per una costante minima di mt.3,00 (2,70+0,30).

Dalla verifica del volume saranno esclusi i sottotetti agibili, con altezza al perimetro del fabbricato inferiore o uguale a mt. 0,50 e con pendenza del tetto non superiore al 50% ed aventi rapporto d'illuminazione non superiori ad 1/20.

Eventuali mansarde abitabili, verranno considerate alla stregua degli altri piani abitabili.

Sono pure esclusi dal computo volumetrico tutte le parti sottostanti la prima soletta abitabile purché l'altezza massima interna non sia superiore a mt.2,50 e la soletta di calpestio del piano abitabile non ecceda a mt.1,50 dalla quota zero.

Al fine del Recupero nelle specifiche zone previste sull'Azzonamento (zone B1R) il volume esistente è quello risultante dall'ingombro reale degli edifici preesistenti compresi i fabbricati aventi destinazione d'uso accessoria a quella residenziale.

Nel caso di interventi in ambiti consolidati, diversi dalle zone B1R, sarà possibile computare il volume di eventuali sottotetti considerando l'ingombro reale degli edifici residenziali preesistenti, con obbligo di perequazione della volumetria eccedente l'indice fondiario di zona, anche oltre il limite del 20% previsto all'articolo 37.

OSSERVAZIONE n° 1 Prot. 5.617 del 30.03.2006

Per le mansarde abitabili, realizzate tramite il meccanismo dell'incentivo volumetrico, e i sottotetti recuperati ai fini abitativi, il volume è calcolato come segue:

- mansarde abitabili $V = \text{superficie abitabile (a partire da 2,00 m. di altezza per gli spazi di abitazione e da 1.80 m. per gli spazi accessori e di servizio, così come stabilito dal R.L.I.)} \times h. \text{ media reale della parte abitabile};$

- sottotetti recuperati ai fini abitativi $V = \text{superficie abitabile (a partire da 1,50 m. di altezza)} \times h. \text{ media reale della parte abitabile}.$

Le superfici con altezza inferiore ai minimi sopra citati dovranno essere chiuse con opere murarie o arredi fissi. Tali superfici saranno conteggiate come S.n.r..

OSSERVAZIONE n°25 – Prot. 16.370 del 09.11.2005

Nei casi di riuso per scopi residenziali di volumetrie produttive dismesse, preesistenti negli ambiti consolidati, è fatto obbligo di convenzionamento ai fini della quantificazione degli Standard e dei Servizi, nonché dell'eventuale ridisegno del tessuto urbanistico degli ambiti; in tali casi la quantificazione dei volumi non potrà eccedere il prodotto della SIp preesistente per l'altezza virtuale di metri 3,00, con perequazione della volumetria eccedente l'indice fondiario di zona, anche oltre il limite del 20% previsto all'articolo 37 e con possibilità di utilizzare senza perequazione sino al 20% del volume oltre l'indice fondiario nel caso in cui l'intervento permetta di recuperare oltre il 20% della superficie del lotto da superficie impermeabile a superficie libera ed il totale della superficie libera del lotto non sia inferiore al 30%.

LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI

OSSERVAZIONE n° 24.2 Prot. 15.978 del 03.11.2005

Valgono le disposizioni previste dallo art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 per tutte le zone edificabili.

In particolare:

- In tutte le zone, per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento, è prescritta una distanza minima di ml.10,00 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui allo art. 901 c.c.;
- Per gli interventi in zone B1R e B2R per motivi di continuità ambientale può essere mantenuta la distanza preesistente o minore di ml. 5,00 purché siano fatte salve le disposizioni di cui all'art. 873 del Codice Civile.
- Nelle zone C e D è comunque prescritta la distanza minima di 10,00 ml. rispetto a pareti di edifici antistanti; in dette zone quando una delle pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00, deve essere rispettata una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- Le disposizioni di cui sopra non si applicano nelle zone B1R e B2R ove tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito, nel qual caso si potrà mantenere l'allineamento esistente rispetto al ciglio della strada per motivate esigenze di assetto urbanistico della zona.
- Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

DISTANZE DAI CONFINI

Per tutte le zone edificabili di P.R.G. fatto salvo le zone B1R, la distanza dei fabbricati dai confini con altre proprietà sarà pari a metà dell'altezza dello edificio più alto, con un minimo di mt. 5,00.

OSSERVAZIONE n° 20.3 Prot. 13.545 del 24.09.2005

Per i fabbricati accessori, con atto fra le parti da trasciversi nei rogiti notarili, possono essere derogate le distanze tra fabbricati ed i confini.

25.3 – MODIFICA, OSSERVAZIONE n° 20.4 Prot. 13.545 del 24.09.2005

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- per le costruzione interamente interrata;
- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente in forza di unico Permesso di costruire, ovvero su progetto unitario e con impegnativa dei concessionari a realizzare entrambi gli edifici da trasciversi negli atti notarili.
- Per autorimesse e box fuori terra, entro il limite all'estradosso di 2,50 metri dal piano di campagna;
- Per autorimesse e box parzialmente interrati entro il limite all'estradosso di 1,50 metri dal profilo naturale del terreno;
- ove si tratti di box, anche parzialmente interrati, per parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati all'estradosso della copertura, non superiore a ml. 2,50 ed altezza interna non superiore a mt. 2,40.

ART. 7 - AREA DI PERTINENZA E CATASTO URBANISTICO - EDILIZIO

1 - Alla domanda di Permesso di costruire deve essere allegato il titolo di proprietà dell'area.

Le aree considerate per la verifica del rispetto degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni sulle stesse realizzate

Detto rapporto di pertinenza deve risultare dagli elaborati del Permesso di costruire nonché dal Catasto Urbanistico-edilizio.

2 - Per gli edifici esistenti all'atto dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale si considerano di pertinenza l'area di sedime e la area circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o della S.l.p. in occasione del rilascio del Permesso di costruire relativo agli edifici medesimi.

In mancanza di documentazione al riguardo per il calcolo del Volume o della S.l.p., si considerano di pertinenza degli edifici, l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino alla data di adozione del P.R.G. della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di una superficie secondo gli indici di P.R.G. le esclude ogni successiva ulteriore costruzione su tale superficie (salvo il caso di demolizione ricostruzione) indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La S.l.p. degli edifici esistenti dovrà essere computata nella verifica del rispetto degli indici It e If.

E' costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il "**Catasto Urbanistico-Edilizio**" (Mappe - Fotoaereogrammi). Le mappe sono redatte dall'U.T. sulla base delle mappe catastali aggiornate con riferimento agli elaborati di cui al successivo comma e ad ogni altro accertamento d'ufficio.

All'atto della presentazione dell'istanza di Permesso di costruire o di Permesso gratuito, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Il Catasto Urbanistico-Edilizio, una volta istituito, è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio Permesso di costruire.

Apposito Regolamento Comunale disciplinerà l'impianto e la gestione del Catasto-Urbanistico-Edilizio.

ART. 8 - NORMA GENERALE

Nelle zone di nuova edificazione le costruzioni sottoterra, debbono mantenere le distanze minime dal ciglio stradale di mt. 5,00, fatte salve le zone di recupero previste nel P.R.G..

ART. 9 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle previsioni di azzonamento del P.R.G. nonché alle prescrizioni delle presenti norme nei casi e con le procedure previste dalle disposizioni di legge in vigore.

+

TITOLO II URBANIZZAZIONI PIANI DI LOTTIZZAZIONI

-

+

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

10a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA DELLE AREE

Si intende l'insieme delle opere e dei servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.

Essi sono:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) rete telefonica;

10b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono quelle atte a dotare le zone delle fondamentali infrastrutture e a soddisfare le principali esigenze sociali dell'insediamento in conformità a quanto previsto dall'art. 9 L.R. n°12/2005 .

Le singole convenzioni definiranno oltre alle quantità minime di aree di standard da localizzare anche le quote da monetizzare secondo i disposti dei commi seguenti

Ove quantitativamente le aree previste non soddisfino i minimi prescritti di legge, le quote parti residue per il raggiungimento di tali limiti dovranno essere oggetto di monetizzazione; per gli stessi ambiti, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, la totale o la parziale monetizzazione delle aree stesse.

10 c) ONERI DI URBANIZZAZIONE

La determinazione della quota parte di oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei privati che intendono urbanizzare ed edificare le aree, nelle zone residenziali ed industriali sarà effettuata secondo deliberazione in base a quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica regionale.

I costi degli oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, le modalità ed i tempi di pagamento afferenti al rilascio Permessi di costruire vengono definiti con apposita deliberazione.

Nell'ambito delle Convenzioni previste per i P.A., gli oneri dovranno essere definiti di volta in volta nel rispetto delle disposizioni di Legge.

-

+

ART. 11 - LOTTIZZAZIONI

11a) DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il proprietario che intenda lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi dovranno sottoscrivere, oltre alla domanda, tutti gli altri documenti di rito; la sottoscrizione della documentazione equivale a dichiarazione di consenso alla lottizzazione ed impegno a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro". La domanda deve essere redatta da un professionista abilitato allo svolgimento di prestazioni urbanistiche e corredate dalla documentazione prevista dalle Leggi in vigore.

11b) OBBLIGHI DEI LOTTIZZANTI

La convenzione dovrà prevedere l'impegno dei lottizzanti a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di lotti e frazioni immobiliari, i propri obblighi nei confronti del Comune, per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, fermo restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

11c) LOTTIZZAZIONI D'UFFICIO

In assenza di iniziativa privata, il Sindaco può esercitare la facoltà di invitare i proprietari delle aree interessate a presentare entro sei mesi un progetto di lottizzazione; in caso di inadempienza si provvederà alla compilazione di un P.di L. d'ufficio nei modi e nelle forme di Legge.

-

+

TITOLO III

ZONE FUNZIONALI

INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

+

ART. 12 - DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e, all'interno di questi, di ciascuna unità funzionale deve risultare sia dalle tavole di progetto, allegate alle concessioni o alle autorizzazioni, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Ogni variazione della destinazione d'uso di aree o di fabbricati, o di parte di questi ultimi costituente unità funzionale, è soggetta a Permesso di costruire.

La variazione della destinazione d'uso è comunque soggetta alla verifica di conformità rispetto alle previsioni delle norme di zona del P.R.G..

Per unità funzionale si intende un complesso di vani o di spazi coperti e dei relativi accessori e pertinenze organizzati per un'utilizzazione unitaria.

Per la disciplina dell'uso delle aree e dei fabbricati il piano regolatore generale individua - per ciascuna zona - la destinazione principale e le destinazioni compatibili: sussiste variazione ogni qualvolta alla destinazione principale si sostituisca una delle destinazioni compatibili e viceversa ovvero ad una delle destinazioni computabili altra se ne costituisca.

Le destinazioni non previste in una determinata zona, né come principale, né come compatibili sono, nella zona medesima, vietate.

Nelle zone C e D, però, gli strumenti di pianificazione esecutiva debbono fissare - al riguardo - un rapporto massimo, nel quale - comunque - le destinazioni compatibili non debbono superare la soglia **del 25% del volume per le zone C e della superficie lorda di pavimento per le zone DI e DS.**

Sono destinazioni principali, quelle residenziali, produttive (industriali o artigianali), commerciali o terziarie ed agricole.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e non comportanti l'esecuzione di opere edilizie, quando riguardano superfici lorde di pavimento superiori a mq. 150, sono soggetti solamente all'obbligo di preventiva comunicazione al Comune da parte dell'interessato; tale comunicazione non è necessaria nel caso di superfici lorde inferiori o pari a mq. 150.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche vigenti e comportanti l'esecuzione di opere edilizie, come pure l'introduzione di nuove destinazioni d'uso in aree non edificate, salvo limitazioni di zona, sono soggetti rispettivamente a Denuncia d'inizio d'attività e Permesso di costruire, in relazione al tipo d'intervento in previsione, come definito dall'art. 31 L. 457/78.

Il PRG indica nelle varie zone omogenee quali sono le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quella principale, anche con riferimento a specifici immobili; in tutti gli altri casi il mutamento di destinazione d'uso è ammesso.

Le Norme di Zona possono anche stabilire particolari prescrizioni circa le destinazioni d'uso applicabili solo localmente a singoli comparti di Zona, o a parte di essi, o a singoli edifici ed aree, in relazione alle caratteristiche dei luoghi e della viabilità, o per effetto di esigenze specifiche che impongono l'applicazione di specifiche limitazioni o di specifiche funzioni.

Le destinazioni sono così specificate:

+

Residenza (R): = residenza, attrezzature ricettive.

Destinazioni d'uso compatibili con la R (d.c.R.) =

Attrezzature per il commercio al dettaglio, attrezzature para-commerciali con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazione e simili), artigianato di servizio, autorimesse pubbliche (autofficine escluse) e private senza distributori di carburante, uffici pubblici e privati, ristoranti, attrezzature ricreative culturali, sanitarie, religiose, politiche, sindacali e per l'istruzione, servizi pubblici-sociali.

Produttivo (P):

Industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici tecnici e di ricerca, depositi purché connessi alle attività produttive, officine con eventuali distributori di carburante, carrozzerie, servizi necessari alle singole unità produttive e integrati con le stesse come: spogliatoi, servizi igienici, mense, infermerie, foresterie.

Destinazioni d'uso compatibili con il P (d.c.P) =

v. OSSERVAZIONI n°8 – PROT. 13.267 del 21.09.2005

v. OSSERVAZIONE n°14 – PROT. 13.514 del 23.09.2005

v. OSSERVAZIONE n°15 – PROT. 13.491 del 23.09.2005

attrezzature commerciali all'ingrosso e al dettaglio, medie superfici di vendita, attrezzature espositive e depositi anche non connessi direttamente con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, attrezzature per ogni unità produttiva, attrezzature aziendali ricreative, sociali e sanitarie, servizi pubblici; residenza per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a ~~mq. 130~~ mq. 150 di superficie utile, con eventuale perequazione della s.l.p. eccedente l'indice di zona previsto, sino al limite massimo del 20%, stabilito dagli artt. 37 e 46 delle presenti norme. E' possibile incrementare la destinazione residenziale con perequazione della volumetria eccedente i 450 mc, sino ad una altezza massima di 10 m. In ogni caso il contributo concessorio dovuto sarà equiparato alla residenza.

Commercio (C):

Attività ed attrezzature commerciali e paracommerciali in genere, medie superfici di vendita, depositi, artigianato di servizio, bar, ristoranti, sale per pubblici spettacoli, sale da ballo e per attività ricreative e sportive, autorimesse, pubbliche e private.

Destinazioni d'uso compatibili con C. (d.c.C.) =

v. OSSERVAZIONE n°5 – PROT. 13.268 del 20.09.2005

Uffici amministrativi e tecnici privati, attività artigianali, attrezzature culturali e sociali, assistenziali, religiose, politiche, sindacali, attrezzature sanitarie, uffici e servizi pubblici per il tempo libero, residenza per il titolare e/o il custode, nella misura non superiore a ~~mq. 130~~ mq. 150 di superficie utile con eventuale perequazione della s.l.p. eccedente l'indice di zona previsto, sino al limite massimo del 20%, stabilito dagli artt. 37 e 46 delle presenti norme. E' possibile incrementare la destinazione residenziale con perequazione della volumetria eccedente i 450 mc, sino ad una altezza massima di 10 m. In ogni caso il contributo concessorio dovuto sarà equiparato alla residenza.

Terziario (T):

Attività turistica - alberghiera, uffici amministrativi e tecnici, pubblici e privati, laboratori di ricerca e analisi, centri di calcolo, attrezzature para-commerciali con servizi di sportello.

Destinazioni d'uso compatibili con T (d.c.T)

Attrezzature per il commercio al dettaglio, artigianato di servizio, bar, ristoranti, attrezzature culturali, sociali, religiose, politiche e sindacali, attrezzature sanitarie e servizi pubblici, residenze per il titolare e/o il custode nella misura non superiore a mq. 150 di superficie utile.

Agricoltura (A):

Impianti e attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A (d.c.A.)

Abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti, nei limiti previsti dagli articoli dal n°59 al n° 62 della L.R. n° 12/2005.

Servizi pubblici e privati d'interesse generale

v. OSSERVAZIONE n°15.1 – PROT. 13.491 del 23.09.2005

sono funzioni complementari della destinazione Servizi le seguenti attività:

- alloggi parcheggio a sostegno degli interventi di recupero edilizio;
- asili nido e scuole materne;
- attrezzature private d'interesse generale e pubbliche, destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'attività sportiva individuale, al tempo libero, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute e all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed ogni altra attività di interesse generale che rientrino nell'elenco degli standard urbanistici definiti dal D.I. 1444/68 e che lo estendano, rientrando nella tipologia dei Servizi d'interesse generale regolamentati dall'Art. 9 della L.R. n° 12/2005. In tutti questi casi sono ammessi anche gli spazi e i volumi destinati all'esercizio di funzioni di supporto delle destinazioni ammesse, quali i depositi, gli impianti tecnici, i servizi direzionali entro il limite del 15 % della superficie lorda di pavimento, nonché la residenza del custode entro mq 150 di superficie, con eventuale perequazione della s.l.p. eccedente l'indice di zona previsto, sino al limite massimo del 20%, stabilito dagli artt. 37 e 46 delle presenti norme. E' possibile incrementare la destinazione residenziale con perequazione della volumetria eccedente i 450 mc, sino ad una altezza massima di 10 m. In ogni caso il contributo concessorio dovuto sarà equiparato alla residenza.
- ricoveri privati di automobili e motocicli a servizio della destinazione residenziale ai sensi delle leggi L 122/89 e ~~LR 22/99~~, degli articoli dal n° 66 al n° 69 della L.R. n°12/2005 dislocati in superficie, in sottosuolo e in elevato;
- autorimesse private convenzionate;
- parcheggi pubblici di vicinato;
- parcheggi pubblici e privati in superficie, in sottosuolo e in elevato a servizio di destinazioni specifiche;
- autosilos pubblici e privati;
- biblioteche, emeroteche, cineteche e simili;
- attrezzature per la cultura (circoli, sedi di associazioni, gallerie d'arte, musei);
- attrezzature per lo sport (campi sportivi, palestre, piscine, percorsi vita);
- attrezzature per il tempo libero (sale da ballo, discoteche, cinema, teatri);
- cimiteri, forni crematori;
- spazi a verde di vicinato
- spazi e attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi;
- attrezzature e strutture sanitarie consolidate, ambulatori, laboratori d'analisi, case per anziani,

- convalescenziari, centri fisioterapici;
- strutture a carattere socio assistenziale, pubbliche e private;
- case destinate alla residenza temporanea di gruppi e associazioni, ostelli per la gioventù, case per studenti;
- ricoveri stagionali per animali domestici;
- scuole primarie, secondarie, di specializzazione post-diploma;
- spazi attrezzati per riunioni collettive, feste stagionali, luna park, attività circense;
- stazione di inalimento degli uccelli migratori
- spazi a verde d'interesse ambientale

Servizi e impianti tecnologici

sono funzioni complementari della destinazione servizi e Impianti tecnologici le seguenti attività:

- vasche volano;
- impianti tecnologici di trasformazione dell'energia elettrica;
- cabine elettriche di trasformazione;
- centraline di controllo della rete gas;
- centrali telefoniche;
- piazzuole ecologiche;
- raccolta di rottami metallici e riconducibili;
- impianti di sollevamento della fognatura;
- impianti di depurazione delle acque reflue;
- impianti di pompaggio dell'acquedotto e sistema a rete di distribuzione;
- vasche volano per acque meteoriche;
- vasche di sedimentazione e di laminazione di corsi d'acqua;
- opere idrauliche in genere;
- piattaforme per raccolta differenziata, isole ecologiche;
- impianti di distribuzione dei carburanti e di manutenzione degli autoveicoli;

nell'intero territorio comunale non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- discariche di rifiuti
- impianti d'incenerimento dei rifiuti
- attività di trasformazione degli inerti ed estrattive ad esclusione di quelle finalizzate alla riqualificazione ambientale degli ambiti di recupero individuati dal Piano Cave Provinciale;
- industrie a rischio di incidente rilevante ai sensi del DPR 175/88 e successive modifiche ed integrazioni
- impianti petroliferi estrattivi, raffinerie, serbatoi e depositi di carburanti e di olii combustibili finalizzati alla raffinazione e alla grande distribuzione
- impianti di confezionamento di conglomerati bituminosi
- impianti chimici di base
- impianti siderurgici
- concerie
- lavorazione degli scarti della macellazione
- attività di produzione di prefabbricati edilizi pesanti
- rottamazione autoveicoli
-
- +

TITOLO IV

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE - MODALITA' DI ATTUAZIONE - INDICI E PRESCRIZIONI URBANISTICHE

ART. 13

13 A) - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.I. n. 1444 del 02.04.1968):

Zone B:

Costituiscono le Zone B di completamento le parti del territorio totalmente o prevalentemente edificate e, in quanto tali, comprese negli **ambiti consolidati del territorio comunale**, così ulteriormente classificate:

Zone B1 - quelle per le quali si richiedono interventi coordinati per ambiti significativi, finalizzati alla salvaguardia ambientale ed al recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente; ovvero alla riorganizzazione e alla trasformazione degli insediamenti e delle reti di urbanizzazione.

Zone B2 - le parti del territorio aventi la più consistente densità edilizia per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

Zone B3-B4 - le parti del territorio aventi una consistente densità edilizia e per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

Zone B5 - le parti del territorio aventi una densità edilizia rada e per le quali il Piano non prevede particolari modificazioni dell'attuale stato di fatto.

Zone B6 - le parti del territorio per le quali si richiede la salvaguardia del verde privato.

Le zone B in base alle destinazioni d'uso vengono ulteriormente suddivise in:

Zone B1/R - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B1; le zone B1/R sono zone di recupero ai sensi del titolo IV della Legge 05.08.78 n.457

Zone B2/R - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B2;

Zone B2/I - zone prevalentemente industriali e artigianali comprese nelle zone B2;

Zone B2/S - zone prevalentemente commerciali e terziarie;

Zone B3/R - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B3;

Zone B4/R - zone prevalentemente residenziali comprese nelle zone B4;

Zone B5/R - zone prevalentemente residenziali

Zone B6/R - zone prevalentemente residenziali in cui si richiede la salvaguardia del verde;

Zone C:

Costituiscono le Zone C di espansione le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, produttivi e terziari e, in quanto tali, comprese negli **ambiti di espansione del territorio comunale**, così ulteriormente classificate:

Zone C1 - semintensiva di espansione residenziale subordinate a P.A.

Zone C2 - estensiva di espansione residenziale subordinate a P.A.

Zone C3 - estensiva rada di espansione residenziale subordinate a P.A.

Zone C4 - semintensiva di espansione residenziale subordinate a P.Z.

Zone C5 - estensiva di espansione residenziale subordinate a P.Z.

Zone D:

Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti di espansione produttiva:

Zone D1 - per impianti produttivi e ad essi assimilati e relative attrezzature, subordinate a P.A.

Zone DS - destinate ad attività terziaria-direzionale subordinate a P.A.

Zone E:

Le parti del territorio destinate all'attività agricola e di salvaguardia.

Le zone E si suddividono in :

Zone E1 "agricolo"

Zone E2 "attività agricole"

Zone E3 "attività agricola per soli depositi"

Zone E4 "verde boschivo"

Zone E5 "verde agricolo di salvaguardia"

Zone F:

Le parti del territorio destinate ad attrezzature impianti di interesse generale, parchi urbani e territoriali.

Zone Standard F1 "standards residenziali" ex Art. 9 L.R. n° 12/2005;

Zone Standard F2	"standards produttivi" ex Art. 9 L.R. n° 12/2005
Zone Standard F3	"Attrezzature particolari non comunali" ex Art. . 9 L.R. n° 12/2005
Zone Standard F4	"Centro polisportivo intercomunale C.T.L.3"
Zone Standard ST	"aree per servizi tecnologici ex Art. . 9 L.R. n° 12/2005"
Zone Standard V1	"Verde di rispetto ambientale" ex Art. . 9 L.R. n° 12/2005

Zone V

Aree a servizio della viabilità esistente e di progetto, alle strutture di trasporto, alle fasce di rispetto stradale, al cimitero ed alla zona di rispetto cimiteriale.

13 B) - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

In tutte le zone soggette a Piano Attuativo, vigente alla data di adozione del Piano Regolatore Generale si applicano le norme e le disposizioni contenute negli strumenti stessi fino alla data di approvazione del presente strumento generale o fino alla decadenza dei suddetti piani, se successivi; tali ambiti sono individuati nella Zonizzazione Vigente da simbolo "CV" che richiama l'esistenza di una Convenzione Vigente riferibile all'ambito indicato .

Negli immobili già esistenti, e che appaiono in contrasto con le previsioni del P.R.G. possono essere consentite soltanto opere di restauro o consolidamento, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici non conformi per destinazione d'uso alle prescrizioni delle presenti norme dovranno adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Gli **Ambiti consolidati** e gli **Ambiti di espansione** che sono sottoposti ad una regolamentazione specifica sono evidenziati nella Zonizzazione Vigente mediante apposita perimetrazione contenente il simbolo "VS" che richiama l'esistenza di un Vincolo specifico riferibile all'ambito indicato .

I **singoli lotti** appartenenti sia agli Ambiti consolidati e gli Ambiti di espansione che sono sottoposti ad una regolamentazione esplicitamente ad essi riferita rinvenibile nelle Norme di Zona, sono evidenziati nella Zonizzazione Vigente mediante l'indicazione del simbolo "NZ" che richiama l'esistenza di una Norma di Zona riferibile al singolo lotto.

Ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 come modificato dalla L.R. 20/2005 sono escluse le zone C dall'applicazione di quanto previsto da tali leggi al titolo IV capo I (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) salvo quanto previsto dall'emendamento all'art. 46.

L'intervento del recupero del sottotetto ai fini abitativi, ai sensi dell'art. 64 della Legge Regionale n° 12/2005 e s.m.i., è ammesso in tutte le zone B, e D solo dopo aver esaurito tutta la volumetria disponibile, e quella perequativa di cui agli artt. 37 e 46 delle N.T.A.

ART. 14 - ZONE B1R

In attuazione dei disposti della **D.G.R. 12.01.1998 n° 34153** d'approvazione con modifiche d'ufficio del P.R.G., le Norme di Zona B1R sono costituite dall'**Allegato n° 20** della **D.C.C. n° 15 del**

20.04.2002 , pubblicata sul **BURL n° 22 del 29.05.2002 Serie Inserzioni**, a cui si rinvia integralmente.

14.1 ZONA B1R: DESTINAZIONI AMMESSE:

v. § 3 Allegato 20 alla D.C.C. n° 15/2002

14.2 ZONA B1R: DESTINAZIONI COMPATIBILI:

v. § 4 Allegato 20 alla D.C.C. n° 15/2002

14.3 - ZONA B1R: DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI:

lavorazioni insalubri di Classe 1 e 2 di cui al D.M. 5.9.1994;

discoteche e luoghi di divertimento comportanti affollamento superiore a n° 35 utenti, attività di deposito superiori a mq. 450 lordi;

gli esercizi commerciali seguenti:

- medie strutture con Slp maggiore di 300 mq
- vendita di combustibili, olii minerali e relative attrezzature d'uso
- fuochi pirotecnici
- materiali da costruzione e legno d'opera
- pneumatici
- sexy shop ed attività riconducibili

le attività agricole e zootecniche

i ricoveri stagionali per animali domestici

le officine meccaniche per riparazione auto e i distributori di carburanti per autotrazione

spazi per feste, circhi, luna park

esposizioni di auto e moto con Slp. superiore a 150 mq.

ART. 15 - ZONE B2

15.1. - Forme d'intervento

- Interventi edilizi diretti come disciplinati dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nella tavola di azionamento.

15.2. - Destinazioni d'uso

a) **Zone B2/R**

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le destinazioni di cui all'art.12 ~~pag.16~~.

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti e che non diano le garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e le destinazioni elencate nel § 14.3 (in quanto non ammesse per le **Zone B1R**) con l'avvertenza che le esposizioni per auto e moto non sono ammesse per Slp superiori a mq. 1.500 e che le officine di autoriparazioni non sono ammissibili oltre a 500 mq. di slp;

b) Zone B2/I

Queste zone sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive industriali ed artigianali. Sono ammesse in quanto compatibili con la destinazione di zona, le seguenti funzioni purché connesse alle attività produttive:

- residenza per il titolare e/o il custode;
- uffici amministrativi;
- uffici tecnici;
- attività di ricerca e di laboratorio;
- depositi e stoccaggio;
- esposizione e vendita;

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili indicate nel precedente comma non potrà comunque superare il 25% della S.l.p. complessiva, fatte salve le destinazioni funzionali in vigore alla data di adozione del P.R.G. vigente.

non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

destinazione residenziale, attrezzature ricettive;

+++++

RICHIESTA n°8 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 8 e 38 di via Delle Industrie, gli interventi attuativi saranno sottoposti a Convenzione al fine di quantificare le aree di standard individuando altresì le relative ubicazioni, con facoltà di loro monetizzazione in misura massima del 50%.

+++++

c) Zone B2/S

Queste zone sono destinate ad insediamenti commerciali terziari, depositi.

Sono ammesse le funzioni compatibili della zona Terziaria "(C)" e (T).

non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

destinazione residenziale, attrezzature ricettive

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili con le attività principali, non potrà comunque superare il "50%" della S.l.p. complessiva.

15.3 - Indici urbanistici

a) Zone B2/R

- If 3,00 mc./mq.
- Rc 40%
- H 10,00 ml.

b) Zone B2/I

- Uf 0,70 mq./mq.
- Rc 60%
- H 10,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

c) **Zone B2/S**

- Uf 0,60 mq./mq.
- Rc 50%
- H 10,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

++++
SEGNALAZIONE n°3 - Prot. 7126 del 14.05.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente alla quota di mappale 40 di via Risorgimento incluso nell'ambito perimetrato e sottoposto a Vincolo Specifico (VS) come da Legenda, gli interventi attuativi saranno sottoposti a Convenzione al fine di quantificare e localizzare le aree di standard prescritte, nonché le aree da adibire alla viabilità interna al comparto, nel rispetto dei parametri urbanistici seguenti:

- Massima SLP a destinazione commerciale per l'intero ambito = **mq. 1.150,00** ;
- Aree di standard prescritte in misura del 75 % della Superficie lorda di pavimento destinata alla vendita ;
- ripartizione degli standard prescritti in misura dell' 85% per la formazione di parcheggi privati d'interesse generale e del 15 % per la formazione di sistemazione ambientale a verde ;
- aree di viabilità interna privata di uso pubblico, con larghezza di metri 6,00 da quantificare al netto degli spazi di manovra a servizio dei posti auto da localizzare a supporto della destinazione commerciale, comprensive di rotatoria finale adatta all'inversione di marcia dei veicolo commerciali e dei mezzi d'emergenza (VV.FF., CRI, ENEL, ecc);
- formazione di passaggio pedonale protetto avente larghezza minima di metri 1,20 coordinata con la sistemazione ambientale ;
- formazione di impianto d'illuminazione per esterni ;
- è ammesso l'inserimento di nuova destinazione residenziale per complessivi **mc. 517,51**;
- facoltà di utilizzo del sottosuolo dei parcheggi e della viabilità interna per la formazione di autorimesse private;

++++
ART. 16 - ZONE B3

16.1 - Forme d'intervento

- Permesso gratuito per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento;

16.2 - Destinazioni d'uso

Zone B3/R

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate allo art. 12

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti e che non diano le garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e le destinazioni elencate nel § 14.3 (in quanto non ammesse per le Zone B1R) con l'avvertenza che le esposizioni per auto e moto non sono ammesse per Slp superiori a mq. 1.500 e che le officine di autoriparazioni non sono ammissibili oltre a 500 mq. di slp;;

16.3 - Indici urbanistici

a) **Zone B3/R**

- If 2,00 mc./mq.

- Rc 40%
- H 12,00 ml.

+++++

RICHIESTA n° 53 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 18-244-271-272 foglio 17 (ex cinema Astra) inclusi in questa Zona, appositamente perimetrati, l'attuazione è subordinata a Convenzione con obbligo di applicazione dei disposti del Paragrafo 8.c delle Norme di Zona B1R relativamente alla formazione dei posti auto privati, nonché di individuazione dei corrispondenti standard.

+++++

OSSERVAZIONE n° 23 – Prot. 15.614 del 27.10.2005

VINCOLO SPECIFICO:

Limitatamente ai mappali 201, 202 e 50 parte del Foglio 26, inclusi in questa zona appositamente perimetrati, l'attuazione può essere subordinata a convenzione con la quale disciplinare:

- relativamente all'area in fascia di rispetto stradale, l'utilizzo di volumetrie perequative di cui all'art. 46 delle presenti norme nel limite della misura corrispondente all'indice di zona;
- la realizzazione e conseguente cessione gratuita di un parcheggio pubblico lungo la provinciale, per una profondità di mt 5,00;
- la realizzazione di un marciapiede di collegamento con l'incrocio fra la S.P. 3 e la S.P. 177.

+++++

ART. 17 - ZONE B4

17.1 - Forme di intervento

- Permesso gratuito per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio diretto nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento;

17.2 - Destinazioni d'uso

a) Zone B4/R

queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza, le funzioni indicate allo art.12 pag.16.

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti e che non diano le garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e le destinazioni elencate nel § 14.3 (in quanto non ammesse per le Zone B1R) con l'avvertenza che le esposizioni per auto e moto non sono ammesse per SIp superiori a mq. 1.500 e che le officine di autoriparazioni non sono ammissibili oltre a 500 mq. di slp;;

17.3 - Indici urbanistici

a) Zone B4/R

- If 1,50 mc./mq.
- Rc 30%

- H 11 ml.

++++
SEGNALAZIONI n° 2, 10, 11, 15 e 18:
Prot. 7093 del 13.05.2005 / Prot. 7497 del 21.05.2005 / Prot. 7498 del 21.05.2005/
Prot. 7530 del 23.05.2005 / Prot. 7549 del 23.05.2005
OSSERVAZIONE n°11 – Prot. 13.366 del 21.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali, 38, 40, 58, 59, 85, 218 e 219 foglio 16, di via Obizzone inclusi nel Comparto sottoposto a Vincolo Specifico (VS) come da Legenda, è data facoltà di insediare anche la destinazione residenziale, in deroga alle limitazioni dei precedenti commi del presente articolo, in misura sostitutiva delle altre destinazioni ammesse dalle presenti norme di zona.

La Convenzione regolerà gli interventi attuativi delle presenti norme.

I parametri urbanistico edilizi da applicare alla quota di volumetria residenziale inseribile nel Comparto saranno gli stessi previsti dalle **Norme di Zona B4R** a cui si rinvia integralmente.

In particolare la Convenzione regolerà anche la formazione di:

- aree di standard che dovranno essere dimensionate in misura di 26,5 mq./Abitante, con localizzazione interna al Comparto dei soli parcheggi in misura non superiore a 6,00 mq./Abitante, con facoltà di monetizzazione della quota restante o di realizzazione sostitutiva di opere previste dal Programma triennale delle opere pubbliche;
- aree da adibire a viabilità interna privata di uso pubblico, con larghezza minima di metri 6,00 da quantificare al netto degli spazi di manovra a servizio dei posti auto da localizzare a supporto delle eventuali, varie, destinazioni ammesse ed inserite nel Comparto, comprensive di rotatoria finale adatta all'inversione di marcia dei veicoli e dei mezzi d'emergenza (VV.FF., CRI, ENEL, ecc);
- passaggi pedonali protetti aventi larghezza minima di metri 1,20 coordinata con la sistemazione ambientale del Comparto e con la viabilità pubblica circostante;
- impianto d'illuminazione per esterni ;
- facoltà di utilizzo del sottosuolo dei parcheggi e della viabilità interna al Comparto per la formazione di autorimesse private; in tale caso i solai di copertura delle parti interrato dovranno essere dimensionati in modo idoneo a sostenere il carico dei veicoli transitanti sulla viabilità interna;
- limitatamente al mappale **40 e 59** gli interventi saranno ammessi solo a seguito di ricollocazione delle maestranze in altri impianti già esistenti o a tale scopo predisposti nel territorio comunale o, in subordine ad Atto del datore di lavoro attestante la già avvenuta ricollocazione delle maestranze in impianti ubicati in altri Comuni, controfirmato dai rappresentanti dei lavoratori interessati dal ricollocamento;
- limitatamente ai mappali **38 e 218** gli interventi saranno ammessi in ogni momento, a conclusione dell'attività oggi esistente che, comunque, manterrà sino ad allora il proprio ciclo produttivo. Non è ammessa la trasformazione del ciclo produttivo se non concordata con l'Amministrazione comunale;

++++
OSSERVAZIONE n° 17 – Prot. 13.604 del 24.09.2005

VINCOLO SPECIFICO:

limitatamente ai mappali 47, 101, 102 e 201 del Foglio 11 mediante convenzione, saranno applicabili i parametri urbanistico edilizi delle Zone B4R, mentre saranno da localizzare entro il comparto i parcheggi in misura non inferiore a 6,0 mq./Ab., e saranno monetizzabili le altre aree standard in misura di 20,5 mq./Abitante o, sostitutivamente, potranno essere realizzate opere pubbliche previste dal Programma triennale non specificatamente realizzate dall'Amministrazione.

++++

ART. 18 - ZONE B5

18. 1 - Forme di intervento

- Permesso di costruire per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire in tutti gli altri casi salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azionamento.

18. 2 - Destinazioni d'uso

a) Zone B5/R

queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate all'art. 12;

Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti e che non diano le garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e le destinazioni elencate nel § 14.3 (in quanto non ammesse per le Zone B1R) con l'avvertenza che le esposizioni per auto e moto non sono ammesse;

+++++

RICHIESTE n°14, 17, 56 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

OSSERVAZIONI n° 7, 17 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 12.a, 12.b, parte di 14, parte di 15, parte di 18, parte di 19, parte di 23, 115, 116, 117, 165, 166, 167, 168 di via Don Lazzati, gli interventi attuativi saranno sottoposti a distinte Convenzioni, al fine di quantificare le aree di standard, di individuare le relative ubicazioni con facoltà di monetizzazione in misura massima del 100%, nonché al fine di coordinare fra i lotti contigui la formazione della strada d'accesso veicolare;

+++++

RICHIESTA n°44 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

OSSERVAZIONE n° 16 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 22, 23, 24, 27 e parte di 273 Foglio 22 inclusi in questa Zona, appositamente perimetrati, l'attuazione è subordinata Convenzione con obbligo di individuazione dei corrispondenti standard, con facoltà di loro monetizzazione in misura massima del 100%

+++++

RICHIESTA n°48 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

OSSERVAZIONE n° 12 – Prot. 13.365 del 21.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 88 e 196 di via Marco Polo l'intervento attuativo sarà sottoposto a Permesso di costruire convenzionato con obbligo di quantificazione dei corrispondenti standard e con facoltà di monetizzazione fino al 100% degli stessi

+++++

RICHIESTA n°51.2 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 88, 196 adiacenti al P.A. di via Torino, l'attuazione di ciascun intervento edilizio diretto è subordinata a Convenzione finalizzata alla cessione gratuita al Comune, dell'area da trarre dal mappale 429 per la formazione di nuova sede stradale, in misura proporzionale all'area di ciascuno dei mappali elencati.

+++++

RICHIESTA n°53 – v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 80 del 05.12.2003

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 18-244-271-272 foglio 17 (ex cinema Astra) inclusi in questa Zona, appositamente perimetrati, l'attuazione è subordinata a Convenzione con obbligo di applicazione dei disposti del Paragrafo 8.c delle Norme di Zona B1R relativamente alla formazione dei posti auto privati, nonché di individuazione dei corrispondenti standard.

+++++

OSSERVAZIONE n° 13.2 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente al mappale 11 Foglio 16 di Via Donizetti è data facoltà di monetizzazione dello Standard Parcheggio ivi previsto, in applicazione dell'Art. 46 delle presenti Norme.

+++++

OSSERVAZIONE n° 27 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali Parte di 108, Parte di 229, Parte di 231, 239, 240 e parte di 145 Foglio 22, è ammessa l'applicazione perequativa dell'Indice fondiario 1,0 mc/mq ai sensi dell'Art. 46 delle presenti Norme;

+++++

OSSERVAZIONE n° 40 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente al mappale 97 Foglio 10 è data facoltà di definire convenzionalmente con l'A.C. mediante specifica Pratica edilizia, le giaciture, gli allineamenti, le dimensioni e le aree occorrenti per la formazione di un Parcheggio privato d'interesse generale, un raccordo pedonale e ciclabile fra le Vie De Amicis e Rinascimento, in applicazione dei disposti degli Articoli 36, 37 e 46 delle presenti Norme.

+++++

OSSERVAZIONE n° 44 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali parte di 39 e parte di 40 Foglio 3, inclusi in questa zona e appositamente perimetrati, è fatto obbligo di cessione delle aree occorrenti per la realizzazione dell'accesso stradale in modo coordinato con la formazione dell'incrocio fra le vie Colombo e Vespucci, nonché di partecipazione nella ripartizione delle corrispondenti spese di realizzazione, limitatamente alla quota pertinente.

+++++

OSSERVAZIONE n° 50.11 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: limitatamente agli ambiti perimetrati e individuati dal simbolo NZ di via Milano e via Ghandi, mediante intervento convenzionato, è ammesso l'utilizzo delle Volumetrie perequative di cui all'Art. 46 delle presenti norme nel limite della misura corrispondente al raggiungimento dell'indice di Zona B5R, a favore dei terreni originariamente classificati Zona B6R.

Limitatamente all'ambito perimetrato e individuato dal simbolo NZ di via Dante, mediante intervento convenzionato, a fronte della contestuale cessione gratuita delle porzioni di lotti occorrenti per la realizzazione del marciapiede, è ammesso l'utilizzo delle Volumetrie perequative di cui all'Art. 46 delle presenti norme a titolo gratuito, nel limite della misura corrispondente al raggiungimento dell'indice di Zona B5R, per le quote di ambito che originariamente risultavano essere classificate Zona B6R;

+++++

18.3 - Indici urbanistici

a) Zone B5/R

- If 1,00 mc./mq.

- Rc 35%

- H 10 ml.

+++++

SEGNALAZIONE n°5 - Prot. 7310 del 18.05.2005

OSSERVAZIONE n° 7 – Prot. 13.264 del 20.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: La volumetria complessiva inseribile nel mappale 193 e nel mappale 194 Foglio 25 potrà essere realizzata all'interno del lotto, in deroga ai limiti dell'Azzonamento.

+++++

SEGNALAZIONE n°6 - Prot. 7375 del 19.05.2005

VINCOLO SPECIFICO: limitatamente al mappale 485 (già 433), in caso di cessione di una parte del mappale per realizzare l'allargamento stradale, verrà riconosciuta, in deroga all'art. 46.6, una volumetria pari a 1,0 mc. per ogni mq. di area ceduta, con perequazione di 2/3 della volumetria.

+++++

OSSERVAZIONE n°10 Prot. 13.365 del 21.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: La volumetria complessiva inseribile nei mappali 117 e 259 Foglio 17 potrà essere realizzata all'interno del lotto, in deroga ai limiti dell'Azzonamento, previa individuazione di area a parcheggio pubblico lungo l'intero fronte prospettante la via Obizzone.

+++++

ART. 19 - ZONE B6

19.1 - Forme d'intervento

- Permesso gratuito per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- Permesso di costruire in tutti gli altri casi salvo quanto previsto al successivo punto.
- Intervento edilizio preventivo nei casi specificatamente individuati nelle tavole di azzonamento.

19.2 - Destinazioni d'uso

a) Zone B6/R

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali ed alla salvaguardia del verde privato.

Sono ammesse, in quanto compatibili con la residenza le funzioni indicate allo art. 12 .

Sono ammessi solo quegli interventi finalizzati al miglioramento dell'abitabilità delle costruzioni residenziali esistenti, se ammissibili con l'esigenza del mantenimento e della conservazione delle caratteristiche ambientali;

Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni d'uso:

19.3 - Indici urbanistici

Zone B6/R

- If pari all'esistente e, comunque, non superiore a 0,3 mc/mq. con facoltà di incremento perequativo fino a $If = 1,00$ mc/mq in applicazione dei disposti dell'Art. 46 delle presenti Norme, limitatamente agli ambiti individuati nella zonizzazione con apposito perimetro e con il simbolo NZ che rinvia all'elenco dei lotti che segue in coda al presente articolo.

E' escluso l'insediamento di incrementi volumetrici e di nuove volumetrie entro il parco della Villa Gussi di Villanova, sottoposto a Vincolo ambientale ex D.M.BB.CC. DEL 18.05.1985 Legge 1089/39;

- Rc 10% incrementabile al 35% limitatamente agli ambiti individuati nella zonizzazione con apposito perimetro e vincolo specifico

- H 8,0 ml.

+++++

OSSERVAZIONI n° 4 e 50.11 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: limitatamente all'ambito perimetrato e individuati dal simbolo NZ di via Turati, mediante intervento convenzionato, è ammesso l'utilizzo delle Volumetrie perequative di cui all'Art. 46 delle presenti norme nel limite della misura corrispondente al raggiungimento dell'indice di Zona B5R.

+++++

SEGNALAZIONE n°5 - Prot. 7310 del 18.05.2005

OSSERVAZIONE n° 7 – Prot. 13.264 del 20.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: La volumetria complessiva inseribile nel mappale 193 e nel mappale 194 Foglio 25 potrà essere realizzata all'interno del lotto, in deroga ai limiti dell'Azzonamento.

+++++

OSSERVAZIONE n°10 Prot. 13.365 del 21.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: La volumetria complessiva inseribile nei mappali 117 e 259 Foglio 17 potrà essere realizzata all'interno del lotto, in deroga ai limiti dell'Azzonamento, previa individuazione di area a parcheggio pubblico lungo l'intero fronte prospettante la via Obizzone.

+++++

ART. 20 - ZONE C

20.1 - Forme di intervento

- P.d.L. - P.d.Z. - P.P. -

20.2 - Destinazioni d'uso

Queste zone sono destinate ad insediamenti residenziali.

Sono ammesse in quanto compatibili con la residenza, le destinazioni di cui all'art.12 ~~pag.16~~;

Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni d'uso:

La S.l.p. per le funzioni compatibili non potrà superare il 25% della S.l.p. complessiva.

Sono altresì ammessi, purché interessanti una S.l.p. non superiore al 15% della S.l.p. complessiva, attività artigianali di servizio con l'esclusione di quelle nocive ed inquinanti. e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al decreto 02 marzo 1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all' art. 216 del T.U.LL.SS."

20.3 - Indici urbanistici

25.6 – MODIFICA:

- C1 It Previgente, incrementabile perequativamente fino a It 1,0 mc/mq in applicazione dei disposti dell'Art. 46 delle presenti Norme.

- Rc 40%

- H 13,00 metri

- numero dei Piani Abitabili ammessi = 4

- S1: 20,50 mq./150 mc. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata; in accordo con l'Amministrazione, parte della S1 stabilita nella misura massima di 6,00 mq./150 mc, potrà essere conferita all'interno del P.L. come parcheggio purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti;

- S2: 6,00 mq./150 mc. interne al P.L.;

- C2 It Previgente, incrementabile perequativamente fino a It = 0,80 mc/mq, in applicazione dei

disposti dell' Art. 46 delle presenti Norme.

- Rc 45%

- H =10,00 metri

- numero dei Piani Abitabili ammessi = 3

- S1: 20,50 mq./150 mc. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata; in accordo con l'Amministrazione, parte della S1 stabilita nella misura massima di 6,00 mq./150 mc, potrà essere conferita all'interno del P.L. come parcheggio purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti;

- S2: 6,00 mq./150 mc. interne al P.L.;

- C3

It Previgente, incrementabile perequativamente fino a $It = 0,80$ mc/mq, in applicazione dei disposti dell' Art. 46 delle presenti Norme.

- Rc =45%

- H =10,00 metri

- numero dei Piani Abitabili ammessi = 3

- S1: 20,50 mq./150 mc. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata; in accordo con l'Amministrazione, parte della S1 stabilita nella misura massima di 6,00 mq./150 mc, potrà essere conferita all'interno del P.L. come parcheggio purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti;

- S2: 6,00 mq./150 mc. interne al P.L.;

- C4 Forme d'intervento P. di Z.

- If 2,00 mc./mq.

- Rc 30%

- H 11,00 metri

- S1: 20,50 mq./150 mc. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata; in accordo con l'Amministrazione, parte della S1 stabilita nella misura massima di 6,00 mq./150 mc, potrà essere conferita all'interno del P.L. come parcheggio purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti;

= S2: 6,00 mq./150 mc. interne al P.L.;

+++++

VINCOLO SPECIFICO: limitatamente all'ambito perimetrato e individuato dal simbolo **NZ** di via Donizetti, l'intervento è suddiviso in due modalità individuate tramite lettera B (edilizia convenzionata) e lettera A (P.E.E.P.). I volumi a disposizione sono rispettivamente: volumetria complessiva: mc 37.337,65 per intervento pubblico (A), mc 25.544,00 (69%); per intervento privato (B), mc 11.793,65 (31%)

+++++

- C5 Forme d'intervento P. di Z.

- If 1,1 mc./mq.

- Rc 30%

- H 10,00 metri

- S1: 20,50 mq./150 mc. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata; in accordo con l'Amministrazione, parte della S1 stabilita nella misura massima di 6,00 mq./150 mc, potrà essere conferita all'interno del P.L. come parcheggio purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti;

- S2: 6,00 mq./150 mc. interne al P.L.;

ART. 21 - ZONE DI

21.1 - Forme d'intervento

- P.d.L. - P.P. - P.I.P.

21.2 - Destinazioni d'uso

Queste zone sono destinate ad impianti riservati ad attività industriali ed artigianali, nonché agli impianti ed attrezzature integrative della funzione produttiva.

Sono ammesse in quanto compatibili con la destinazione di zona le seguenti funzioni purché connesse alle attività produttive:

- residenza per titolare e/o custode;
- uffici amministrativi;
- uffici tecnici;
- attività di ricerca e laboratorio;
- **"E' ammesso l'utilizzo fino al 50% della S.l.p. solo per"** depositi e stoccaggio;
- esposizione e vendita;

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili non potrà comunque superare il 25% della S.l.p. complessiva.

Sono escluse le attività lavorative moleste dannose o inquinanti e che non diano garanzie previste dalle norme vigenti in materia d'igiene, inquinamento idrico, atmosferico e acustico.

Non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate in quanto ammesse;

+++++

OSSERVAZIONI n° 48.1 e 48.2 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali parte di 63, 60, 65, parte di 76, 77, 78, 94, 96, Foglio 30, mediante intervento convenzionato, è ammesso lo sfruttamento dell'Indice di Utilizzazione territoriale, in modo ottimale, a condizione che sia comunque garantita la possibilità di formazione della Nuova strada di collegamento con la Pedemontana.

+++++

21.3 - Indici urbanistici

- Ut 0,60 mq./mq.
- S1: 10% S.l.p. di norma esterna al P.L., oppure monetizzata;
- S2: 10% S.l.p. oppure monetizzata
- Rc 50%
- H 11,00 ml. (fatte salve le esigenze dei singoli volumi tecnici).

ART. 22 - ZONE DS

22.1 - Forme di intervento

-P.d.L. - P.P.

22.2 - Destinazioni d'uso

Queste zone sono destinate ad attività terziarie - direzionali, e commerciali, limitatamente alle medie superfici di vendita;

Sono ammesse le funzioni d'uso compatibili con il Terziario di cui art. 12 nonché la residenza per il titolare e/o il custode.

La S.l.p. utilizzata per le funzioni compatibili indicate al precedente comma, non potrà comunque

superare il 25% della S.l.p. complessiva.

Non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate in quanto ammesse;

++++
SEGNALAZIONE n°1 - Prot. 6989 del 11.05.2005 – OSSERVAZIONE n° 3 – Prot. 13.009 del 15.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 96 e 97 Foglio 26 di via Liguria inclusi nel Comparto sottoposto a P.A. nonché a Vincolo Specifico (VS) come da Legenda, è data facoltà di insediare la destinazione residenziale oltre a quella già ammessa in quanto compatibile con la zona per il commercio al dettaglio, con volumetria pari a Slp x 3,00 ml, in deroga alle limitazioni dei precedenti commi del presente articolo, in misura sostitutiva delle altre destinazioni ammesse dalle presenti norme di zona.

La Convenzione regolante gli interventi attuativi delle presenti norme, quantificherà l'entità della destinazione residenziale integrativa della quota già ammessa dalle presenti Norme di zona, con facoltà di cumulo in misura del 100%.

I parametri urbanistico edilizi da applicare alla quota di volumetria residenziale inseribile nel Comparto, **mediante perequazione**, saranno gli stessi previsti dalle **Norme di Zona C3** a cui si rinvia integralmente.

In particolare la Convenzione regolerà anche:

- la realizzazione dei parcheggi internamente al Comparto del P.A.;
- la realizzazione di opere pubbliche in proporzione diretta con l'entità delle volumetrie perequative oggetto d'intervento e degli oneri d'urbanizzazione;

++++
OSSERVAZIONI: n° 8 – Prot. 13.367 del 21.09.2005 / n°14 – Prot. 13.514 del 23.09.2005 / n°15 – Prot. 13.491 del 23.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali 11, 98 parte, 100 parte, 102 parte, del foglio 30, inclusi nel Comparto sottoposto a P.A. nonché a Vincolo Specifico (VS) come da Legenda, è data facoltà di insediare la destinazione d'uso produttiva fino ad un massimo del 75% della S.L.P. complessiva.

++++

22.3 - Indici urbanistici

- Ut 0,60 mq./mq.
- Rc 50%
- H 11,00 ml. (fatte salve le esigenze dei singoli volumi tecnici)
- S1: 50% Slp. di norma esterna al P.A., oppure monetizzata;
- S2: 50% Slp. oppure monetizzata,

ART. 23 – PICCOLI DEPOSITI PER ATTREZZI DA GIARDINAGGIO

Nel rispetto del Regolamento locale d'igiene, nelle zone residenziali è consentito l'insediamento di piccole strutture accessorie da adibire a deposito di attrezzi ed apparecchiature per il giardinaggio, al ricovero stagionale di arredi per esterni e biciclette ed al deposito di legna da ardere.

La consistenza costruttiva di tali strutture dovrà essere caratterizzata da solidità e da sobrietà del disegno e dei colori, sia che si tratti di manufatti realizzati in muratura che di prefabbricati.

L'altezza massima esterna di tali strutture misurata al colmo non dovrà superare 3,00 metri e quella media interna non dovrà superare 2,50 metri; la superficie coperta non potrà eccedere mq. 6,50.

Per i volumi corrispondenti ai predetti limiti si applicano le distanze ammesse dal Codice civile e non si computano le volumetrie e le superfici coperte.

In caso di successive trasformazioni di tali strutture oltre i predetti limiti si applicano i parametri urbanistico edilizi degli ambiti territoriali in cui insistono.

In tali strutture non è ammessa la stabile permanenza delle persone.

ART. 24 - ZONE E1 - E2 - E3

24.1 - Forme d'intervento: intervento edilizio diretto mediante rilascio del Permesso di costruire;

24.2 - Destinazione d'uso

Queste zone sono destinate all'attività agricola intesa come attività connessa alla silvicoltura, all'allevamento degli animali, nonché all'Agriturismo.

In queste zone sono ammesse esclusivamente opere finalizzate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali, stalle, silos, serre, magazzini; per quanto riguarda gli allevamenti suinicoli sono ammesse solo aziende familiari con esclusione degli allevamenti industriali.

Nelle Zone Agricole E1, E2 ed E3 non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nell'Art. 12 delle presenti Norme come destinazioni ammesse e come destinazioni compatibili con l'attività agricola.

Il Permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'Albo di cui alla L.R. 3 Aprile 1974 n. 18, per tutti gli interventi di cui agli articoli dal n° 59 al n° 62 della L.R. n°12/2005 a titolo gratuito ai sensi dell'art. 9 lettera a) della Legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di legge .

Il Permesso di costruire è subordinato a:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitazione ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione al Sindaco contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di Permesso di costruire.

Il Sindaco deve rilasciare, contestualmente, al Permesso di costruire una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art. 60 Sub. 4 della L.R. n. 12/2005.

Gli allevamenti insalubri esistenti all'adozione delle presenti norme, oltreché nella Zonizzazione in scala 1:2000, sono puntualmente individuati nella specifica **Zonizzazione in scala 1:1000** del P.R.G., allegata alla **D.C.C.** d'approvazione definitiva n° 15 del **20.04.2002** pubblicata sul **BURL n° 22** del **29.05.2002** , che s'intende parte integrante delle presenti norme, in modo integrante.

Per essi si applicano le seguenti salvaguardie in forma di:

- **perimetro di tutela igienica**

invalicabile da parte di ogni ampliamento ammissibile per i suddetti impianti insalubri in esercizio alla data d'adozione della presente norma e da ogni potenziamento dell'attività zootecnica insalubre.

Tale salvaguardia non si applica agli allevamenti che alla data di adozione delle presenti norme risultino essere inattivi perché già dismessi, o in corso di dismissione e a quelli a conduzione temporanea, in quanto destinati al consumo familiare, per i quali si applicano i disposti degli articoli **3.10.9** e **3.10.10** del Vigente Regolamento d'igiene comunale;

- **perimetro di tutela ambientale**

invalicabile da parte degli insediamenti esterni all'insediamento agricolo, costituito dall'arretramento di ml. 15,00 dagli allineamenti che delimitano le aree di pertinenza degli insediamenti zootecnici, verso l'esterno degli stessi.

Tale salvaguardia si applica anche agli allevamenti che alla data di adozione delle presenti norme risultino essere inattivi, per qualsiasi motivo.

Sono prescritte la bonifica ambientale da ogni tipo di degrado o disordine e la piantumazione degli ambiti contigui al perimetro di tutela ambientale.

Per gli impianti insalubri in esercizio alla data d'adozione della presente norma, il perimetro di tutela ambientale può, anche, coincidere con le recinzioni esistenti che delimitano le aree di pertinenza degli insediamenti zootecnici.

Non subiscono alcuna limitazione d'uso le sistemazioni ambientali, pedonali, stradali e a parcheggio, sia pubbliche che private, rientranti negli ambiti individuati da questo perimetro.

Gli interventi di riattivazione, di ampliamento e di potenziamento delle attività zootecniche insalubri sono subordinati alla presentazione del Piano di sviluppo aziendale ed al rispetto dei disposti agli articoli dal n° 59 al n° 62 della L.R. n°12/2005

Le planimetrie in scala 1:1000 evidenziano i suddetti perimetri con i seguenti colori:

colore rosso: perimetro di tutela ambientale

colore verde: perimetro di tutela igienica

-"In tutte le zone e per ogni proprietà è consentita l'edificazione di capanni rurali in legno per ricovero attrezzi agricoli con i seguenti limiti:

- **SUPERFICIE DEPOSITO MAX mq. 12,00**
- **H MEDIA - ml. 2,30 ESTERNO**
- **DISTANZA DAI CONFINI - ml. 5,00**
- **DISTANZA TRA CAPANNI - ml. 10,00"**
- **COPERTURA IN LATERIZIO**

+++++

OSSERVAZIONE n° 34 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente al **mappale 23** Foglio 24 è fatto obbligo di partecipare alla formazione della strada d'accesso veicolare assieme ai mappali contigui, in coordinamento con gli interventi in essi realizzabili;

+++++

La realizzazione di recinzioni nei casi di assenza di attività produttive è subordinata a DIA.

24.3 - Indici urbanistici

Zona E1

- If 0,03 mc./mq.

Zona E2

- If 0,03 mc./mq.

- H 9,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici).

Per la sola zona E2 nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

Tale rapporto può essere aumentato sino a raggiungere il 15% della predetta superficie nel caso di serra per colture orticole o floricole.

Zone E3

Costituiscono gli Ambiti agricoli del territorio comunale destinati alle coltivazioni agricole e alla formazione di piccoli depositi-magazzini per attività agricola, di carattere sobrio ed adeguato al pregio paesistico dei luoghi, aventi superficie coperta non superiore a **mq. 12,00** e altezza massima di **metri 2,30 al colmo**.

Non è ammissibile nelle Zone E3 la formazione di stalle;

ART. 25 - ZONE E4 - E5

25.1 - Nelle zone **E4 – Verde Boschivo** e nelle Zone **E5 –Verde Agricolo di salvaguardia**, per il loro rilevante valore paesistico, sono consentite, con intervento edilizio diretto, esclusivamente costruzioni di attrezzature per la salvaguardia e la gestione del patrimonio boschivo ed agricolo, quali recinzioni a tutela delle coltivazioni agricole e capanni per ricovero attrezzi, comunque nel rispetto dei disposti della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche.

Si applicano le norme regolamentari regionali, in materia di uso e di gestione del bosco.

25.2 - Indici Urbanistici

- If 0,001 mc./mq.

- H ml. 2,30

ART. 26 - ZONE STANDARD F1

26.1 - Forme d'intervento

Intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di costruire in tutti i casi, salvo quando il Piano dei Servizi preveda l'obbligo di Convenzione;

26.2 - Destinazioni d'uso

Le zone F1 sono riservate a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale e di quartiere, di cui all'art. 9 della L.R. n° 12/2005, comprese le attività religiose e di culto, come da elenco contenuto nell'Art. 12 delle presenti Norme.

Non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza del personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi previsti.

Per le aree con destinazione in atto ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico si intende confermata l'utilizzazione specifica così come classificata dal P.R.G. Vigente.

Non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nell'Art. 12 delle presenti Norme come destinazioni ammesse per i Servizi pubblici e privati d'interesse generale;

26.3 - Indici urbanistici

- If - 3,00 mc./mq.

- Rc - 50%

- H - 12 ml.

+++++

SEGNALAZIONE n° 8 - Prot. 7467 del 20.05.2005

OSSERVAZIONE n°4 – PROT. 13.235 del 19.09.2005

VINCOLO SPECIFICO: Limitatamente ai mappali **180** e **181** di via Donizetti n°12/a, gli interventi attuativi saranno sottoposti a Convenzione al fine di quantificare le aree copribili e le corrispondenti aree di parcheggio, individuando altresì le relative ubicazioni.

Tale Convenzione dovrà specificare che quanto ammesso è funzionale all'esistenza dell'attività della Cooperativa e dovrà essere rimosso qualora l'attività cessi.

+++++

26.4 - Prescrizioni particolari

Le aree così definite, sono soggette ad esproprio o alla costituzione di servitù di uso pubblico per la realizzazione di servizi ed attrezzature pubbliche.

Per le attrezzature di culto, la servitù di uso pubblico è soddisfatta mediante l'attività di interesse comune esplicita dalle stesse.

Sulle predette aree, con apposita deliberazione comunale, potrà essere consentita la realizzazione di impianti particolari con finalità pubbliche come centrale dei telefoni, sedi postali, caserme.

+++++

25.2 - MODIFICA ART. 26 - ZONE STANDARD F1

“VINCOLO SPECIFICO : Limitatamente al mappale 264 (ex 75 parte e 76 parte) del foglio 29 è insediabile una volumetria residenziale con indice fondiario 1,0 mc/mq (B5R) convenzionata con la realizzazione della struttura per la farmacia comunale, per la quale dovrà essere prevista una S.l.p. di mq 150 (oltre a mq 100 per deposito nell'interrato), Inoltre la convenzione dovrà prevedere un numero adeguato di parcheggi. E' ammessa la realizzazione di negozi al piano terra. In ogni caso, la S.l.p. complessiva non potrà superare i 1.400 mq.”

+++++

**ART. 27 - ZONE STANDARD F2
DESTINATE A SERVIZI PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

1 - Forme d'intervento

Intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di costruire in tutti i casi, salvo quando il Piano dei Servizi preveda l'obbligo di Convenzione;

2 - Destinazioni funzionali ammesse:

- parcheggi pubblici, verde pubblico, attività collettive (mense, attrezzature sanitarie, sindacali, sociali, ricreative e sportive).

Non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nell'Art. 12 delle presenti Norme come destinazioni ammesse per i Servizi pubblici e privati d'interesse generale;

3 - Indici urbanistici prescritti:

3.1 - per le aree destinate a **parcheggi** e ad **attrezzature collettive** come mense, attrezzature sanitarie, sindacali, sociali, ricreative al coperto:

- If - massimo 3,00 mc./mq.
- Rc - Fino al 100 % per i Parcheggi e fino al 40% per le altre attrezzature
- S1 - minimo 20% della Sf., con esclusione dei parcheggi;
- H - massimo 9,50 ml

3.2 - per le aree destinate a verde pubblico attrezzato per lo sport:

- Rc = massimo 20% della Sf.
- S1 = minimo 70% della Sf.

- 4 - Prescrizioni speciali:

Le attrezzature possono essere realizzate ovvero sottoposte a servitù di uso pubblico mediante assegnazione pluriennale dall'Amministrazione Comunale in base a specifica Convenzione, che definisca le caratteristiche tecniche delle opere e le condizioni per la gestione in funzione dell'uso pubblico a cui sono destinate.

+++++

OSSERVAZIONE n° 53.1 - v. Allegato n° 1.3 alla D.C.C. n° 27 del 23.04.2004

Limitatamente ai mappali 6, 7, 8 Foglio 29, destinati a F2/A.I.C. , in accordo con le direttive del Vigente P.T.C. Provinciale, è prescritta la formazione di un corridoio ecologico largo non meno di 40,00 metri, da ubicare lungo il perimetro del Comparto rivolto a ponente, in posizione opposta alla Strada Provinciale n°3.

+++++

**ART. 28 - ZONA STANDARD F3
ATTREZZATURE PARTICOLARI NON COMUNALI**

In questa zona è consentita la realizzazione degli edifici di attività socio-educative, religiose e di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tali attività (catechistica, culturale, scolastica, sociale, ricreativa, ecc.) di proprietà o di gestione dello ente istituzionalmente competente, mediante rilascio di Permesso di costruire.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune e generale che gli enti forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto si intende confermata la destinazione suddetta e la utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

Le aree aventi destinazione specifica ed attrezzature religiose e di culto, acquisite mediante

esproprio o a seguito di cessione volontaria da parte del proprietario, per la formazione di attrezzature religiose e di culto, attribuite in proprietà all'ente istituzionalmente competente, saranno gravate da espresso e conforme vincolo da trasciversi nei registri immobiliari a cura dello ente stesso.

Non sono ammissibili in queste zone tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nell'Art. 12 delle presenti Norme come destinazioni ammesse per i Servizi pubblici e privati d'interesse generale;

28.1 - Forme d'intervento

- Permesso gratuito per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di costruire, in tutti i casi, salvo quanto previsto al successivo punto;
- P.A. per gli interventi di nuova costruzione aventi volumetria superiore a mc. 5.000.

28.3) - Indici urbanistici

- If 3,00 mc./mq.
- Rc 40%
- H 11 ml.

ART. 29 - ZONA STANDARD F4

CENTRO POLISPORTIVO INTERCOMUNALE C.T.L.3

Sono Zone destinate esclusivamente ad insediamenti ed attrezzature del tempo libero e/o sportive di iniziativa pubblica o privata.

Forme di intervento - Piano Attuativo

- Indici urbanistici prescritti:

Gli impianti e le attrezzature non dovranno interessare una superficie superiore al 50%.

Sono ammessi costruzioni di attrezzature, servizi generali e tecnologici in percentuale non superiore a :

- Rc - Massimo 10%
- H - 12,00 ml. (fatte salve le esigenze di singoli volumi tecnici)

ART. 30 - ZONE STANDARD S.T.

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

30.1 - Forme d'intervento

- intervento edilizio diretto mediante rilascio di Permesso di costruire, in tutti i casi;

30.2 - Destinazioni d'uso

Le zone S.T. sono destinate ad attrezzature di impianti pubblici e di carattere tecnologico, quali impianti per la distribuzione di carburanti, rimesse di mezzi di trasporto pubblico, centri collaudi autoveicoli, impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, stazioni di trasformazione dell'energia elettrica centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e le relative opere

accessorie.

Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia fino a mq. 150 utili e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se individuate dalla Tavola di Azzonamento.

Non sono ammissibili tutte le destinazioni d'uso diverse da quelle elencate nell'Art. 12 delle presenti Norme come destinazioni ammesse per i Servizi e impianti tecnologici.

30.3 - Indici urbanistici

- Rc max 70%

30.4 - Prescrizioni particolari

Quando non individuate dalla tavola di azzonamento, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere realizzate senza computare il loro volume e la loro superficie coperta ai fini della densità edilizia e del rapporto di copertura degli insediamenti interessati.

La convenzione allegata ai Piani Attuativi dovrà comprendere l'impegno a realizzare gli impianti di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica.

Vengono fatti salvi i contenuti e le prescrizioni del D.P.C.M. 23 aprile 1992 per le distanze di rispetto degli elettrodotti.

ART. 31 - ZONE V

Le aree V sono a servizio della viabilità e degli impianti e destinate ad attrezzature per il trasporto pubblico, agli spazi di sosta e parcheggio e al verde di arredo.

Le aree V comprendono le zone e le fasce di rispetto, destinate alla realizzazione ed all'ampliamento di assi viari e di trasporto, nonché alla realizzazione di parcheggi pubblici e di percorsi pedonali e ciclabili, con piantumazione, sistemazione a verde, e conservazione dello stato di natura.

1 - Prescrizioni speciali:

Sono vietate le costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione ad eccezione delle attrezzature precarie per la vendita di fiori e oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto.

E' consentita l'occupazione temporanea degli spazi con attrezzature per il commercio ambulante.

-

+

TITOLO V

**VIABILITA' E PARCHEGGI DISTANZE
DELLE STRADE, DAI CONFINI E TRA
FABBRICATI**

-

+

ART. 32 - VIABILITA'

1 - Classificazione delle strade

- le strade previste dagli elaborati grafici del P.R.G. sono classificate secondo le seguenti gerarchie:

- 1 - Viabilità generale;
- 2.- Viabilità intercomunale e/o comprensoriale;
- 3 - Viabilità locale di penetrazione;
- 4 - Viabilità urbana principale;
- 5 - Viabilità consortile rurale;

2 - Larghezza minima delle strade

2.1 - sono quelle previste sulla tavola della Viabilità.

2.2 - All'interno degli insediamenti previsti dal P.R.G., devono essere rispettate le larghezze minime delle strade di mt.8,00, salvo quanto definito dagli elaborati grafici del Piano, dalle presenti Norme, ovvero dagli strumenti di pianificazione esecutiva.

- Sono ammesse strade private della larghezza di mt. 6,00,
- Le strade consortili rurali debbono avere la larghezza minima di mt. 8,00.
- In fase di nuovi frazionamenti di aree si devono prevedere accessi ai fondi privati con larghezza minima di mt. 6,00.

3.- Distanze fra gli accessi e fra le intersezioni:

Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. definito dagli elaborati grafici dello stesso, gli accessi delle strade private o pubbliche locali, nonché le intersezioni fra le strade in genere, devono rispettare le distanze previste dal Codice della strada .

4 - Fasce di rispetto stradali (D.M. 1/4/1968)

4.1 - Al di fuori del perimetro degli insediamenti previsti dal P.R.G. e definito dagli elaborati grafici dello stesso, devono essere rispettate le dimensioni misurate secondo quanto disposto dall'art.4 del D.M. 1/4/68, n. 1404, per quanto riguarda le fasce di rispetto stradale.

4.2 - All'interno del perimetro delle zone di P.R.G., per tutte le zone edificabili, fatto salvo per le zone B1R e per le zone B2R, le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale (compreso il marciapiedi) debbono rispettare le misure previste dall'art. 9 (2° comma) del D.M. 02.04.1968 n. 1444, precisamente:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Per le zone B1R e B2R per interventi di nuova edificazione, distanza minima dei fabbricati dall'asse stradale ml. 5,00, salvo per il mantenimento delle cortine stradali.

Per le zone B in esecuzione di P.A. è consentita l'edificazione sul ciglio stradale, se ciò è necessario per motivi di continuità ambientale, a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme.

All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento potranno essere ammessi l'ampliamento ed il soprizzo sulla stessa linea degli edifici esistenti, purché non in contrasto con le disposizioni dell'art.18 del Dlgs 30 aprile 1992, n°285 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono fatti salvi gli allineamenti stradali esistenti, nonché quelli indicati nei P.A..

Nelle zone E per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione, la distanza minima dalle strade deve essere - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di Azzonamento del P.R.G. - pari a ml. 15,00.

Ds: Distanza minima delle costruzioni interrato dalle strade.

Per le zone B distanza minima dall'asse stradale m. 6,00.

Per le zone C valgono le distanze prescritte per i fabbricati fuori terra.

ART. 33 - PARCHEGGI PRIVATI E AREE A VERDE (interni alle proprietà private)

25.7 – MODIFICA:

Nelle nuove costruzioni e, qualora sia possibile, negli interventi su edifici insediati negli ambiti consolidati del territorio comunale, saranno riservati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 10 mq. per ogni 100 mc. di costruzione.

Ove nel Centro storico siano presenti autorimesse, le stesse devono essere mantenute o ricollocate in modo da non diminuire i posti auto preesistenti in loco.

Si dovranno inoltre prevedere, all'esterno delle proprietà, parcheggi privati asserviti all'uso pubblico in ragione **del 50% degli alloggi arrotondato all'intero superiore.**

Nel caso di interventi in ambiti consolidati, ove ciò non risultasse possibile, gli stessi dovranno essere monetizzati.

Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale, commerciale, culturale e ricreativo, tali spazi non saranno inferiori a 50 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti.

Nei nuovi insediamenti industriali o artigianali, l'area per parcheggi non dovrà essere inferiore a 1/10 della S.L.P..

Sono fatte salve le specifiche disposizione dell'Art. . 9 L.R. n° 12/2005 per le medie superfici di vendita.

1 - Negli interventi di ristrutturazione non devono essere ridotte le superfici a parcheggio esistenti quando esse siano superiori ai minimi sopraindicati.

Si considerano spazi di parcheggio quelli riservati allo stazionamento e alla manovra di accesso: di questi ultimi si considera esclusivamente la porzione antistante allo spazio di sosta per una larghezza non superiore a mt. 6,00.

Nella fasce di rispetto potranno essere realizzate aree per parcheggi.

2 - Nelle lottizzazioni per nuovi insediamenti residenziali, industriali, terziari (uffici e commercio) non meno di un terzo degli spazi di parcheggio deve essere asservito all'uso pubblico e viene considerato come opera di urbanizzazione primaria.

Per la formazione degli spazi di sosta devono essere utilizzate le aree di pertinenza degli edifici cui esse si riferiscono, ovvero aree poste in prossimità degli edifici stessi che siano libere da vincoli di pertinenza relative ad altre costruzioni e che non siano soggette nel P.R.G. a vincoli di destinazione pubblica.

3 - Le aree scoperte di pertinenza delle costruzioni residenziali dovranno essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate.

Di norma la piantumazione d'alto fusto non dovrà essere inferiore ad un albero ogni 150 mq. di

superficie scoperta e l'area sistemata a verde (esclusi giardini pensili e sistemazione sulle coperture di boxes e simili) dovrà essere pari al 20% della superficie fondiaria del lotto.

Ai sensi della L.R. 20/2005 art. 1 comma e) nel recupero dei sottotetti ai fini abitativi, per zone B, zone consolidate, qualora vengano realizzate nuove unità abitative, l'intervento è subordinato, in ogni caso, all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali situati all'interno del territorio comunale, nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3 della L.R. 12/2005 come modificata dalla L.R. 20/2005

PARCHEGGIO PERTINENZIALE NEI CASI DI RECUPERO DEI SOTTOTETTI: Al fine di soddisfare la norma concernente il reperimento di parcheggi pertinenziali qualora il recupero dei sottotetti crei nuove unità abitative è ammessa l'individuazione di posti auto anche in aree agricole adiacenti al lotto oggetto di intervento purché gli stessi vengano realizzati con materiali drenanti. Tali aree individuate in sede progettuale, sono prive di volumetria perequativa.

ART. 34 - Fascia di salvaguardia dei pozzi idrici

All'interno delle fasce di salvaguardia dei pozzi pubblici di raggio pari a 50,00 metri rispetto al punto di captazione delle acque stesse, così come delimitate dalla tavola. 12 " Azzonamento a seguito delle osservazioni", valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. n° 236 del 24 maggio 1988 come integrato dalla delibera di Giunta Regionale n° 15137 del 27 giugno del 1996 "Direttive per l'individuazione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art.9 punto 1, lett. f del D.P.R. 24 maggio 1988, n°236)".

ART. 35 – AREE DEPRESSE

Le aree contrassegnate nella tavola di Azzonamento con il simbolo **NZ - ART. 35**, dovranno rialzare l'area depressa del Piano Attuativo per evitare allagamenti ed adeguamento della rete di drenaggio e scolo delle acque lungo il fondo della valletta; a tal fine si dovranno intercettare anche le acque provenienti dalle strade di accesso delle abitazione site in destra idrografica, sopra il terrazzo morfologico.

-

+

TITOLO VI

INTEGRAZIONE DELLE N.T.A
AI SENSI DEGLI ARTICOLI
9, 25.1, 51.5 E 102 DELLA L.R. n° 12/2005

-

+

ART. 36 - ZONA STANDARD DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO D'INTERESSE GENERALE

Sono le parti del territorio comunale vincolate a Standard urbanistico parcheggio, sia d'interesse pubblico ai sensi dell'art. 3 del D.I. n°1.444/68, che privato d'interesse generale, ai sensi dell'art. 9 L.R. n° 12/2005 che il P.R.G. Vigente sottrae ad ogni forma di edificazione diversa da quella destinata a parcheggio scoperto e coperto dei veicoli a due o, più, ruote.

Gli interventi attuativi d'iniziativa privata sono sottoposti a Convenzione, regolante le modalità di acquisizione dell'area, la tipologia delle opere da realizzare e del servizio d'interesse generale da espletare, nonché, regolante le assegnazioni dei posti auto privati pertinenziali ad unità abitative che ne risultino sprovviste, ai sensi degli articoli dal n° 66 al n° 69 della L.R. n° 12/2005.

Le singole Convenzioni regoleranno anche l'applicazione dei dispositivi perequativi previsti dagli specifici articoli delle presenti Norme Tecniche, a cui si rinvia.

E' facoltà dell'A.C. di aderire a richieste private di organizzazione dei ricoveri scoperti e , o, coperti, secondo una pluralità di destinazioni d'uso compatibili con il servizio di stoccaggio dei veicoli; in tali casi, la Convenzione ammetterà le destinazioni funzionalmente compatibili e regolerà l'attuazione degli interventi mediante specificazione degli idonei parametri urbanistico edilizi, in relazione all'ubicazione, alla tipologia delle destinazioni d'uso ed all'entità e qualità degli interventi.

-

+

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa comunale che dovrà adeguatamente coordinarsi con gli spazi circostanti e raccordarsi con i percorsi veicolari, ciclabili e pedonali.

E' ammesso l'intervento diretto d'iniziativa privata, attuativo della Convenzione con l'Amministrazione comunale, stipulata al fine della formazione in soprassuolo e, o, nel sottosuolo di posti auto privati, privati di uso pubblico ed, eventualmente, anche pubblici e, o di ricoveri per auto, parzialmente o totalmente interrati, e di sovrastanti parcheggi pubblici costituenti copertura piana praticabile dei ricoveri privati.

E' ammesso l'intervento attuativo della Convenzione da parte di privati in modalità singola, con priorità riservata al proprietario dell'area, e, o, in modalità associata in consorzio di più privati.

In entrambi i casi, la Convenzione dovrà regolare i reciproci obblighi concernenti la manutenzione programmata degli interventi e dovrà dimensionare le quote di partecipazione alle spese di realizzazione dell'opera e di gestione condominiale delle opere, una volta realizzate.

In tutti i casi dovranno essere realizzate idonee pavimentazioni ed opere di convogliamento e di deflusso delle acque meteoriche e, all'occorrenza, anche parapetti, rampe di scale, scivoli per disabili o corrispondenti impianti tecnici d'elevazione, impianti di ventilazione, d'illuminazione e antincendio, servizi igienici, sedili, fontanelle, portarifiuti nonché un'adeguata illuminazione pubblica dei piazzali e delle aree di manovra, in relazione alla dimensione ed all'importanza della funzionalità dell'intervento, in particolare nei casi di maggiore complessità funzionale degli interventi e di interventi rilevanti nell'ottica dell'interesse generale.

Le sistemazioni esterne e l'inserimento paesaggistico ed ambientale di tali interventi dovranno mirare alla riqualificazione dei luoghi già edificati ed a costituire episodi d'architettura dell'ambiente.

Le costruzioni disciplinate dal presente articolo e le sistemazioni esterne ad esse pertinenti non concorrono al computo volumetrico e non sono sottoposte al rispetto dei minimi prescritti per le distanze dai confini, dal ciglio della strada e dai fabbricati, fatta salva l'applicazione del Codice civile.

L'altezza netta interna dei ricoveri per veicoli dovrà essere contenuta quanto più possibile, nel rispetto dei Nulla osta dei Vigili del Fuoco.

Art. 37 - ACQUISIZIONE DELLE AREE DI STANDARD

25.10 – MODIFICA:

Ai fini dell'acquisizione delle aree di standard compatibilmente con la realizzazione delle volumetrie perequative, i terreni privati che il P.R.G. vincola a Standard urbanistico, fruiscono di un indice perequativo che concorre a costituire per ciascun comparto una volumetria direttamente proporzionale alla superficie del comparto stesso.

L'indice è dato dalla tabella sotto riportata.

F1 STANDARDS RESIDENZIALI		
TIPO	Descrizione	m ³ /m ²
P	Parcheggi	0,30
V1	Verde di rispetto ambientale	0,20
V2	Giardino pubblico	0,20
V3	Impianti per il gioco e lo sport	0,20
AIC	Attrezzature di interesse comune	0,20
I	Attrezzature per l'istruzione primaria	0,20
ST	Servizi e impianti tecnologici	0,20

F2 STARDARDS PRODUTTIVI		
TIPO	Descrizione	m ³ /m ²
P	Parcheggi	0,30
V2	Giardino pubblico	0,20
AIC	Attrezzature di interesse comune	0,20

F3 ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE RELIGIOSE		
TIPO	Descrizione	m ³ /m ²
AIC -AR		0,20

F4 CENTRO POLISPORTIVO INTERCOMUNALE C.T.L. 3		
TIPO	Descrizione	m ³ /m ²
		0,25

La fruizione di tali volumetrie è subordinata alla stipula di una Convenzione fra il Proprietario e

l'A.C., regolante la contestuale cessione gratuita al Comune della corrispondente area, la quantificazione della volumetria perequativa della predetta cessione, i modi e i tempi dell'utilizzazione della predetta volumetria, i corrispondenti parametri edilizi applicabili per la sua localizzazione in area diversa dal comparto standard che la genera, nonché l'eventuale frazionamento in quote a favore di terzi di tutta o di parte della volumetria perequativa in questione.

Il Proprietario ha la facoltà di cedere tale volumetria a Terzi con un unico Atto, sia interamente che in più quote; in ogni caso la Convenzione sarà volturata e frazionata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà la predetta limitazione rispetto al limite massimo di saturazione del +20% dell'indice fondiario dei diversi ambiti oggetto di nuova localizzazione.

OSSERVAZIONE n°21 – Prot. 14.500 del 11.10.2005

Le zone di riferimento dovranno essere individuate in ambiti omogenei adiacenti e le volumetrie accordate dovranno essere trascritte nei rogiti notarili registrati in Conservatoria; tali disposti non si applicano alle Zone B1R.

Il Proprietario cedente ha la facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola, anche ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del + 20% rispetto all'indice fondiario di zona. La zona di riferimento dovrà essere individuata in ambiti omogenei adiacenti e le volumetrie accordate dovranno essere trascritte nei rogiti notarili registrati in Conservatoria; tali disposti non si applicano alle Zone B1R.

Ad integrazione dei disposti dell'**Art. 36 (Zona standard destinata a parcheggio pubblico e privato d'interesse generale)**, l'Operatore che intenda realizzare ricoveri per auto con uno o più piani interrati o con uno o più piani fuori terra, fruirà del beneficio volumetrico quantificato come prodotto della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento per l'Indice fondiario **If = 0,3 mc/mq**.

Per le modalità di utilizzazione delle Volumetrie perequative si rinvia all'**Art. 46** delle presenti Norme.

Art. 38 - V 1 - VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

Tali ambiti non costituiscono standard urbanistico ai sensi del D.M. n° 1.444/1968 da acquisire al patrimonio indisponibile del Comune, bensì **Standard qualitativo** ex Art. 9 L.R.n°12/2005 pertanto, tali ambiti non destinati all'acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, in quanto sono gestibili direttamente dai Privati, siano essi i Proprietari delle aree, che i gestori di Servizi di interesse generale in esse insediabili.

Gli ambiti così classificati dal P.R.G. si collocano nelle immediate adiacenze della parte urbanizzata del territorio comunale, al margine delle incisioni che lo caratterizzano orograficamente.

Le tipologie d'intervento che il P.R.G. prevede in tale zona consistono nella formazione di percorsi pedonali, di spazi di sosta a sedere in forma di belvedere o di riposo all'ombra, di attrezzature fisse per il gioco infantile e dei bambini, di sedili isolati e di quant'altro possa giovare al godimento dell'ambiente e del paesaggio in forma di struttura privata d'interesse generale.

E' previsto l'intervento attuativo dei privati e la gestione privata di attrezzature di tale tipo, in modo

convenzionato con l'Amministrazione comunale, al fine di garantire la qualità della tipologia delle attrezzature, la loro efficienza, la loro manutenzione periodica, nonché la loro fruibilità pubblica eventualmente regolamentata e l'arco temporale di validità della Convenzione stessa.

Sono ammessi la realizzazione e la gestione di servizi complementari, quali i chioschi, i pergolati, gli spazi attrezzati per il gioco e l'intrattenimento della gente ed ogni altra attrezzatura che si configuri come funzionalmente preordinata alla valorizzazione dell'ambiente locale, purché coerente con il carattere pedonale e naturale della zona, anche per finalità di servizio turistico offerto ad un'utenza gravitante dall'esterno del territorio comunale.

In tale zona è ammessa la formazione di nuove recinzioni in rete metallica, in abbinamento a siepi, solamente nelle parti di territorio contigue agli ambiti consolidati; nelle altre parti, sono ammesse recinzioni costituite da siepi e da pali in legno.

Sono fatte salve le diverse recinzioni preesistenti.

E' salvaguardato l'uso pubblico dei sentieri di fatto esistenti ed è fatto assoluto divieto, a chi transita sugli stessi, di manomettere, di alterare, di calpestare, di cogliere o, comunque, di danneggiare i prodotti delle coltivazioni agricole e orticole, o spontanei, dei suoli attraversati o adiacenti ai percorsi pedonali.

Non è ammessa la circolazione di motocicli sui percorsi pedonali; è ammesso l'uso ciclabile dei percorsi pedonali nel rispetto dell'incolumità dei pedoni.

Negli ambiti ubicati in adiacenza ai percorsi pedonali è proibita ogni forma di edificazione ad uso residenziale anche temporaneo, mentre è fatta salva la formazione di piccoli ricoveri per attrezzi agricoli e per legna da ardere con superficie coperta non superiore a 12,00 mq. ed altezza non superiore a ml. 2,30 purché attuata in modo discreto, con materiali, forme e colori adeguati all'inserimento nell'ambiente naturale e, comunque, con esclusione dell'utilizzo di materiali di recupero.

Nei casi di formazione di chioschi, di belvedere e pergolati da adibire alla sosta ed al godimento dell'ambiente è prescritto l'uso di materiali costruttivi solidi e stabili, con preferenza per il legno e per le murature in pietra a vista, ed è ammissibile la superficie coperta non superiore a 18,00 mq. e l'altezza non superiore a ml. 3,00 . Ad integrazione dei chioschi e dei pergolati, è consentita la formazione di superfici coperte e pavimentate, destinate all'impianto fisso di tavoli e panche per l'intrattenimento e per la ristorazione di gruppi di gitanti, con copertura a due falde, con sostegni ed ossatura in legno e tegole in cotto, nel limite di 27,00 mq. lordi di area.

E' salvaguardato l'uso agricolo dei terreni compresi in tale zona.

L'A.C. promuove il mantenimento e la pulizia periodica dei sentieri e delle mulattiere esistenti alla data di adozione del P.R.G., nonché la realizzazione e la manutenzione della relativa segnaletica, in coordinamento con i privati, le Associazioni locali e le Istituzioni sovra comunali.

I progetti di sistemazione delle aree, e di realizzazione degli interventi, saranno proposti e redatti dai Privati in modo convenzionato con l'A.C., fatta salva, reciprocamente, la proposta dell'A.C. ai privati proprietari di interventi convenzionati mirati alla valorizzazione degli aspetti naturali e paesaggistici dei luoghi.

E' facoltà dei Privati imprenditori agricoli, singolarmente o riuniti in associazione, nonché di Associazioni comunali, di proporre all'A.C. programmi di valorizzazione dell'orticoltura, della zootecnica locali e delle produzioni locali derivate da valorizzare, mediante apposite Convenzioni, e da orientare all'intrattenimento delle persone e alla degustazione o all'asportazione dei prodotti alimentari ed artigianali locali.

In tutti i casi di intervento, non sono ammesse alterazioni ambientali e dell'orografia dei luoghi.

Art. 39 - PRESCRIZIONI GENERALI IN MATERIA DI TUTELA PAESISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.R.G., coerentemente ai disposti dell'Art. 17 del Vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, per l'intero territorio comunale e, in particolare, per gli ambiti di seguito elencati ed individuati con appositi simboli nelle **Tavole 3.3 e 3.4 del Vigente Inquadramento paesistico del Territorio comunale**, definitivamente approvato con **D.C.C. n° 15 del 20.04.2002**, mediante le presenti norme si propone di:

tutelare le qualità ambientale e paesistica dei siti, nonché quella architettonica dell'edificazione, sia nei casi d'intervento su edificazioni preesistenti che nei casi di nuova edificazione.

In particolare devono essere valorizzati i singoli lotti, mediante:

* coerenza fra le tipologie edilizie insediabili con nuovi interventi e quelle già insediate nell'intorno, con bilanciamento dei casi di preesistenze poco coerenti, mediante ricorso all'impianto di nuova vegetazione arborea con funzioni di filtro, di schermo e di raccordo con i nuovi inserimenti;

* completamento degli insediamenti con l'adozione di criteri progettuali che qualifichino paesisticamente i nuovi interventi anche con beneficio per il contesto ad essi circostante;

- non impedire né ostacolare tutte le azioni rispettose dell'ambiente e del paesaggio che attengono alla manutenzione del territorio e alle sue trasformazioni ammesse dalle previsioni urbanistiche vigenti, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano stabilmente, alla produttività, alla fruizione dei luoghi rispettosa dell'ambiente, a condizione che siano promosse e perseguite la qualità paesistica ed ambientale degli interventi.

Non subiscono alcuna specifica limitazione le seguenti attività:

a - manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamenti degli insediamenti preesistenti alla data d'adozione del P.R.G., nel rispetto delle singole Norme di Zona, nonché opere di conservazione e di riqualificazione dell'ambiente naturale;

b - utilizzazione agrosilvopastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali funzionali all'attività agrituristica, a sostegno della libera fruibilità pedonale e ciclabile dell'ambiente agricolo e boschivo di pregio paesistico, in particolare lungo i percorsi già consolidati nel territorio;

c - opere relative alla bonifica agricola, alla sostituzione programmata della vegetazione arborea,

all'impianto di nuovi filari di alberi, alla difesa idraulica, alla manutenzione dei tracciati stradali preesistenti, alla prevenzione degli incendi, alla razionalizzazione e al potenziamento degli impianti tecnologici d'urbanizzazione, nonché ogni opera connessa agli interventi di difesa della pubblica incolumità per effetto di calamità naturali;

d - opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico, acustico e luminoso, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse.

Eventuali nuovi tracciati agrosilvopastorali, necessari per consentire l'accesso ad attività già insediate, come pure eventuali interventi di razionalizzazione e di potenziamento dei tracciati preesistenti a sostegno della loro migliore fruizione, potranno essere realizzati nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza limitata a ml. 3,00 e con eventuali piazzuole di scambio, quando necessarie, avendo cura di attraversare in modo idraulicamente corretto i fossi di scolo delle acque intercettati dai tracciati e di convogliare e smaltire adeguatamente le acque meteoriche su di essi dilavanti.

Dovrà essere regolamentata la circolazione fuori strada a scopo diportistico di mezzi motorizzati a due o più ruote; potranno essere stabilite specifiche limitazioni all'uso da parte di determinate categorie di veicoli ed essere poste in opera barriere dedicate.

Dovrà essere piantumata con nuova vegetazione di bordo di campo, con arbusteti, siepi e filari, la viabilità interpodereale che risulti essere in grado di assolvere la funzione di corridoio ecologico in forma di collegamento trasversale rispetto alle incisioni dei Paleoalvei di Ronco Briantino e di Aicurzio.

Le Zone umide devono essere conservate.

Non è ammesso l'abbandono degli orti; gli orti destinati al disuso dovranno essere riconvertiti a prato o a suolo agricolo in uso.

E' vietato ogni abbandono di materiali provenienti demolizioni, sfalci e da potature di piante.

Lo scarico di acque meteoriche dovrà avvenire attraverso gli appositi ruscelli e cunette recapitanti le acque in modo controllato ed idraulicamente idoneo, negli impluvi naturali.

I suoli pavimentati ed impermeabilizzati dovranno essere limitati allo stretto indispensabile, dovendo, i terreni, risultare permeabili all'acqua in netta prevalenza.

In tutti i casi d'intervento comportanti temporanee alterazioni ambientali è prescritta la sistemazione a verde dei terreni, delle scarpate e dei riporti, nonché la rimozione definitiva delle alterazioni, compresa la ripiantumazione, nel caso di inevitabile abbattimento di alberi preesistenti caratterizzanti paesisticamente i luoghi.

Le macchie alberate e le porzioni boscate dovranno essere oggetto di taglio programmato mirato al rinnovo delle alberature; è fatta salva l'eliminazione della vegetazione infestante.

E' fatto obbligo di procedere al taglio sistematico della vegetazione spontanea che invade gli ambiti meritevoli di tutela paesistico-ambientale, come pure di procedere alla conservazione dei coni di visuale libera da destinare a punti di vista panoramici.

Potranno essere abbattuti gli alberi che dovessero essere eliminati per ragioni di esaurimento o di alterazione del ciclo vegetativo, per ragioni tecniche d'interesse generale o di sicurezza; in tali casi dovranno essere reintegrati da nuovi alberi di valore analogo e di eguale numero.

Nel caso che risultasse oggettivamente inopportuno o impossibile il reimpianto di nuove alberature nella stessa area, è facoltà dell'avente titolo di chiedere al Sindaco, preventivamente all'abbattimento da effettuare, di insediare in area pubblica indicata dal Comune, o in area privata di proprietario documentatamente consenziente, di un numero doppio di essenze di qualità pari o superiore a quella delle alberature da eliminare motivatamente.

Non è ammesso il taglio indiscriminato di alberi nei lotti inediti, in assenza di progetto d'intervento edilizio, eccettuati i casi di bonifica paesistica dei siti.

Ogni richiesta, o notifica, d'intervento sul territorio deve essere corredata dalla documentazione fotografica dei luoghi, che esaurientemente ne visualizzi le caratteristiche paesistiche e fra queste, in particolare, documenti l'esistenza e la consistenza degli impianti arborei meritevoli di tutela e di conservazione, in quanto caratterizzanti il paesaggio agrario locale, quali:

- gli alberi d'alto fusto isolati;- i filari alberati che si allineano lungo i tracciati stradali;
- gli arbusteti e le macchie che coronano le emergenze geomorfologiche;
- gli impianti vegetazionali consolidati che, sviluppandosi con continuità nel territorio, costituiscono segmento di corridoio ecologico locale, o che comunque, contribuiscono alla conservazione dell'equilibrio ecologico ed ambientale del territorio.

Art. 40- VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

I criteri ed i parametri per procedere alla valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi interessati materialmente dalle opere progettate, come pure del contesto che interagisce percettivamente con le opere progettate, sono precisati nell'Art. 26 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. e sono da applicare in aderenza alle “Linee guida regionali per l’esame paesistico dei progetti” stabiliti dalla D.G.R. 08.11.2002 n° 7/11045, a cui si rinvia e in coerenza con la **Carta della sensibilità del Territorio comunale**, costituente parte integrante del P.R.G. .

-

+

Art. 41 - DETERMINAZIONE DEL GRADO D'INCIDENZA PAESISTICA DI UN PROGETTO

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto, come definita dall'Art. 27 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. sono precisati nel medesimo articolo e, ai sensi dell'Art. 30 delle stesse norme, saranno da applicare coerentemente ai criteri espressi al §4, pagine dalla n°7 alla n°10, delle “**Linee guida regionali per l’esame paesistico dei progetti**”, pubblicate sul B.U.R.L. del 21.11.2002 - 2° Supplemento straordinario al n° 47, a cui si rinvia.

Le singole **Relazioni paesistiche** da allegare agli elaborati di progetto ai sensi dell'Art. 29 Sub.3 del Vigente P.T.P. Regionale, esplicheranno a cura degli stessi Progettisti, il grado d'incidenza paesistica del proprio progetto entro la seguente gamma di classificazioni:

incidenza di classe 1: Incidenza paesistica del Progetto Molto bassa

incidenza di classe 2: Incidenza paesistica del Progetto Bassa
incidenza di classe 3: Incidenza paesistica del Progetto Media
incidenza di classe 4: Incidenza paesistica del Progetto Alta
incidenza di classe 5: Incidenza paesistica del Progetto Molto alta

Art. 42 - DETERMINAZIONE DELLA CRITICITA' PAESISTICA DEGLI INTERVENTI

I criteri ed i parametri per procedere alla determinazione dell'impatto paesistico di un intervento, ossia della combinazione fra la valutazione della sensibilità paesistica del sito dell'intervento e la valutazione dell'incidenza paesistica del progetto, sono descritti dall'Art. 28 delle Norme Tecniche del P.T.P.R. e sono da applicare in aderenza alle “Linee guida regionali per l’esame paesistico dei progetti” stabiliti dalla D.G.R. 08.11.2002 n° 7/11045.

Il livello di impatto paesistico di ciascun Progetto deriva dal prodotto dei valori numerici che, rispettivamente, determinano l’Incidenza paesistica del Progetto e la Sensibilità paesistica dei siti, desumibile dalla **Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale**, costituente parte integrante del P.R.G.

In particolare, per effetto dell'applicazione dei criteri regionali di cui al richiamato **Art. 30**, del Vigente P.T.P.R. s'intendono:

- **automaticamente approvabili**,
se conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto inferiore alla soglia critica di rilevanza ($s = 5$), in relazione alla sensibilità del sito documentata dalla **Carta della sensibilità paesistica del territorio comunale**;
- **soggetti a Verifica paesistica**
i Progetti con impatto compreso fra la soglia critica di rilevanza ($s = 5$) e la soglia di tolleranza ($s = 15$);
- **a priori inaccettabili**
benchè conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente, i Progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza ($s = 15$).
Per questi progetti, saranno da introdurre modificazioni che ne riducano l'impatto entro i limiti di tolleranza.

Art. 43 - VERIFICA PAESISTICA DELL'IMPATTO DI UN PROGETTO

La verifica paesistica dell'impatto di un intervento progettato, eventualmente migliorato da successivi perfezionamenti ispirati dai componenti della Commissione edilizia aventi il ruolo di Esperti in materia paesistico-ambientale e condivisi dal Progettista, viene operata nel volgere della Commissione edilizia, in sede d’esame del Progetto e della Relazione paesistica del Progettista di cui all’Art. 41. Tale verifica assegna l'intervento progettato ad una delle seguenti categorie d'impatto:

a - impatto positivo

quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire le finalità della pianificazione paesistica,

creando nuove risorse paesistiche, ovvero, migliorando il quadro paesistico e, o, la fruizione paesistica del contesto;

b - impatto neutro

quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non distrugge risorse paesistiche non riproducibili e non porta disordine e banalizzazione nel contesto, là dove ci sono elementi di ordine e di qualità;

c - impatto negativo

quando l'intervento progettato distrugge risorse paesistiche non riproducibili e introduce disordine e banalizzazione nel contesto; in tal caso i progetti sono da respingere.

Il giudizio d'accettabilità paesistica, nei casi di valutazione d'impatto positivo e neutro, è espresso contestualmente al rilascio o la diniego del Permesso di costruire.

Art. 44 - INTERVENTI ESCLUSI DAL CONTROLLO PAESISTICO

Ai sensi dell'Art. 17 sub. 8 delle N.T. del Vigente P.T.P.R. non subiscono alcuna limitazione gli interventi di:

- manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed ampliamento di edifici preesistenti in zone omogenee diverse dalle Zone B1R.; per tali interventi resta l'obbligo di autorizzazione paesistica ex Art. 159 D.Lgs. n°42/2004;
- le lavorazioni agricole dei terreni;
- gli interventi di trasformazione dei parchi e dei giardini sia pubblici che privati esistenti nelle Zone edificabili del P.R.G.; per tali interventi resta l'obbligo di autorizzazione paesistica ex Art. 159 D.Lgs. n°42/2004;
- gli interventi di cui ai capiverso a, b, c, d, e, f, g, del paragrafo 8 dell'Art. 17 del Vigente P.T.P.R. .

Art. 45 - SOSTENIBILITA' DELL'ASSETTO INSEDIATIVO COMUNALE

25.11 – MODIFICA:

Il Piano dei Servizi declina gli indirizzi e le direttive del Vigente P.T.C.P. in misura più dettagliata e rapportata al contesto delle risorse territoriali comunali, nonché ai fabbisogni ed alle problematiche specifiche della programmazione locale, in sintonia con i disposti del Titolo 3° delle Norme di attuazione del Vigente P.T.C.P. .

I contenuti di natura programmatoria del Piano dei Servizi si sviluppano anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati, tenuto conto del quadro di riferimento costituito dalle programmazioni sovracomunali.

I Privati interessati ad ottenere, dall'A.C., l'individuazione nel Piano dei Servizi di determinati comparti, o ambiti, da sottoporre a regolamentazione specifica nelle N.T.A., mirata alla loro utilizzazione edificatoria a fronte di un'offerta perequativa di Servizi d'interesse generale, potranno inoltrare specifiche Istanze al Sindaco entro la data del **30.03** di ciascun anno, per consentire all'A.C. di valutare la coerenza programmatoria ed urbanistica di ciascuna Istanza, in tempo utile, per potere eventualmente integrare in modo adeguato il Piano dei Servizi, in coerenza con il Programma triennale delle Opere pubbliche, mediante accoglimento delle Istanze condivisibili.

Le variazioni e le integrazioni del Piano dei Servizi dovranno essere precedute da apposita **Delibera**

d'indirizzo della Giunta comunale, finalizzata anche a garantirne la pubblicità ai sensi dell'Art. 13.2 della L.R. n°12/2005 e dovranno essere condivise dalla Provincia, che esprimerà specifiche Osservazioni alle corrispondenti configurazioni adottate, in forma di Verbale della Conferenza dei servizi appositamente convocata dal Sindaco, a cui faranno seguito le corrispondenti controdeduzioni comunali da esprimere in sede d'approvazione definitiva del provvedimento amministrativo comunale.

Art. 46 – UTILIZZAZIONE DELLE VOLUMETRIE PEREQUATIVE

Le volumetrie perequative sono utilizzabili al fine di migliorare la qualità architettonica ed ambientale e la riorganizzazione ambientale degli spazi già edificati degli ambiti consolidati che necessitino di incrementi volumetrici consentiti.

Limitatamente alle Zone di espansione C1, C2 e C3, le volumetrie perequative che discendono dall'applicazione dei disposti dell'**Art. 37** delle presenti norme sono utilizzabili in coerenza con le corrispondenti Norme di Zona di cui all'**Art. 20**, a cui si rinvia;

Limitatamente agli edifici assentiti come disposto dal comma 2, dell'art.63, della Legge Regionale n° 12/2005, così come modificato dalla Legge Regionale n° 20/2005, ubicati nelle zone "C" del territorio comunale, sono ammesse volumetrie perequative oltre l'indice territoriale di zona e sino al massimo del 20% in più di tale indice solo per il recupero dei sottotetti che non modifichino le sagome degli edifici già realizzati.

In ogni caso sono ammesse, con esclusione delle zone B1R, volumetrie perequative per l'utilizzo ai fini abitativi dei sottotetti purché non siano state già utilizzate volumetrie perequative, oltre l'indice di zona, previste in altri punti delle N.T.A. La superficie filtrante del lotto oggetto dell'intervento non dovrà essere inferiore al 30%.

Il 20% dei contributi derivanti dalla perequazione finalizzata all'utilizzo abitativo dei sottotetti dovrà essere destinato al finanziamento di interventi volti all'installazione di generatori di energia alternativa pulita (solare, eolica ecc...).

In tutti i casi, i computi delle volumetrie perequative saranno predisposti ed asseverati dai Tecnici incaricati dai Privati interessati alla relativa fruizione, sulla base di allegati grafici costituiti da Schede catastali e da rilievi quotati dello stato di fatto, sia delle aree che delle eventuali volumetrie in esse preesistenti, destinate a beneficiare dei corrispondenti incrementi perequativi.

Per le **Zone B1R** tale utilizzazione è ammessa solamente nei casi di ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione del fabbricato con successiva ricostruzione, ed è limitata all'incremento del 10% della volumetria già insediata, computata al lordo delle superfetazioni.

In applicazione dei disposti dell'Art. 37 il Proprietario ha la facoltà di cedere tale volumetria a Terzi con un unico Atto, sia interamente che in più quote; in ogni caso la Convenzione sarà volturata e frazionata a favore dei subentranti, mediante Atto pubblico e conserverà la predetta limitazione rispetto al limite massimo di saturazione del +20% dell'indice fondiario di zona dei diversi ambiti oggetto di nuova localizzazione.

OSSERVAZIONE n°21 – Prot. 14.500 del 11.10.2005

Le zone di riferimento dovranno essere individuate in ambiti omogenei adiacenti e le volumetrie accordate dovranno essere trascritte nei rogiti notarili registrati in Conservatoria; tali disposti non si

applicano alle Zone B1R.

Il Proprietario cedente ha la facoltà di utilizzare direttamente tale volumetria, insediandola, anche ad eventuale integrazione di altre volumetrie preesistenti, entro il limite di saturazione massimo del + 20% rispetto all'indice fondiario di zona.

OSSERVAZIONE n°21 – Prot. 14.500 del 11.10.2005

La zona di riferimento dovrà essere individuata in ambiti omogenei adiacenti e le volumetrie accordate dovranno essere trascritte nei rogiti notarili registrati in Conservatoria; tali disposti non si applicano alle Zone B1R.

I proprietari degli immobili che siano interessati a fruire di tali incrementi volumetrici perequativi, possono acquisire le occorrenti volumetrie direttamente dal privato o dal Comune, corrispondendo le relative aree di standard. È ammessa la monetizzazione di tali volumetrie, che non possono essere cedute a Terzi, corrispondendo gli importi stabiliti per la monetizzazione degli standards all'interno dei P.A. che vengono quantificati in rapporto diretto con l'occorrente volumetria perequativa, in ragione di **1,50 mq standard = 1,00 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 1,50 mq. standard per il residenziale e di 1 mq slp = 1,50 mq standard per le aree diverse dal residenziale per volumetrie (s.l.p.) inferiori .a 1.000,00 mc (1.000,00 mq)** e in ragione di **2,00 mq standard = 1,00 mc.** , o, reciprocamente, in ragione di **1,00 mc = 2,00 mq. standard per il residenziale e di 1 mq slp = 2,00 mq standard per le aree diverse dal residenziale per volumetrie (s.l.p.) eccedenti i 1.000,00 mc (1.000,00 mq)**.

Sull'intero territorio comunale, nei casi di cessione gratuita di aree destinate alla formazione di allargamenti stradali localizzati e di tratti di nuova viabilità di P.R.G. non inclusi in Piani Attuativi, è facoltà dei proprietari di tali aree, di accettare a proprio favore l'assegnazione da parte del Comune di volumetria perequativa in ragione di **0,3 mc/mq** da utilizzare nei modi indicati nei precedenti commi, corrispondente a **1,0 mc = 3,33 mq** di area ceduta.

La prenotazione della volumetria perequata è subordinata a Convenzione regolante le modalità di utilizzo e l'entità delle volumetrie. Nella convenzione saranno specificate le volumetrie perequate ammesse, quelle già utilizzate e quelle di cui si richiede l'utilizzo. Queste ultime volumetrie saranno le sole soggette a cessione di standard, o a monetizzazione, o a realizzazione di opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale, eventualmente anche esterne al comparto. Può sostituire la Convenzione, un Atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato, applicativo dello Schema di Convenzione proposto dal Privato al Sindaco ed Approvato dalla Giunta comunale, attuativo delle disposizioni del presente articolo.

La corresponsione degli importi avverrà all'atto della stipula della Convenzione.

Nel caso la volumetria perequativa sia richiesta contestualmente al permesso di costruire o alla DIA, la monetizzazione si tradurrà in un atto autorizzatorio alla realizzazione di tali volumetrie notificato contestualmente all'avviso di rilascio del permesso di costruire o alla lettera di imputazione degli oneri nel caso della DIA.

Le volumetrie perequative assegnate dovranno essere ratificate con delibera di Giunta che apporrà aggiornamenti alle tabelle allegate al piano dei servizi sul soddisfacimento degli standards.

+

TITOLO VII

**ESTRATTO DEL
PIANO PER LO SVILUPPO
COMMERCIALE**

-

+

Premessa

La riforma del Titolo V della Costituzione ha reso la materia del commercio competenza esclusiva delle Regioni. La Regione Lombardia opera, fino alla loro completa sostituzione con norme regionali, nell'ambito delle vigenti disposizioni statali, con particolare riferimento al D. Lgs. 114/98 (Decreto Bersani).

L'art. 3 della L. R. 23 Luglio 1999, n. 14, sostituito dall'art. 2, comma 5, della legge regionale 22 luglio 2002, n. 15, prevede che il Consiglio Regionale, su proposta della Giunta Regionale, approvi il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale e gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale.

Va tenuto conto, peraltro, che elementi profondamente innovativi del sistema urbanistico sono già stati introdotti attraverso la L. R. 12/2005 che ha innovato la disciplina degli standard comunali con il Piano dei Servizi.

Lo studio oggetto del presente elaborato è costituito da due parti: la prima riguardante "l'indagine conoscitiva del sistema commerciale esistente", la seconda di "indirizzi per la programmazione dello sviluppo commerciale". Tale studio svolto nel periodo Giugno/Luglio 2003 è stato di supporto alla predisposizione della Variante Integrativa del P.R.G. a procedura semplificata ex art. 9 L. R. n° 1/2001 approvato con Delibera di C.C. n° 27 del 23.04.2004. Il presente elaborato costituisce la sintesi riguardante gli indirizzi recepiti e da recepirsi negli strumenti urbanistici di pianificazione e governo del territorio.

-

+

1. LA RIFORMA DELLA DISCIPLINA DEL SETTORE DEL COMMERCIO

1.1 Principali riferimenti legislativi

Per i comuni della Lombardia, i riferimenti legislativi per la disciplina per il settore del commercio sono costituiti da:

- **Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n.114** “Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell’articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59” – chiamato anche “Decreto Bersani”- che stabilisce i principi e le norme generali sull’esercizio dell’attività commerciale;
- **Legge Regionale 23 luglio 1999 n.14** “Norme in materia di commercio in attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 114., e **modificata dalla Legge Regionale 15/2002.**
- Legge Regionale 21 marzo 2000 – N.15 “Norme in materia di commercio al dettaglio su aree pubbliche in attuazione del d. lgs. N.114/98 e Primi indirizzi regionali di programmazione del commercio al dettaglio su aree pubbliche”
- **Regolamento Regionale 21 luglio 2000 – N.3** “Regolamento di attuazione della Legge Regionale 23 luglio 1999 n.14 per il settore del commercio”, che disciplina gli interventi della Regione in materia di commercio;
- **Riforma del Titolo V della Costituzione** – legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001
- **Piano Integrato di Intervento per il Commercio (P.I.C.) DGR n. VII/15056 del 14 novembre 2003**, che ha contenuto di programma attuativo regionale ai sensi della L. 266/97 Delibera CIPE n. 100/98.
- **Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003 – 2005** , Regione Lombardia – Direzione Generale Commercio fiere e Mercati, e **Indirizzi Generali per la Programmazione Urbanistica del Settore Commerciale.**
- **Deliberazione Giunta Regione Lombardia N° VII/15602 del 12 dicembre 2003** – “Modalità per il riconoscimento dei negozi storici in attuazione del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003 – 2005”.

1.2 I contenuti salienti della riforma

Il Decreto Bersani istituisce una radicale e innovativa trasformazione della disciplina del commercio, valorizzando il principio della libertà di impresa e la libera circolazione delle merci.

Infatti il decreto abbandona le vecchie regole della precedente Legge 426/71, in cui tutto il processo di programmazione si basava sull’equilibrio tra domanda e offerta, ed elimina la precedente rigida regolamentazione di autorizzazioni (anche gli orari di vendita sono più flessibili).

Un importante aspetto innovativo è la semplificazione della nuova disciplina, che determina solamente due tipologie merceologiche: alimentare e non alimentare, con l’eliminazione delle tabelle merceologiche.

Altra novità rilevante è la definizione di tre tipologie di strutture per l’attività di vendita al dettaglio: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita.

La riforma consente la liberalizzazione per l’apertura di punti di vendita tipo strutture di vicinato, in quanto la loro apertura è soggetta ad una semplice comunicazione al Comune; mentre per le medie e grandi strutture di vendita è necessaria la richiesta dell’autorizzazione comunale, valutata in funzione degli obiettivi di indirizzo generale e urbanistico della Regione per il primo caso, e in base alla

decisione di una conferenza di servizi tra Regione, Provincia e Comune nell'ultimo.

Quindi, attraverso la nuova legge spariscono i piani commerciali che, in base alla legge 426/71, dovevano essere redatti ogni quattro anni dai Comuni, mentre il ruolo centrale è affidato alle Regioni che definiscono attraverso il Regolamento i criteri di programmazione commerciale regionale e gli ambiti territoriali di programmazione (Unità Territoriali e bacini d'utenza commerciali).

In particolare per la Lombardia, la Legge Regionale n.14/1999, modificata dalla Legge Regionale n. 15/2002, il Regolamento Regionale N. 3/2000 e il Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale stabiliscono i criteri per la programmazione urbanistica ed il sviluppo del settore commerciale in Lombardia, fissando le modalità di individuazione negli strumenti urbanistici comunali delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, la localizzazione degli insediamenti commerciali e i requisiti di natura urbanistica, con grande attenzione alla mobilità e al livello di accessibilità veicolare e pedonale all'esercizio commerciale, gli indirizzi per la tutela dei valori storici, artistici, culturali, paesaggistici e ambientali, e, infine, definendo le procedure per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali.

Ulteriori provvedimenti di programmazione, ad integrazione di quelli sopra citati, sono previsti con riferimento al commercio ambulante, al commercio all'ingrosso e ai pubblici servizi.

Infine, per quanto riguarda l'esercizio del commercio al dettaglio su aree pubbliche, ed in particolare per le aree mercatali e le fiere, la legge regionale fissa nuove norme e regole, prevedendo in particolare l'adozione di un apposito regolamento comunale.

1.3 Destinazioni d'uso secondo il regolamento regionale

Il Regolamento Regionale N.3/2000 prescrive che le previsioni di carattere commerciale devono essere classificate negli strumenti urbanistici comunali generali e attuativi con riferimento alle diverse tipologie distributive definite all'art.4 del D.lgs. 114/98.

In particolare, per il comune di Bernareggio, con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, la classificazione delle tipologie distributive commerciali risulta la seguente:

- **esercizio di vicinato:** superficie di vendita non superiore a 150 mq
- **media struttura di vendita:** superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq;
- **grande struttura di vendita:** superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;
- **centro commerciale:** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specifica previsione commerciale, secondo le categorie sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali, mentre nel caso di generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, sono ammessi esclusivamente gli esercizi di vicinato (*art.6 comma 2 del Regolamento Regionale N.3/2000*).

1.4 Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003 – 2005

La Regione Lombardia definisce la programmazione del settore commerciale attraverso il Programma Triennale e gli indirizzi generali per la programmazione urbanistica.

In particolare si definiscono le condizioni di compatibilità ambientale per le grandi strutture di vendita, definendo gli elementi di analisi territoriale da svolgere per valutare gli effetti di impatto sul territorio.

In particolare, al fine di adeguare gli strumenti urbanistici, dovranno essere valutate le compatibilità tra le aree di possibile insediamento e le tipologie delle strutture distributive, con riferimento ai seguenti contesti:

- Centri storici e aree urbane centrali
- Aree di frangia dei centri urbani medio piccoli,
- Aree perturbane e periferiche delle grandi aree metropolitane
- Aree territoriali extraurbane di interesse sovracomunale.

Gli indirizzi generali indicano una serie di criteri per incentivare il commercio, nell'ottica di sviluppo e riqualificazione dei centri storici, di recupero di aree degradate, di riqualificazione di assi viari commerciali, pur sempre nella garanzia di un'adeguata dotazione di servizi indispensabili per l'attuazione, la funzionalità e la fruibilità delle strutture commerciali, di un corretto inserimenti ambientale e per i centri storici con attenzione agli elementi storici e d artistici del contesto urbanistico, e, infine, con attenzione alla mobilità urbana e sovracomunale.

In specifico, il Programma Triennale 2003 – 2005 indica il Comune di Bernareggio nell' "Ambito commerciale metropolitano di Milano".

Si ritiene opportuno richiamare alcuni punti del documento, in particolare:

- "Le opportunità connesse con il recupero di aree urbane dimesse o sottoutilizzate"
- "la corretta applicazione delle norme in materia di autorizzazioni commerciali, non consentendo la realizzazione di punti di vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazioni a punti di vendita di media distribuzione, artificialmente distinti".

Infine, con l'obiettivo di sviluppare e sostenere la rete commerciale, la regione ha fissato criteri e modalità per il riconoscimento dei negozi storici lombardi e gli adempimenti comunali per trasmettere dai Comuni alla Regione la proposta di riconoscimento di tali strutture (da eseguirsi entro il 30 settembre di ogni anno). La Giunta Regionale, infatti, promuove la conservazione, la conoscenza e la valorizzazione dei negozi storici con apposite azioni di sostegno e promozione, anche finanziario nell'ambito delle previsioni della L. R. 13/2000.

2. CRITERI ED OBIETTIVI

2.1 L'organizzazione del sistema distributivo

L'organizzazione del sistema distributivo trova specifico riferimento nella L.R. 14/1999 e, in particolare, nel relativo Regolamento 3/2000, dove sono individuati i criteri di programmazione urbanistica per il riordino e lo sviluppo del settore commerciale.

In sintesi, tali criteri e norme indicano:

- a) una maggiore flessibilità alla localizzazione dei negozi di vicinato e delle medie strutture di vendita, con la previsione di idonee misure di integrazione urbana (parcheggi, mobilità pedonale e ciclabile, ecc.);
- b) gli interventi nel settore commerciale quale occasione di riqualificazione urbana;
- c) che la previsione di grandi strutture di vendita e/ di centri commerciali deve considerare adeguatamente l'impatto sull'ambiente e il territorio, anche dal punto di vista trasportistico, sociale, ecc.;
- d) la revisione degli strumenti urbanistici comunali necessaria per garantire la funzionalità degli insediamenti in relazione alla presenza di idonee strutture commerciali.

Per quanto riguarda la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, le previsioni di carattere commerciale contenute nel Piano Regolatore Generale devono essere disciplinate in modo differenziato in relazione ai relativi contesti urbanistico-territoriali definiti all'art. 7 del R.R. 3/2000:

- a) **tessuto urbano consolidato**
- b) **ambiti di trasformazione urbana**
- c) **ambiti extraurbani.**

Richiamando la norma sopra citata, si sottolinea che nel tessuto urbano consolidato il P.R.G. può consentire, oltre agli esercizi di vicinato, esclusivamente medie strutture di vendita, fatte salve specifiche disposizioni relative ai centri storici.

L'ammissibilità delle medie strutture di vendita non è necessariamente assoggettata ad una specifica localizzazione, essendo sufficiente che nelle norme di piano si contempli esplicitamente tale tipologia distributiva.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq., da insediare su lotti liberi nel tessuto urbano consolidato, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione e/o il reperimento e/o la gestione degli standard previsti dalla vigente legislazione, mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq. vengono reperiti in loco almeno gli standard a parcheggio.

Tra gli obiettivi principali della programmazione urbanistico-commerciale di Bernareggio, vi è quella di limitare l'impatto negativo su viabilità e tessuto urbanizzato esistente con strutture troppo grandi. I criteri per perseguire tale obiettivo si traducono adottando i seguenti indirizzi :

- nel centro storico (Zone B1R), consentire l'insediamento di medie strutture del tipo di quelle esistenti e, comunque, fino ad un massimo di 300 mq di superficie di vendita;
- privilegiare negli ambiti del tessuto urbano consolidato solo strutture di media superficie di "livello

inferiore”, quindi non superiore a 600 mq (Superficie di vendita) superficie;

- richiedere per tutte le strutture di vendita superiori a 400 mq (che equivale al limite inferiore per supermercati e grandi magazzini, una specifica valutazione di impatto viabilistico e di verifica della mobilità.

Invece, negli ambiti di trasformazione urbana ed in quelli extraurbani il Piano Regolatore Generale deve individuare puntualmente le aree da destinarsi ad eventuali medie e grandi strutture di vendita di nuova previsione assoggettandole a pianificazione attuativa, che, nei casi previsti dalla L.R. 23/1997 deve essere dichiarata di interesse sovracomunale.

L’obiettivo è quello di non prevedere grandi strutture di vendita, considerato che non esistono particolari aree già urbanizzate e degradate da recuperare, consentendo, invece, medie strutture di vendita anche di livello superiore (superficie di vendita compresa tra 600 mq e 1500 mq), compatibilmente con la valutazione di impatto del traffico indotto relativamente al sistema viario.

Infine, dovrà essere preservata l’unitarietà morfologica e tipologica dei centri storici e di particolari “aree di tutela”, senza alterare i caratteri meritevoli di conservazione, ma con il coerente recupero delle unità edilizie esistenti al fine di rivalutare il pregio delle aree stesse; per questo motivo si potrà prevedere l’inammissibilità di alcune tipologie di attività anche per gli esercizi di vicinato che costituirebbero un contrasto a tale obiettivo.

2.2 Interventi di riqualificazione per il Centro Storico e alcune aree specifiche

La maggior parte degli esercizi commerciali di vicinato sono dislocati sull’asse viario di via Prinetti e nel centro storico di Bernareggio.

Nonostante la popolazione residente sia in aumento, nel centro storico vi sono negozi chiusi (alcuni edifici sono da ristrutturare) ed i rinnovamenti sono piuttosto scarsi.

Per quanto riguarda il centro di Villanova, le attività commerciali presenti sono scarsissime, circa il 3% della superficie complessiva di vendita di Bernareggio, nonostante la popolazione insediata sia di circa 1.300 persone (circa il 15% della popolazione totale).

Negli ambiti programmatici dello sviluppo commerciale, l’obiettivo è pertanto quello di migliorare l’attrattività complessiva del centro storico di Bernareggio e di Villanova, attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica e dei servizi, offrendo di conseguenza un valido ed efficace supporto al settore commerciale stesso.

Gli standards ed i servizi per il commercio andranno migliorati ed adeguati per garantire la crescita del sistema distributivo: aree a parcheggio regolamentate per garantire l’accessibilità veicolare, spazi qualificati per la mobilità esclusivamente pedonale (non esiste un’area pedonale permanente), la riqualificazione del centro storico con realizzazione di opere di arredo urbano, sono questioni importanti sulle quali vanno concentrati gli interventi dei prossimi anni.

Gli interventi in tal senso richiedono, comunque, una specifica progettualità, in modo da ottenere l’effettivo miglioramento dello spazio vivibile.

Inoltre, risulterà necessario regolamentare la stessa attività di vendita commerciale e dei pubblici esercizi per favorire la riqualificazione stessa, non avendo timore di incrementare i servizi e sfavorendo attività commerciali poco qualificanti (inammissibilità di alcune attività commerciali).

Nel Centro Storico (zona B1R), pertanto, vanno mantenute le tipologie caratteristiche e dimensionali esistenti, individuando e favorendo il mantenimento dei negozi storici esistenti, limitando la superficie di vendita di nuovi esercizi di media superficie singoli al massimo a 300 mq, e la superficie di vendita complessiva di centri commerciali (più negozi insieme) al massimo di 300 mq.

Risulta, infatti, dalle indagini conoscitive che la maggiore superficie di vendita esistente in centro storico è pari a 175 mq.

Infine, per il centro di Villanova e per le nuove aree di espansione residenziale l'apertura di nuove attività commerciali anche di medie dimensioni, alimentari e non alimentari, riuscirebbe a riequilibrare una domanda commerciale che, attualmente, è scarsamente soddisfatta, costringendo i residenti a spostamenti extracomunali.

-

3. PROGRAMMAZIONE DELLO SVILUPPO COMMERCIALE

3.1 Suddivisione tipologica degli esercizi commerciali al dettaglio

In base all'art.4 D. Lgs. 114/98 si hanno le seguenti definizioni¹:

- **ESERCIZI DI VICINATO:** esercizi di vendita aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
- **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:** esercizi di vendita aventi superfici superiori a quelli di vicinato e fino a 1.500 mq.
- **CENTRO COMMERCIALE:** una media (superiore a 150 mq) o una grande struttura di vendita (superiore a 1.500 mq) nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3.2 Previsioni di sviluppo nell'ambito urbanistico-territoriale

3.2.1 Previsioni nel tessuto urbano consolidato

Ci si riferisce ai tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee A) e B) di cui al D.M. 1444/1968 e nelle zone territoriali omogenee C) dello stesso decreto nel caso di già avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal P.R.G.

a) Esercizi di vicinato (esercizi commerciali aventi superficie di vendita sino a 150 mq).

a.1) Tale tipologia commerciale risulta liberalizzata, sia per il settore alimentare che non alimentare.

a.2) Le aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti sono sempre consentiti nel rispetto delle superfici massime di vendita, delle prescrizioni contenute nelle norme urbanistiche di adeguamento del P.R.G., nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 14/1999 e nel Regolamento Regionale 3/2000.

a.3) Nelle aree di tutela dei centri storici non sono ammessi nuovi esercizi o trasformazioni in attività incompatibili, così come definite al successivo paragrafo 3.3.3.

b) Medie superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.).

b.1) E' possibile che in ognuna delle aree riservate a medie strutture di vendita si insedino esercizi di vicinato (alimentari e non alimentari) che nel rispetto delle norme del Regolamento Regionale (n. 3/2000) potranno costituire un centro commerciale la cui superficie di vendita complessiva (delle medie strutture e degli esercizi di vicinato) non **potrà comunque eccedere i 600 mq**, limite per medie strutture di vendita di "livello inferiore".

b.2) Nei centri storici (Zone B1R) di Bernareggio e di Villanova non sono ammesse superfici di vendita singole superiori a 300 mq e centri commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq.

b.3) Al di fuori delle zone B1R, per i nuovi esercizi sono ammesse **strutture di media vendita alimentare e/o non alimentare di livello inferiore con limite dimensionale pari a 600 mq di superficie di vendita, salvo su via Prinetti dove il limite massimo è ridotto a 400 mq.**

b.4) E' possibile che in ognuna delle aree riservate a medie strutture di vendita si insedino esercizi di vicinato (alimentari e non alimentari) che nel rispetto delle norme del Regolamento Regionale (n. 3/2000) potranno costituire un centro commerciale la cui superficie di vendita complessiva (delle medie strutture e degli esercizi di vicinato) non potrà comunque eccedere il massimo previsto ai precedenti punti b.1, b.2, b.3.

b.5) Come indicato negli obiettivi principali della programmazione commerciale al precedente punto

¹ Valida nei comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti.

1.2, le aree per l'insediamento delle strutture di vendita devono risultare idonee a rispondere alle esigenze di standard, di dotazione di parcheggi, e a garantire un sopportabile impatto viabilistico indotto; nel caso di interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità strutturale che provino ed evidenzino la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

b.6) In ogni caso, a carico del richiedente l'autorizzazione il Permesso di costruire per trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni per strutture di vendita superiori a 400 mq dovrà essere predisposto uno studio di verifica d'impatto viabilistico, come disposto al successivo paragrafo 4.2.

c) Grandi superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.).

Non sono ammesse.

3.2.2 Previsioni negli ambiti di trasformazione urbana

Gli ambiti di trasformazione urbana sono costituiti da quei comparti urbani dove il Piano Regolatore Generale prevede interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano e finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti della città.

a) Esercizi di vicinato (esercizi commerciali aventi superficie di vendita sino a 150 mq).

a.1) Tale tipologia commerciale risulta liberalizzata, sia per il settore alimentare che non alimentare.

a.2) Le aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti sono sempre consentiti nel rispetto delle superfici massime di vendita, delle prescrizioni contenute nelle norme urbanistiche di adeguamento del P.R.G., nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 14/1999 e nel Regolamento Regionale 3/2000.

b) Medie superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.).

b.1) E' possibile che in ognuna delle aree riservate a medie strutture di vendita si insedino esercizi di vicinato (alimentari e non alimentari) che nel rispetto delle norme del Regolamento Regionale (n. 3/2000) potranno costituire un centro commerciale la cui superficie di vendita complessiva (delle medie strutture e degli esercizi di vicinato) non potrà comunque eccedere i 1.500 mq.

b.2) Il Piano Regolatore Generale potrà localizzare nuove aree per medie superfici di vendita alimentare e/o non alimentare.

In ogni caso, a carico del richiedente l'autorizzazione per trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni per strutture di vendita superiori a 400 mq dovrà essere predisposto uno studio di verifica d'impatto viabilistico, come disposto al successivo paragrafo 4.2.

c) Grandi superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.).

Non sono previste; infatti nuovi esercizi di grandi superfici di vendita, alimentare e non alimentare, creerebbero situazioni di squilibrio nel sistema distributivo e comporterebbero forti problematiche di traffico per l'inadeguatezza dell'attuale rete viaria a sopportare la generazione di traffico indotta da simili insediamenti.

3.2.3 Previsioni negli ambiti extraurbani

Gli ambiti extraurbani sono quegli spazi prevalentemente inedificati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione.

a) Esercizi di vicinato (esercizi commerciali aventi superficie di vendita sino a 150 mq).

a1) Tale tipologia commerciale risulta liberalizzata, sia per il settore alimentare che non alimentare.

a2) Le aperture, gli ampliamenti e i trasferimenti sono sempre consentiti nel rispetto delle superfici massime di vendita, delle prescrizioni contenute nelle norme urbanistiche di adeguamento del P.R.G., nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 14/1999 e nel Regolamento Regionale 3/2000.

b) Medie superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 1.500 mq.).

b.1) E' possibile che in ognuna delle aree riservate a medie strutture di vendita si insedino esercizi di vicinato (alimentari e non alimentari) che nel rispetto delle norme del Regolamento Regionale N. 3/2000 potranno costituire un centro commerciale la cui superficie di vendita complessiva (delle medie strutture e degli esercizi di vicinato) non potrà comunque eccedere i 1.500 mq.

b.2) Lo strumento urbanistico potrà localizzare nuove aree per medie strutture di vendita alimentari e/o non alimentari.

In ogni caso, a carico del richiedente l'autorizzazione per trasformazione, ampliamento e nuove realizzazioni per strutture di vendita superiori a 400 mq dovrà essere predisposto uno studio di verifica d'impatto viabilistico, come disposto al successivo paragrafo 4.2.

c) Grandi superfici di vendita (esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.).

Non sono previste; infatti nuovi esercizi di grandi superfici di vendita, alimentare e non alimentare, creerebbero situazioni di squilibrio nel sistema distributivo e comporterebbero forti problematiche di traffico per l'inadeguatezza dell'attuale rete viaria a sopportare la generazione di traffico indotta da simili insediamenti.

3.3 Criteri di sviluppo

3.3.1 Nuovi esercizi

Spetta al P.R.G. o ai nuovi strumenti di pianificazione del territorio definire puntualmente sul territorio gli spazi e la localizzazione degli esercizi commerciali di media superficie, mentre per gli esercizi di vicinato la liberalizzazione introdotta dalla nuova normativa pone vincoli molto limitati.

Per le grandi strutture di vendita, i PTCP costituiscono il quadro di riferimento territoriale delle scelte di programmazione del sistema distributivo.

3.3.2 Trasformazioni e trasferimenti

Sono consentiti i trasferimenti e gli ampliamenti per le strutture di vendita già esistenti ed operanti, nel rispetto delle superfici massime di vendita, delle prescrizioni contenute nelle norme urbanistiche di adeguamento del P.R.G., nel D. Lgs. 114/1998, nella L.R. 14/1999 e nel R.R. 3/2000.

Per gli esercizi di vicinato esistenti sono consentiti trasferimenti ed ampliamenti fino alla superficie massima di vendita di 150 mq.

3.3.3 Aree di tutela ed attività commerciali incompatibili

Definizione di "aree di tutela" nel Comune di Bernareggio: ai sensi dell'art.10, comma 1, del D. Lgs. 114/1998 e dell'art. 12 "Centri Storici" del R.R. 3/2000, vengono identificate come aree di particolare interesse storico, culturale, urbanistico, che meritano di essere tutelate da insediamenti commerciali ritenuti incompatibili tutte le Zone di interesse storico ambientale "A", ex D.M. 1444/1968 contenute nel P.R.G., e le zone B1R.

Le aperture (ex novo o per trasferimento o per ampliamento merceologico) di attività commerciali di vendita su area privata, appartenenti a qualsiasi tipologia di esercizio, da ritenersi incompatibili nelle

aree di tutela sono relative alle seguenti specializzazioni merceologiche:

- a) Combustibili, olii minerali e relative attrezzature d'uso
- b) Fuochi pirotecnici
- c) Materiali da costruzione e legno d'opera
- d) Pneumatici
- e) Sexy shop ed attività riconducibili
- f) Esposizioni auto e moto con superficie di vendita superiore a 150 mq.

-

4. PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI PER GLI STRUMENTI URBANISTICI

4.1 Adeguamento del P.R.G. e delle N.T.A.

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione relativa al documento di "Piano per lo sviluppo commerciale" del Comune di Bernareggio, da immediato avvio all'adeguamento del P.R.G. vigente e delle sue N.T.A. come prescritto dall'art. 6 del D. Lgs. 114/98 e del Capo IV del Regolamento Regionale 3/2000, secondo il procedimento semplificato della variante consentito dall'art.2, comma 2°, della L.R. 23/97.

4.2 Prescrizioni particolari

Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare con riferimento alla specifica zona urbanistica di riferimento relativamente alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano i rifornimenti merci e simili. Il richiedente la domanda per l'apertura di medie strutture con superficie di vendita superiore a 400 mq. dovrà allegare, ove non già disponibile agli atti dell'Amministrazione Comunale, alla richiesta uno specifica valutazione dell'impatto viabilistico attraverso uno studio sulla mobilità, dove vengono analizzati e verificati i seguenti aspetti:

- Analisi dei flussi di traffico negli orari di punta attuali e quelli previsti per il nuovo insediamento, con stima del traffico indotto e di quello complessivo futuro
- Analisi della mobilità pedonale
- Analisi e proposte per il trasporto pubblico
- Verifica della dotazione di parcheggi nel periodo di massima punta del nuovo esercizio;
- Verifica dei percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano i rifornimenti merci e simili;

Dimostrazione di compatibilità dell'impatto viabilistico.