

città di padova



Il commercio

al dettaglio su area privata

Pianificazione locale delle medie e grandi strutture di vendita.
Ai sensi della L.R. 50/28.12.2012 e del Regolamento attuativo n°1/21.06.2013



COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



P.I.

Intervento/i

05

Anno

2015

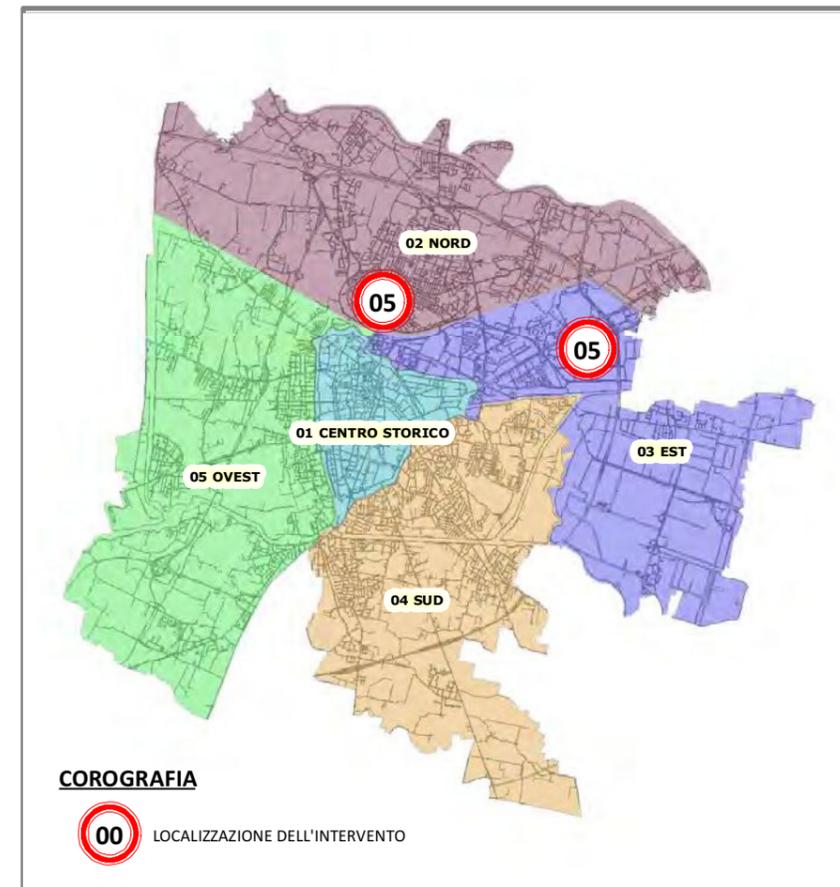
Scala

Varie

VARIANTE AL P.I.

ai sensi della L.R.50/2012 e L.R.11/2004

PER L'ADEGUAMENTO ALLE PREVISIONI DEL "PIANO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA"



COROGRAFIA

00 LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

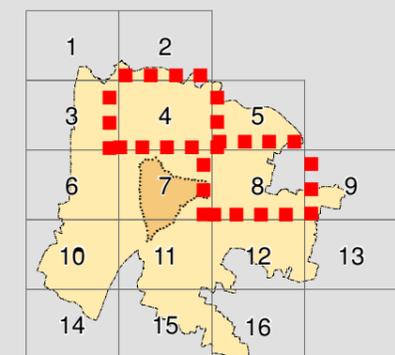
Capo Settore ad interim
Urbanistica e Servizi Catastali

Arch. Franco Fabris

Collaborazione ed
elaborazioni grafiche:

arch. Luisa Dri
arch. Enrico Ferreguti
geom. Letizia Moletta
geom. Aldo Albertin

TAVOLE DI P.I. INTERESSATE DALL'INTERVENTO



CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

AGGIORNAMENTO P.R.G./P.I.
LUGLIO 2015

**STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI
CON RIPORTATE A FRONTE LE MODIFICHE
PREVISTE DALLE CONTRODEDUZIONI ALLA VARIANTE**

**Art. 8 NORME PER L'EDILIZIA ESISTENTE NEL TERRITORIO ESTERNO ALLA ZONA
DEL CENTRO STORICO**

In tutte le zone ed aree, salvo diverse e specifiche prescrizioni date nei successivi articoli e con esclusione delle destinazioni d'uso industriali e/o artigianali di cui al successivo art. 37, sono ammessi, anche in assenza di strumenti urbanistici attuativi, i seguenti interventi nell'edilizia esistente:

- a) non soggetti a permessi di costruire;
- b) di ristrutturazione edilizia senza aumento del numero dei piani preesistenti qualora il volume dell'edificio superi l'indice di fabbricabilità della zona;

nonché limitatamente agli edifici esistenti alla data del 27 maggio 1983¹, gli interventi:

- c) di ampliamento, anche oltre l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'altezza massima, mediante convenzione o impegnativa unilaterale registrata e trascritta, in misura non superiore a mc 100 (cento) per ogni singola unità abitativa esistente alla stessa data. L'ampliamento è ammesso solo per gli edifici residenziali nel rispetto dei limiti di distanza di cui all'art. 7, fatta eccezione per il distacco dai confini di zona e/o area inedificabile secondo il Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi che non deve essere inferiore a m 3 (tre).

L'ampliamento non può essere utilizzato per la formazione di nuove unità abitative e può essere concesso, anche in più soluzioni, fino alla concorrenza di mc 100 (cento).

Non sono consentite modifiche nella utilizzazione di autorimesse private al servizio di edifici se la superficie della autorimessa è pari o inferiore al rapporto di mq 1 (uno) ogni mc 20 (venti) di costruzione dell'edificio stesso, computata come definito al successivo art. 11.

Per gli interventi di cui alla precedente lettera b), salvo quanto espressamente e/o diversamente normato, attuabili nelle varie zone ed aree, volti, qualora ammesso, alla modifica della destinazione d'uso, all'aumento della superficie lorda di pavimento e/o all'aumento delle unità immobiliari, è richiesta:

- per le destinazioni residenziali, una dotazione di parcheggi privati non inferiore a mq 1 (uno) ogni mc 10 (dieci) e comunque un posto auto ogni nuova unità immobiliare;

OSSERVAZIONE n° 6

La realizzazione di medie strutture di vendita fino a 1500 mq, così come indicata dalla L.R. 50/2012, è sempre ammessa ove risulti compatibile con le superfici commerciali consentite e non specificatamente escluse.

INTEGRAZIONE AL TESTO:

è sempre ammessa ove risulti compatibile con le superfici commerciali consentite e non specificatamente escluse, la realizzazione di medie strutture di vendita fino a 1500 mq, così come indicata dalla L.R. 50/2012

TESTO SOSTITUTIVO:

PARCHEGGI ESTERNI AL CENTRO STORICO

Per le medie e grandi strutture di vendita all'interno del centro urbano, realizzabili nelle zone di completamento deve essere reperita a parcheggio almeno una quantità di 0,4 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento e per le zone di espansione, includendo in queste anche le zone di ristrutturazione urbanistica che prevedono la rifunzionalizzazione delle aree o degli edifici, almeno una quantità di 0,5 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento.

Per le medie e grandi strutture di vendita al di fuori del centro urbano:

- per le grandi strutture di vendita del settore alimentare deve essere prevista area libera non inferiore a 2,50 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio per i clienti non inferiore a 1,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie lorda di pavimento; i percorsi veicolari e le aree di parcheggio e stazionamento devono risultare differenziati per i clienti e per gli approvvigionamenti;

- per le grandi strutture di vendita del settore non alimentare deve essere prevista area a parcheggio per i clienti non inferiore a 1 metro quadrato/metro quadrati della superficie di vendita ovvero non inferiore a 0,80 metri quadrati/metri quadrati della superficie lorda di pavimento; le dotazioni di parcheggio di cui al presente punto sono ridotte del 50 per cento nel caso in cui vengano poste in vendita le tipologie di prodotti a grande fabbisogno di superficie;

- nel caso di ampliamento dimensionale il calcolo relativo alla dotazione di parcheggio è riferito alle superfici complessive di vendita e lorda di pavimento della grande struttura di vendita.

Per le medie strutture di vendita del Settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie, realizzabili fuori dal centro urbano nella Zona Industriale, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico non deve essere inferiore a 0,40 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile. In caso di interventi assoggettati a piano urbanistico attuativo, la complessiva area a servizi deve essere di 0,80 mq./ mq. di S.L.P.

Per le attività commerciali di vicinato, realizzabili nelle zone di completamento all'esterno del Centro Storico, mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti etc. con superficie di pavimento superiore al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero edificio; è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 ogni 100 di superficie lorda di pavimento.

Nel caso di riapertura di attività commerciali su edifici esistenti privi della possibilità di acquisire gli spazi a parcheggio adeguati in rapporto alla superficie di vendita, è ammesso il versamento di un contributo equivalente al costo di realizzazione degli stessi, così come precisato al successivo capitolo "Parcheggi all'interno del Centro Storico".

Art. 8 bis

ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

Nell'edilizia esistente, l'ammissibilità dei vari esercizi commerciali è precisata negli articoli specifici inerenti alla zona o area in cui ricade l'edificazione. ↑

Per gli esercizi commerciali esistenti nelle varie zone di Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, con esclusione della Zona del Centro Storico, l'ampliamento deve avvenire nel rispetto dei limiti dimensionali ammessi e della dotazione di parcheggi prevista, con le seguenti specificazioni:

- per le medie-piccole strutture di vendita gli ampliamenti devono rispettare una dotazione minima di parcheggi di mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) della superficie di vendita ampliata;
- per tutti gli esercizi commerciali, del settore alimentare, con superficie di vendita superiore a mq 500 (cinquecento) secondo la fattispecie, si richiama il rispetto della legge regionale 50/2012;
- per le medie strutture di vendita, ampliamenti fino al 20% della superficie di vendita non è richiesto l'adeguamento dei parcheggi, per ampliamenti superiori e per le grandi strutture di vendita, secondo la fattispecie, si richiama il rispetto della legge regionale 50/2012..

Nelle aree a servizi, qualora non diversamente previsto nei successivi corrispondenti articoli, sono ammessi solo i negozi di vicinato, fermo rimanendo che per l'inserimento di tali attività, mediante interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione, viene richiesta una dotazione di parcheggi di mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Per le attività commerciali esistenti, che non rispettano i limiti dimensionali per le varie zone o aree, è consentito il solo mantenimento della superficie di vendita esistente.

Art. 8 ter PARCHEGGI PERTINENZIALI

È consentita la realizzazione e/o il recupero di parcheggi privati (autorimesse e/o posti auto) a favore di unità immobiliari esistenti o derivanti da interventi, sino alla ristrutturazione edilizia, di edifici esistenti alla data del 7 aprile 1989², che ne siano prive o ne siano dotate in misura insufficiente:

PARCHEGGI INTERNI AL CENTRO STORICO

L'insediamento di medie e grandi strutture di vendita nel Centro Storico, con la conseguente maggiore affluenza di persone, non potrà prescindere dalle politiche di salvaguardia culturale ed ambientale sin qui seguite, ma dovrà essere coerente con esse ed integrare e sviluppare le attività poste in essere dall'Amministrazione. In quest'ottica, alle nuove medie e grandi attività che si andranno ad insediare, ancorchè su edifici già utilizzati per attività commerciali diverse dalla vendita, salvo casi specifici e particolari che saranno evidenziati dalle proposte, non è richiesta la realizzazione dei parcheggi pubblici specifici, in rapporto alla superficie lorda di pavimento che viene prevista, ma dovrà essere versato all'Amministrazione un contributo equivalente al valore di realizzazione degli stessi, finalizzato al potenziamento dei sistemi di trasporto ed alla realizzazione di appositi parcheggi "scambiatori" posti all'esterno della "Zona del Centro Storico", nonché in generale al potenziamento del sistema della sosta. Al fine di rendere coerenti gli interventi che vengono realizzati all'esterno del Centro Storico con quelli all'interno della stessa zona, il contributo dovuto per gli interventi da realizzare in quest'ultima zona è equivalente al costo per metro quadro di parcheggio a raso che viene realizzato dall'Amministrazione Comunale e/o dal gestore dei parcheggi pubblici all'esterno del Centro Storico. Tale contributo è fissato in euro 100 a mq, aggiornato annualmente sulla base dei costi effettivi di realizzazione se superiori.

In particolare per le medie strutture con superfici di vendita superiore a 1500 mq e per le grandi strutture di vendita da realizzare all'interno del Centro Storico comprese quelle a grande fabbisogno di superficie, deve essere prevista una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico pari a 0,4 metri quadrati per metro quadrato di superficie lorda di pavimento realizzabile, monetizzabile come sopra indicato.

Per le attività commerciali fino a 1500 mq non è richiesta la dotazione di parcheggi né il relativo contributo.

TRASFERIMENTI DELLE GRANDI STRUTTURE

Le zone di degrado individuate, nel PAT e nel piano del Commercio, possono essere considerate ai fini dell'insediamento di Grandi Strutture di Vendita, senza che questo alteri il sistema urbano e quello organico della distribuzione commerciale, sono consentiti in queste aree, previa specifica valutazione ed approvazione preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale, i trasferimenti delle Grandi Strutture di Vendita esistenti nel comune di Padova e previste dal presente P.I. e dal piano del Commercio.

Nel caso di trasferimento di una grande struttura esistente all'interno del territorio comunale, la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R.11/2004; in esso saranno concordati con l'Amministrazione sia le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi di trasformazione della struttura esistente che le utilizzazioni previste nel nuovo insediamento.

La nuova struttura dovrà insediarsi su di un'area che riassume le caratteristiche di degrado previste dalla legge e regolamenti regionali ed essere conforme alle finalità, alle caratteristiche ed alle azioni indicate dall'art. 2 dello stesso Regolamento Regionale.

superficie inferiore o uguale a mq 15 ogni unità immobiliare.

Le disposizioni di cui al precedente comma sono applicabili alle unità immobiliari con destinazione: residenziale; commerciale: comprese le strutture di vendita con esclusione delle medio-piccole, delle medie, delle grandi e dei centri commerciali; artigianali di servizio e/o artistiche.

La realizzazione di parcheggi pertinenziali non è consentita nella zona agricola e nelle aree destinate a servizi secondo il P.R.G./P.I. e salvo quanto precisato negli specifici articoli delle N.T.A. e nei successivi commi.

I parcheggi pertinenziali sono realizzabili negli edifici esistenti, nel soprasuolo e/o nel sottosuolo delle aree di pertinenza o che vengono rese pertinenti, per una superficie massima di parcheggio di mq 25 (venticinque) per ciascuna unità immobiliare interessata; in ogni caso la realizzazione di manufatti nel soprasuolo da adibire a parcheggi deve interessare non meno di quattro unità immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali può essere attuata anche sugli edifici esistenti ricompresi in aree destinate dal P.R.G./P.I. a: servizi civici di quartiere e servizi di interesse generale; tali interventi sono sottoposti a delibera di Consiglio Comunale e convenzionati.

Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali, ove ammessi, devono rispettare:

- l'indice di edificabilità di zona, con l'ammissibilità di una volumetria aggiuntiva non superiore al 10% (dieci);
- altezza non superiore a m 10 (dieci);
- superficie coperta massima e/o sviluppo dell'interrato, escluse le rampe e/o bocche di aerazione, non superiore al 50% (cinquanta) della superficie del lotto di riferimento;
- la parte interrata comprese le rampe, le bocche di aerazione, gli elevatori non costituenti volume, devono distare non meno di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini di proprietà.

Gli interventi per la realizzazione di parcheggi pertinenziali inerenti all'edilizia esistente che superino i limiti di cui al precedente comma, possono riutilizzare l'intero volume e attuare e/o estendere l'interrato sotto il sedime dell'edificato.

I parcheggi pertinenziali, di cui al presente articolo, possono essere attuati da soggetti privati, singoli e/o riuniti in consorzio, da Enti, società e imprese, nel rispetto delle seguenti fattispecie e modalità:

E' ammessa la commercializzazione ed il trasferimento delle Grandi Strutture commerciali previste e non ancora interessate da convenzioni urbanistiche o da accordi tra soggetti pubblici e privati, sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali. Anche in questo caso la richiesta dovrà essere presentata nella forma dell'Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in cui saranno concordati con l'Amministrazione le caratteristiche e gli interventi urbanistico/edilizi e le utilizzazioni del nuovo insediamento, nonché delle aree su cui era prevista la grande struttura di vendita che viene trasferita.

GRANDI STRUTTURE PER LA VENDITA DI PRODOTTI A GRANDE FABBISOGNO DI SUPERFICIE

La Legge Regionale 50/12 stabilisce che in via prioritaria le grandi strutture di vendita dovranno essere insediate nell'ambito delle zone di degrado; a questo riguardo, particolare attenzione va posta alle grandi strutture per la vendita di prodotti specifici a grande fabbisogno di superficie quali: Mobili - Autoveicoli – Motoveicoli – Nautica e Materiali Edili.

Come per le medie strutture, anche in questo caso il "Piano" non definisce il numero e la localizzazione specifica degli insediamenti, ma viene stabilito che questi possono essere insediati esclusivamente all'interno delle localizzazioni già individuate. Per quanto concerne invece le medie strutture di vendita, riguardanti la vendita dei medesimi prodotti a grande fabbisogno di superficie, oltre all'insediamento in aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, potranno essere collocate nell'ambito della Zona Industriale senza l'obbligo della predisposizione del P.U.A.

- a) proprietari di unità immobiliari che intendono dotare le stesse di parcheggi qualora ne siano prive o carenti, devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un atto d'obbligo registrato e trascritto, o atto equivalente, con il quale gli stessi proprietari si impegnano a vincolare i realizzandi parcheggi alle unità immobiliari di proprietà o ad assumere l'impegno di vincolo sul 70% dei parcheggi previsti.
- b) Enti, società e imprese, che intendono realizzare parcheggi a favore di unità immobiliari, che ne siano prive o carenti devono, contestualmente alla richiesta del permesso a costruire, presentare un impegno irrevocabile registrato e trascritto, o atto equivalente, di acquisto da parte di proprietari di unità immobiliari di almeno il 35% del totale dei parcheggi previsti.
- c) In ogni caso, al momento della richiesta e/o presentazione dell'agibilità, tutti i parcheggi realizzati devono risultare pertinentziali ad unità immobiliari considerate dal presente articolo, fermo restando che detti parcheggi non possono distare dalle unità immobiliari di riferimento più di m 500 (cinquecento) misurati in linea d'aria.

Nel caso che la proposta di intervento, per la realizzazione di parcheggi pertinentziali, interessi immobili (aree e/o edifici) inutilizzati e/o dismessi da almeno sette anni, la presentazione del progetto da parte dei soggetti di cui alle precedenti lettere a) e b) con i relativi impegni, costituisce atto propedeutico perché l'Amministrazione possa indicare l'intervento quale opera di pubblica utilità anche ai sensi e per gli effetti dell'art.10, commi 1 e 2 del D.P.R. 8 giugno 2001 n.327.

In questo caso la superficie massima di parcheggio per ciascuna unità immobiliare, a cui rendere pertinentziale i parcheggi, è di mq 18 (diciotto).

Per la realizzazione di parcheggi pertinentziali nella zona Centro Storico si applicano le disposizioni di cui ai commi precedenti, qualora non in contrasto con le specifiche norme di cui al successivo art.44.

La realizzazione dei parcheggi deve, inoltre, avvenire nel rispetto del contesto urbano e della compatibilità edilizia ed ambientale. A tal fine:

- per i parcheggi interrati, dovrà essere dimostrata, con apposita relazione tecnica, la compatibilità geologica, idraulica e statica, dell'intervento con le condizioni del sito;
- per gli edifici esistenti, con esclusione di quelli ricompresi nella zona del Centro Storico per i quali si richiama il successivo art.44, nel caso di interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di norma, vanno mantenuti e/o riproposti i paramenti esterni; nel caso di interventi di demolizione e

ricostruzione, qualora ammessi, non si considerano parte della sagoma le coperture e ogni altro elemento in aggetto rispetto alle superfici del solido che individua il volume preesistente;

- di norma devono essere evitati tipologie ed elementi che denuncino, inequivocabilmente, la funzione di autosilo quali: rampe visibili dagli spazi pubblici e privati, la sovrapposizione ripetitiva di pieni e vuoti, ecc.-

I parcheggi, qualora richiesti in deroga ai sensi dell'art. 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122, possono essere realizzati al piano terra dei fabbricati o nel sottosuolo di aree di pertinenza degli stessi fabbricati e quindi resi pertinenziali alle unità immobiliari che compongono detti fabbricati (o ad unità immobiliari immediatamente confinanti).

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

Art. 11

ZONE RESIDENZIALI

Norme di carattere generale

Le Zone Residenziali sono destinate agli insediamenti residenziali.

In esse sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale.

Sono comunque escluse:

- a) industrie;
- b) attività artigianali, magazzini e depositi che, a giudizio del Comune, risultino in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone;
- c) magazzini e depositi all'aperto, nonché le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita queste ultime, qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo;
- d) tutte quelle destinazioni d'uso che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia ed essere comunque in contrasto con le caratteristiche residenziali delle zone.

Nelle zone residenziali a servizio delle nuove costruzioni, delle ricostruzioni nonché degli ampliamenti e delle ristrutturazioni che diano luogo all'aumento delle unità abitative, devono essere riservati appositi spazi per parcheggio, la cui superficie non sia inferiore a 1 (uno) metro quadro ogni 10 (dieci) metri cubi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento, comunque in misura non inferiore a un posto macchina in autorimessa per ogni nuova unità abitativa; il posto macchina in autorimessa deve avere una superficie non inferiore a mq 10 (dieci) al netto degli spazi di manovra; il volume, rispetto al quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, non comprende il volume lordo delle autorimesse.

Anche in assenza di opere edilizie, gli interventi volti a modificare la destinazione d'uso residenziale o le utilizzazioni in atto, comportano l'obbligo di prevedere adeguati spazi per parcheggio pubblico o privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento. Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore superficie di parcheggio e manovra di automezzi in relazione all'attività svolta.

Per le destinazioni commerciali, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita dalla **Legge Regionale 50/2012**, e/o direzionali, realizzabili nelle zone residenziali (mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti ecc.) con superficie lorda di pavimento superiore al 15% (quindici per cento) della superficie lorda di pavimento complessiva, è prescritta una dotazione di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico in misura non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento;

**TESTO SOSTITUTIVO:
al precedente art. 8 bis**

tale rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante vincolo di destinazione di aree private.

Le autorimesse sono consentite con pavimento a quota inferiore al piano strada ed al piano di campagna:

- a) se previste da strumenti urbanistici attuativi;
- b) per le nuove costruzioni, in diretta attuazione del P.R.G./P.I., entro il sedime degli edifici, senza realizzazione di rampe esterne, è consentito unicamente un elevatore esterno, privo di elementi che costituiscano volume, addossato al fabbricato e comunque nel rispetto di m 1,50 (uno e cinquanta) dai confini;
- c) per gli edifici esistenti privi di adeguate autorimesse nel rispetto del precedente art. 8 ter.

La realizzazione di parcheggi interrati costituisce assunzione di responsabilità da parte di chi attua l'intervento e libera l'Amministrazione Comunale da obblighi nel caso di danni causati dalla realizzazione degli stessi e/o da eventi naturali.

Art. 19 ZONA DIREZIONALE

La zona direzionale è costituita dalle zone sotto numerate ed indicate nelle planimetrie del P.R.G./P.I.-

Ogni intervento urbanistico-edilizio è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi la cui estensione viene definita dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 3, ad eccezione degli interventi non soggetti a permesso di costruire/DIA/SCIA.

Salvo le disposizioni specifiche stabilite per le singole zone e sottozone, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita, queste ultime qualora non ricomprese in uno strumento urbanistico attuativo:

- a) direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico;
- b) residenziale;
- c) servizi pubblici e di interesse pubblico;

Per ogni singola zona direzionale è definita una volumetria massima da realizzare come sotto specificato:

zona 1	volume massimo	mc	242.000
zona 2	volume massimo	mc	58.000
zona 3	volume massimo	mc	44.500
zona 4	volume massimo	mc	120.000
zona 5	volume massimo	mc	7.050
zona 6	volume massimo	mc	36.400
zona 7	volume massimo	mc	140.000
zona 8	volume massimo	mc	41.000
zona 9	volume massimo	mc	38.000
zona 10	volume massimo	mc	7.500

Nella formazione di strumenti urbanistici attuativi comprendenti più zone può essere consentita la trasposizione del volume edilizio stabilito per ogni zona purché ciò avvenga nell'ambito di un unico strumento urbanistico attuativo.

Il volume residenziale viene definito dagli strumenti urbanistici attuativi nel limite massimo del 25% (venticinque per cento) del volume realizzabile nelle singole zone, salvo per le zone 2, 4, 5, 6, 7 il cui volume residenziale è posto nel limite del 50% (cinquanta per cento) del volume massimo realizzabile.

Gli strumenti urbanistici attuativi definiscono:

- l'altezza degli edifici, i distacchi tra i corpi di fabbrica, dalle strade, dai confini di proprietà e delle aree pubbliche previste;
- le dimensioni e le caratteristiche degli autosilos;
- le destinazioni d'uso degli edifici, degli spazi e del sottosuolo.

Nella formazione degli strumenti urbanistici attuativi deve essere assicurata la presenza o la realizzazione delle seguenti superfici minime destinate a servizi pubblici e/o di uso pubblico, collocate all'interno dell'ambito di intervento ovvero all'esterno dello stesso ma in aree funzionalmente collegate e asservite:

- destinazioni direzionale, commerciale, turistica, artigianale di servizio e artistico: superficie non inferiore a 80 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento di cui almeno 40 mq/100 mq per parcheggi, ad eccezione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita **della L.R.50/2012**, e la eventuale parte rimanente destinata a verde pubblico, spazi per attività collettive, spazi pubblici attrezzati, ecc.; il rapporto relativo ai parcheggi può essere conseguito, entro il limite del 50% (cinquanta per cento), anche mediante aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio;
- destinazione residenziale: superficie non inferiore a:
 - 9 mq/100 mc di costruzione per aree da sistemare a verde;
 - 3,5 mq/100 mc di costruzione per parcheggi in superficie o in autorimesse;
 - per i servizi riguardanti l'istruzione o i servizi di interesse comune, civici e religiosi, questi possono essere monetizzati al fine del loro recupero nell'ambito della dotazione eccedente a verde di quartiere previsto nell'unità urbana di riferimento adottata dal Comune per la verifica degli standards.
- destinazione ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Qualora nell'ambito della zona direzionale venga realizzata una attrezzatura pubblica o di interesse pubblico, la capacità edificatoria della zona o della parte attinente all'attrezzatura va rapportata alla superficie lorda di pavimento ovvero al valore risultante dal volume diviso per un'altezza virtuale fissata in m 3.30.

La dotazione di standards va commisurata alla necessità dell'attrezzatura considerando anche i servizi aggiuntivi esterni alla zona di intervento.

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico potrà essere realizzata in autosilos e consentita dal Comune anche nel sottosuolo di aree pubbliche.

TESTO SOSTITUTIVO:
al precedente art. 8 bis

Per la “Zona Direzionale n.10 volume massimo mc 7.500”, con prescrizione a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nella misura complessiva dell’80% della SLP, nell’ambito di intervento od in aree contigue, sono consentiti interventi per il trasferimento di diritti edificatori del PRU “Il Superamento dei Margini”, da realizzare in diretta attuazione del PRG/PI, con il vincolo a reperire i soli standard a parcheggio pubblico nell’ambito di intervento od in aree contigue, e l’assolvimento dei restanti standard urbanistici nell’ambito del PRU, come definito dal dimensionamento urbanistico del PRU.

Art. 22

ZONA POLIFUNZIONALE DI TRASFORMAZIONE

La zona polifunzionale di trasformazione comprende più zone: zona P.T.1, P.T.2, P.T.3, P.T.4, P.T.s.

Zona P.T.1, P.T.2, P.T.3, P.T.4.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (s.u.a.) definito ai sensi del precedente art. 3, nel rispetto della seguente ripartizione funzionale con riferimento alla superficie territoriale di zona (sz):

- superficie edificabile max : 50% della (sz);
- superficie pubblica e/o di uso pubblico min. (sp) : 50% della (sz);
- superficie a verde minimo : 11% della (sz);

ed alla stipula di una convenzione che contenga:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) la cessione al Comune o la costituzione di vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) i termini per l'ultimazione delle opere e le modalità di controllo;
- d) le sanzioni e le garanzie per l'adempimento degli obblighi.

L'ambito dello s.u.a. potrà interessare anche solo una parte, non inferiore al 50% della superficie territoriale di zona (sz); in tal caso lo s.u.a. va inquadrato in un progetto generale esteso a tutta la zona.

Le altezze e i distacchi, come sotto definiti, potranno essere variati in sede di approvazione dello s.u.a. in funzione di particolari soluzioni planivolumetriche e/o delle destinazioni d'uso, ai sensi del precedente art. 3.

Ogni edificio deve essere dotato di spazi a parcheggio e manovra privati della dimensione minima di 1 mq ogni 2,50 mq di superficie lorda di pavimento.

La dotazione di parcheggio a standard va ricavata prioritariamente su aree pubbliche e/o di uso pubblico.

I parcheggi privati potranno essere realizzati nelle aree private in superficie, nel sottosuolo all'interno o sul tetto degli edifici o in autosilo.

Le nuove strade pubbliche e/o di uso pubblico vanno ricavate prioritariamente nell'ambito della

superficie edificabile.

Il Sindaco, in sede di convenzionamento degli interventi, ha facoltà di imporre una quantità di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico, superiore a quella sotto definita, in relazione alle destinazioni ed attività da insediare.

Le destinazioni d'uso ammesse, come definite dal R.E. sono:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico convenzionati;
- turistico-ricettive;
- commerciali, compresi i negozi di vicinato;
- grandi strutture di vendita non alimentari, così come definite dalla L.R. n. 50/2012, per una superficie lorda di pavimento non superiore al 70% del totale;
- residenziali.

Le destinazioni d'uso vietate sono:

- direzionale;
- attività di rottamazione e simili;
- depositi all'aperto.

Specifiche prescrizioni di zona:

- indice di zona: slp. 0,6 mq/mq di (sz);
- altezza massima: m. 12,00;
- distacchi: quelli definiti dal precedente art. 7 delle N.T.A.;
- indice di permeabilità: ip > 25% della (sz);
- indici ambientali: alberature n. 80/ha;
arbusti n. 120/ha;
- destinazione residenziale: massimo 10% della s.l.p. massima;
- dotazione di aree a servizi: mq 1,0/mq di s.l.p. di cui:
 - a verde la quantità di cui alla percentuale precedentemente riportata;
 - a parcheggio min. il 50%, con esclusione delle grandi strutture di vendita per le quali si applicano i parametri definiti dalla L.R. n. 50/2012.

TESTO SOSTITUTIVO:
dal precedente art. 8 bis

I rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, entro il limite del 50% anche mediante reperimento in loco di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

In assenza di strumento urbanistico attuativo, per l'edilizia esistente valgono le norme di cui al

precedente art. 8, senza modifica delle utilizzazioni in atto.

Per la zona P.T.4 non sono consentite le grandi strutture di vendita e le medie strutture di vendita del settore alimentare. Non sono consentiti stralci di attuazione e comunque l'ambito dello strumento attuativo deve, in ogni caso, comprendere le aree a servizi previsti dal P.R.G./P.I. sulle aree contermini che vanno considerate aggiuntive rispetto a quelle derivanti dallo strumento attuativo, secondo la seguente ripartizione: il verde pubblico va considerato totalmente aggiuntivo mentre per i parcheggi va considerata aggiuntiva una superficie non inferiore al 50% di quella richiesta.

Nell'ambito dell'area a verde dello strumento attuativo della zona P.T.4, deve essere ritrovata un'adeguata area da destinare all'eventuale localizzazione di una stazione – fermata ferroviaria.

Raccomandazione di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 2650 del 7 agosto 2006.

Relativamente all'ambito dell'Accordo di programma, opportunamente individuato nella cartografia, si ricorda al Comune la necessità di rispetto delle clausole contenute nell'Accordo stesso (D.P.G.R.V. n. 1921 del 17 settembre 2001 e Decreto del Sindaco pubblicato nel B.U.R. n. 74 del 8 agosto 2003)

Zona P.T.s

In detta zona gli interventi sono finalizzati, principalmente, alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'area e degli edifici esistenti.

Nel rispetto dei valori storico-architettonici riconosciuti, sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, di demolizione e nuova costruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione, ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, comprendente anche i collegamenti funzionali con le infrastrutture e gli insediamenti esistenti, interessando tutta l'area, e di una convenzione nel caso gli interventi siano attuati da soggetto diverso dal Comune.

Con riferimento alla superficie territoriale di zona (sz) gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti limiti e parametri:

- superficie edificabile non superiore al: 33% di (sz);
- superficie scoperta a servizi : 67% di (sz) di cui almeno il 20% destinata a verde;
- indice territoriale di zona: s.l.p. 0,4 mq/mq di (sz);

- altezza massima: m 6,50 (sei e cinquanta) riferita agli ampliamenti e alle nuove costruzioni qualora non destinate ad usi pubblici e/o di interesse pubblico (attività culturali, sociali, ricettivi ecc.), salvo diverse prescrizioni del piano attuativo;
- indice di permeabilità : ip > 30% della (sz);
- indici ambientali : alberature n. 80/ha, arbusti n. 120/ha.

Le destinazioni d'uso ammesse, come definite dal Regolamento Edilizio (R.E.) sono:

- servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- direzionali;
- turistico – ricettive;
- commerciali, comprese le strutture di vendita e le grandi strutture di vendita del settore non alimentare, così come definite dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento Edilizio.

Dotazione di parcheggi non inferiore ad 1 mq ogni 1 mq di s.l.p., con esclusione delle grandi strutture di vendita per le quali si applicano i parametri della L.R. 15/04.

Per le demolizioni e nuove costruzioni, ampliamenti, nuove costruzioni, va ricavata una dotazione di parcheggi aggiuntiva non inferiore a mq 1 ogni 2,5 mq di s.l.p.-

E' consentita la realizzazione di vani interrati unicamente per il posizionamento di impianti tecnologici e/o ripostigli.*

Art. 22 bis ZONA POLIFUNZIONALE COMMERCIALE-ARTIGIANALE E PER LE ATTIVITA' DI ROTTAMAZIONE

In detta zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso con i relativi uffici:

- a) artigianali;
- b) turistico-ricettive;
- c) residenziali nel limite massimo del 10% della superficie lorda di pavimento;
- d) commerciali con le seguenti esclusioni:
 - commercio al dettaglio con superficie di vendita superiore ai mq 1.000 (mille) del settore alimentare e mq 2.500 (duemilacinquecento) del settore non alimentare;
 - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, multisale, discoteche e attrezzature per la musica di massa, con superficie complessiva superiore a mq 1.000 (mille).

Sono inoltre ammesse:

- le autorimesse collettive a livello stradale e/o a più piani sotto e/o sopra il piano campagna; per quest'ultima si applicano le norme per gli autosilos del successivo art.25;
- i servizi pubblici o di uso pubblico.

Sono comunque vietate le destinazioni d'uso:

- direzionali;
- le attività di rottamazione e simili;
- i depositi all'aperto.

Nella zona polifunzionale commerciale-artigianale le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice territoriale di zona s.l.p. mq/mq 1 (uno);
- superficie coperta non superiore a ½ della superficie territoriale di zona;
- altezza massima m. 12 (dodici);
- distacco minimo dalle strade m 10 (dieci) e dai confini di proprietà m. 6 (sei); quando sul lotto limitrofo esiste una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza;
- distacco minimo tra fabbricati anche con pareti non finestrate m. 10 (dieci).

Ogni edificio deve essere dotato di spazi per parcheggi o manovra di automezzi in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento da ricavarsi nell'ambito del lotto o in area funzionalmente collegata.

TESTO SOSTITUTIVO:
dal precedente art. 8 bis

Per le destinazioni commerciali, ad esclusione delle medie strutture di vendita per le quali è richiesta la quantità di parcheggi definita **dalla Legge Regionale 50/2012**, e comunque per le destinazioni che comportano afflusso di pubblico realizzabili mediante nuove costruzioni, ristrutturazioni e/o cambi di destinazione anche senza opere, deve essere prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore dotazione di parcheggi in relazione all'attività commerciale od artigianale svolta.

Il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso alla formazione di strumento urbanistico attuativo. In questo caso i distacchi e le altezze sono definiti ai sensi del precedente art. 3.

Le aree da destinare alla demolizione degli autoveicoli devono essere utilizzate solo per tali attività e attrezzate sulla scorta delle leggi statali e regionali e nel rispetto dei caratteri dell'ambiente circostante avendo cura di impedire, mediante sistemazione a verde e alberature d'alto fusto, la visione diretta dell'attività dagli spazi pubblici e privati.

L'attività deve svolgersi in un'area, comprendente i manufatti e i depositi all'aperto, recintata mediante un muro chiuso di altezza non inferiore a ml. 3 (tre), distaccata non meno di ml. 10 (dieci) dalla strada, dai confini di proprietà, dalle aree pubbliche, dalle zone o aree a diversa destinazione.

Gli interventi nell'area per attività di rottamazione sono soggetti alla progettazione unitaria dell'ambito comprendendo le aree a verde adiacenti l'autostrada, la cui sistemazione dovrà avvenire contestualmente all'insediamento delle attività.

Le aree a verde, compresa l'area per la rottamazione interessata dalla fascia di rispetto, devono essere piantumate, evitando filari geometrici, in modo da formare macchie arboree d'alto fusto costituite da specie tipiche del luogo.

In sede di progettazione unitaria vanno inoltre definiti gli accessi carrabili in particolare quelli interessanti la fascia di rispetto, le mascherature laterali e comunque quanto necessario per l'attuazione di un intervento coordinato.

Le zone di accumulo non possono avere altezze superiori a ml 4,00 (quattro).

Prescrizioni di carattere igienico-ambientale per attività di rottamazione

- deve essere evitata ogni forma di inquinamento delle acque. I reflui inquinanti provenienti da operazioni e/o processi idroesigenti potranno essere scaricati previa depurazione o raccolti e conferiti a ditte autorizzate allo smaltimento;
- tutti gli scarichi idrici devono essere autorizzati;
- le acque meteoriche di dilavamento di superficie potenzialmente inquinate dovranno essere raccolte in vasche di opportune dimensioni in relazione dell'entità della superficie interessata, le acque raccolte potranno essere scaricate previa depurazione o conferite a ditte autorizzate allo smaltimento;
- devono essere evitati ristagni di acqua;
- lo stoccaggio di pezzi meccanici, apparecchiature, contenitori ecc. che possono rilasciare inquinanti al dilavamento meteorico, deve essere effettuato al riparo dagli eventi atmosferici;
- è vietata ogni forma di termodistruzione dei rifiuti;

- deve essere evitato il proliferare di ratti, larve e insetti, provvedendo a disinfestazioni periodiche, qualora necessarie;
- le operazioni ed i processi devono essere condotti in modo da evitare rischi per l'incolumità delle persone e danni alle cose;
- i processi che producono gas, vapori, fumi o polveri aero-disperse devono essere dotati di sistemi per la captazione e l'abbattimento degli inquinanti. Gli abbattimenti a umido devono prevedere la raccolta delle acque di abbattimento che saranno smaltite secondo i criteri ai punti precedenti;
- la raccolta e la rottamazione di frigoriferi e parti di impianti frigoriferi contenenti fluidi frigoriferi è permessa solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta di tali fluidi;
- la raccolta e rottamazione di serbatoi contenenti gas compressi o liquefatti è consentita solo nel caso in cui l'azienda sia dotata di sistemi e apparecchiature per lo svuotamento e la raccolta totale dei gas;
- è proibita la rottamazione dei serbatoi, impianti e loro parti prima di aver verificato il loro svuotamento totale;
- è proibita la raccolta di apparecchiature contenenti o contaminati da policlorodifenili (PCB), policlorotrifenili (PCT) e loro miscele;
- lo svuotamento dei liquidi e lo smontaggio degli accumulatori devono essere effettuati con precedenza rispetto ad ogni altra operazione, tali operazioni devono essere svolte entro il più breve tempo possibile dal ricevimento del mezzo da rottamare;
- le operazioni di cui al punto precedente devono essere effettuate su piattaforme impermeabilizzate e coperte, dotate di sistemi di raccolta per gli eventuali spandimenti;
- lo stoccaggio dei liquidi deve essere effettuato in serbatoi dotati di bacino di contenimento di capacità pari all'intero volume del serbatoio;
- lo stoccaggio degli accumulatori deve essere effettuato in idonei contenitori che devono possedere requisiti di resistenza chimica all'attacco acido e di resistenza meccanica. Questi contenitori devono essere posti al riparo dagli eventi atmosferici;
- è vietato lo stoccaggio di rifiuti all'interno delle carcasse degli autoveicoli;
- devono essere rispettate le norme in materia di prevenzione infortuni e di igiene del lavoro;
- devono essere rispettate le norme in materia di prevenzione incendi;
- i veicoli possono essere avviati alla rottamazione solo dopo aver accertato l'avvenuta radiazione dal pubblico registro automobilistico ed aver riportato su apposito registro da tenere costantemente aggiornato presso il centro, gli estremi della formalità di radiazione;

- il tempo massimo di detenzione dei materiali da avviare alla rottamazione non deve essere superiore a 180 giorni;

Per l'edilizia esistente si applicano le norme del precedente art. 8.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo in merito ai distacchi, si applicano le norme del precedente art. 7.

La zona contraddistinta con asterisco (*) è subordinata a strumento urbanistico attuativo ai sensi del precedente art. 3, il cui ambito di intervento deve, quantomeno, comprendere anche le aree previste a servizi limitrofe (verde, parcheggi), che vanno considerate aggiuntive rispetto agli standard richiesti - mq 100 ogni mq 100 di s.l.p. e/o L.R. 50/2012; il parcheggio previsto dal P.R.G./P.I. può concorrere alla formazione degli standard in misura non superiore al 50% della superficie.

**Art. 22 ter ZONA POLIFUNZIONALE ARTIGIANALE COMMERCIALE DI TRASFORMAZIONE
CON DESTINAZIONE SPECIFICA A SEDE STRADALE E AREE DI RISPETTO**

In detta zona gli interventi di ristrutturazione e/o nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo definito ai sensi del precedente art. 3 nel rispetto della dotazione a standard definito dalla Legislazione Regionale per le zone artigianali di completamento e della L.R. n. 50/2012 per le destinazioni commerciali.

La progettazione urbanistica di dettaglio dell'area, dovrà comunque relazionarsi, in termini compositivi, architettonici e funzionali, con le vicine zone di trasformazione previste e con le numerose presenze residenziali esistenti. A tal proposito lo S.U.A. dovrà prevedere soluzioni sintattiche tali da garantire la coerente relazione tra le diverse funzioni, includendo adeguate fasce di mitigazione tra le differenti zone omogenee.

L'ambito dello strumento attuativo può interessare anche solo parte della superficie di zona, non meno del 25 %, in questo caso lo strumento attuativo va inquadrato in un progetto urbanistico esteso a tutta la zona.

Per quanto riguarda le altezze e i distacchi, come sotto definiti, questi potranno essere precisati e/o ridefiniti in sede di strumento attuativo in funzione di soluzioni planivolumetriche.

Ogni edificio deve essere dotato di spazi di parcheggio e manovra privato in misura non inferiore a mq 1 (uno) ogni mq 2,5 (due virgola cinque) di superficie lorda di pavimento da ricavarsi

nell'ambito, delle aree private.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre una maggiore dotazione di parcheggi in relazione all'attività artigianale o commerciale svolta.

Lo strumento urbanistico attuativo va redatto, inoltre, nel rispetto delle seguenti prescrizioni di zona:

- per le destinazioni non artigianali e comunque per le destinazioni d'uso che comportano afflusso di pubblico va prevista una dotazione minima, in aggiunta a quella precedente, di parcheggi e spazi di manovra pubblici e/o di uso pubblico, non inferiore a mq 40 (quaranta) ogni mq 100 (cento) di superficie lorda di pavimento;
- ripartizione funzionale:
 - superficie edificabile (se) non superiore al 50% di sz;
 - superficie aree pubbliche e/o di uso pubblico (sp) non inferiore al 50% di sz da destinare a parcheggi e a verde.

Le nuove strade pubbliche e/o di uso pubblico vanno ricavate prioritariamente nell'ambito della superficie edificabile.

- indice territoriale di zona:
 - s.l.p. mq/mq 0,5 (zero virgola cinque), altezza m 9 (nove), distacchi come da precedente art. 7;
- indici di permeabilità e ambientali:
 - $I_p \geq 30\%$ di sz;
 - alberature 80 unità Ha;
 - arbusti 120 unità Ha;
- destinazioni d'uso ammesse (riferito al R.E.):
 - artigianali, commerciali con le seguenti esclusioni:
 - medie e grandi strutture di vendita;
 - locali di pubblico spettacolo e trattenimento, multisale, discoteche e attrezzature per la musica di massa, con superficie complessiva superiore a mq 1.000 (mille).

Sono inoltre ammesse le destinazioni d'uso:

- residenziali, servizi pubblici e/o di interesse pubblico convenzionati.

Le destinazioni d'uso sopra riportate vanno articolate secondo le seguenti percentuali:

- artigianale nel limite minimo del 40% della superficie lorda di pavimento;
- altre destinazioni nel limite massimo del 50% della superficie lorda di pavimento.

- residenziale 10% della superficie lorda di pavimento.

Sono vietate le destinazioni industriali, direzionali.

In assenza di strumento attuativo: per l'edilizia esistente a destinazione non residenziale, sono ammessi gli interventi di conservazione dell'esistente con esclusione della ristrutturazione edilizia e comunque senza modifica delle destinazioni in atto; per le destinazioni residenziali si applicano le norme di cui al precedente art. 8.

Per quanto riguarda le destinazioni commerciali va in ogni caso garantito il rispetto delle disposizioni contenute **nella L.R. 50/2012.**

TESTO SOSTITUTIVO:
nel precedente art. 8 bis

Art. 23

ZONA A DESTINAZIONE PRIVATA SOGGETTA A TUTELA DELLO STATO DI FATTO

Tutti gli immobili inclusi nella zona sono soggetti alla conservazione dello stato di fatto, salvo la demolizione degli elementi in contrasto con i valori storici, architettonici, ambientali.

Gli interventi ammessi sono quelli precisati dal precedente art. 8.

Il progetto deve comprendere la sistemazione delle aree scoperte nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tali aree possono essere utilizzate anche per attrezzature sportive e per il tempo libero ad uso privato non commerciale.

Per gli edifici utilizzati per attività **commerciali, direzionali, turistiche** sono ammessi gli interventi di cui ai punti a), b) del precedente art. 8, con la precisazione che nell'ambito delle attività commerciali sono ammessi i negozi di vicinato e le medio- piccole strutture di vendita nel rispetto della dotazione di parcheggi, ferma restando l'ammissibilità delle medie strutture di vendita in caso di formazione di strumento urbanistico attuativo di cui al precedente art. 11.

Per gli edifici con utilizzazione **industriale e artigianale** in attività alla data del 26 novembre 2001 valgono le disposizioni di cui al primo e secondo comma del successivo art. 37.

Per gli immobili con utilizzazione industriale e artigianale in attività o dimessi per i quali si rendono opportuni interventi di riutilizzo degli immobili (interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica), valgono le disposizioni di cui al comma 3 del successivo art. 37.

Gli interventi di cui ai commi precedenti vengono concessi a condizione che non venga modificata l'utilizzazione in atto; tuttavia è ammesso a fini residenziali il riutilizzo degli annessi

rustici.

Il Comune si riserva comunque la facoltà di procedere alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo anche volto alla ristrutturazione urbanistica degli immobili, senza aumento del volume complessivo esistente e comunque con un indice di edificabilità massimo di 2 (due) mc/mq riferito alla superficie della zona privata soggetta alla tutela dello stato di fatto oggetto dello strumento attuativo.

Nel caso in cui l'ambito dello strumento urbanistico attuativo, proposto dal soggetto privato, comprenda anche aree destinate a servizi (verde, parcheggi, ecc.) dal P.R.G./P.I., non di proprietà pubblica o non gravate di servitù pubblica, la superficie di riferimento ai fini della definizione dell'indice massimo di edificabilità è quella derivante dalla somma della superficie dell'area di cui al comma precedente e di quella delle eventuali aree a servizi.

Il volume edificabile non potrà comunque superare quello esistente.

Le eventuali aree a servizi, comprese nell'ambito del piano attuativo, anche se non fisicamente o funzionalmente collegate all'area di intervento devono, in ogni caso, risultare incluse nel Settore Urbano³ a cui appartiene la medesima area di intervento.

La tipologia, i distacchi e le altezze vengono definite dallo strumento urbanistico attuativo. Le destinazioni d'uso consentite sono quelle ammesse dal precedente art. 11.

In assenza di strumento urbanistico attuativo per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7 e le norme di cui al precedente art. 8 ter limitatamente al riutilizzo degli edifici esistenti per parcheggi pertinenziali.

Le aree per servizi di Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi eventualmente inserite nello strumento attuativo che concorrono alla formazione dell'indice di cui al precedente comma 8, vanno cedute al Comune o vincolate ad uso pubblico a scomputo oneri e vanno considerate come aree per opere di urbanizzazione secondaria.

Per **l'area n. 1** l'edificazione è soggetta alla preventiva approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Recupero; inoltre, oltre agli spazi a servizi di legge indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione, il 40% (quaranta per cento) dell'area è riservato a parcheggio privato di uso pubblico.

Per gli immobili inclusi nel perimetro del parco per impianti sportivi e attrezzature di interesse territoriale, sono consentiti, anche senza ricorrere a strumenti urbanistici attuativi:

- a) gli interventi di cui al precedente art. 8;
- b) la modifica delle utilizzazioni in atto per destinazioni integrative e/o coerenti con quelle previste nel parco;
- c) la ristrutturazione urbanistica degli immobili senza aumento del volume edilizio esistente con un massimo di mc/mq 5 (cinque) e altezze non superiori a m 8,50 (otto e cinquanta), assicurando la tutela dei caratteri tipici dell'edilizia rurale da valorizzare mediante adeguati interventi di recupero; in tal caso non è consentito l'ampliamento di cui al citato art. 8.

Art. 32

AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE

Le aree per servizi pubblici di quartiere sono destinate esclusivamente ai seguenti servizi pubblici o di interesse pubblico: istruzione, interesse comune (civici e religiosi), verde attrezzato, parcheggi.

Le destinazioni specifiche delle varie attrezzature, indicate nelle planimetrie di Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, possono essere modificate con delibera del Consiglio Comunale senza comportare variante al piano, purché le aree siano utilizzate per servizi di quartiere e nel rispetto dei principi informatori del Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi.

L'intervento di soggetti privati viene definito dal Consiglio Comunale mediante apposita deliberazione.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi o passaggi, saranno sistemate a verde con la piantumazione di alberature nella quantità minima di 1 (uno) esemplare ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

Solo per gli edifici esistenti con destinazione d'uso conforme a quelle specifiche delle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 8; per gli edifici con utilizzazione non conforme sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

Il Sindaco può consentire la provvisoria sistemazione a verde e la recinzione delle aree non ancora utilizzate per le sistemazioni previste dal P.R.G./P.I.-

Istruzione. Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti devono rispettare gli indici e parametri stabiliti dalla legislazione vigente per le singole attrezzature nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- distanza tra pareti contrapposte finestrate non inferiori a m 10 (dieci); per le aule la distanza minima è di m 12 (dodici);
- distanza dalle strade non inferiore a m 15 (quindici);
- distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m 5 (cinque).

Servizi civici di interesse comune. Le aree sono destinate a servizi pubblici e/o di interesse

TESTO SOSTITUTIVO:
dal precedente art. 8 bis

pubblico quali: attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative nonché servizi postali, attrezzature commerciali per la distribuzione al dettaglio, compresi i negozi di vicinato, le medie-piccole strutture di vendita e i centri commerciali fino a mq 2.500 (duemilacinquecento) di superficie di vendita, per questi ultimi nel rispetto della dotazione di parcheggi definita della L.R. 50/2012, e quelle attività ritenute compatibili.

Gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere la realizzazione dei servizi civici all'interno o nel contesto di edifici residenziali, senza peraltro diminuire la superficie coperta massima prevista di cui al successivo punto a) e la superficie destinata dal P.R.G./P.I. a tali servizi.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 35% (trentacinque per cento) per le aree non edificate e al 45% (quarantacinque per cento) per le aree edificate della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi per il servizio;
- b) altezza non superiore a m 10,50 (dieci e cinquanta) con un massimo di due piani abitabili;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% (dieci per cento) della superficie di ogni singola area riservata ai servizi civici dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

Servizi religiosi di interesse comune. Le aree sono destinate esclusivamente a edifici per il culto e le opere connesse, comprese le attrezzature sportive.

Le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) superficie coperta non superiore al 60% (sessanta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi per il servizio, compresa eventuale copertura stagionale di impianti sportivi;
- b) altezza massima m 15 (quindici) ad esclusione dei campanili e delle chiese;
- c) dotazione di parcheggi in rapporto alle necessità del servizio, con una superficie non inferiore al 10% (dieci per cento) della superficie di ogni singola area riservata ai servizi religiosi dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, utilizzando anche le aree contigue riservate al parcheggio dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi stesso.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7, fatta eccezione per la distanza dalle strade che sarà definita in sede di rilascio della concessione edilizia.

Verde pubblico e attrezzato. Le aree sono destinate alle seguenti attrezzature pubbliche: gioco dei bambini, spazi di sosta nel verde, parco di quartiere e nuclei sportivi attrezzati.

Nel sottosuolo di dette aree possono essere realizzati parcheggi, ferma restando l'utilizzazione a verde pubblico attrezzato del soprassuolo; le eventuali rampe di accesso non costituiscono diminuzione della superficie dell'area destinata a verde.

Possono essere inoltre realizzate costruzioni unicamente ad uso servizi.

Gli impianti coperti e scoperti dei nuclei sportivi attrezzati devono rispettare i seguenti rapporti:

- a) impianti coperti, superficie coperta non superiore al 25% (venticinque per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, comprensiva della dotazione dei parcheggi dimensionata in rapporto alle necessità dell'impianto;
- b) impianti scoperti, anche stagionalmente, superficie non superiore al 50% (cinquanta per cento) della singola area indicata dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi, comprensiva della dotazione dei parcheggi dimensionata in rapporto alle necessità degli impianti;
- c) nel caso di attrezzature e/o impianti coperti e scoperti, gli stessi non possono, compresi i parcheggi necessari in rapporto alle necessità del servizio, impegnare più del 50% (cinquanta per cento) dell'area interessata.

Per i distacchi si applicano le norme del precedente art. 7.

Parcheggi. Le aree sono destinate a parcheggi pubblici da realizzare a livello stradale e/o nel sottosuolo.

Nei parcheggi a livello stradale, saranno messe a dimora piante di alto fusto nella misura di 2 (due) esemplari ogni 100 (cento) metri quadrati di superficie fondiaria.

Per gli impianti di distribuzione dei carburanti esistenti nelle aree destinate a parcheggio e nei servizi civici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché gli interventi strettamente legati al miglioramento della distribuzione dei carburanti.

Art. 43**DESTINAZIONI D'USO NELLE UNITA' DI PIANO**

Le planimetrie del P.R.G./P.I. della serie B2 distinguono le Unità di Piano nelle seguenti categorie, per ognuna delle quali vengono indicate le destinazioni d'uso consentite salvo le specificazioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4.

- Unità di Piano nelle quali sono consentite destinazioni d'uso residenziali, commerciali, direzionali, turistiche, artigianali limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante; sono inoltre consentiti i servizi pubblici e i servizi di interesse generale.
- Unità di Piano destinate a servizi pubblici.
- Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale:
 - 1) Istituzioni religiose
 - 2) Aree sistemate a verde
 - 3) Attrezzature di interesse comune, al cui interno risultano ammissibili le seguenti destinazioni specifiche:
 - a) uffici amministrativi;
 - b) attrezzature per l'istruzione diverse dalle attrezzature di quartiere;
 - c) centri culturali;
 - d) università;
 - e) centri di interesse scientifico;
 - f) attrezzature per l'igiene e la sanità e attrezzature clinico-ospedaliere;
 - g) attrezzature assistenziali;
 - h) attrezzature sociali;
 - i) poste e telefoni;
 - l) vigili del fuoco, polizia, carabinieri;
 - m) autosilos;
 - n) impianti tecnologici.

1. Unità di Piano con destinazione residenziale, commerciale, direzionale, turistica, artigianale per l'artigianato di servizio e/o artistico.

Nell'ambito delle singole Unità di Piano non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale in atto, fatta eccezione nelle Unità di Piano della Classe A e nei casi in cui fosse necessario ridurre, parzialmente, tale superficie per:

- conseguire le finalità del restauro anche mediante una diversa utilizzazione degli spazi;

- riqualificare gli spazi pubblici o aperti al pubblico mediante l'inserimento o l'ampliamento al piano terreno di attività commerciali al dettaglio, di pubblici esercizi o di attività artigianali per l'artigianato di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistico, purché non inquinante;
- aumentare la superficie già occupata da altre utilizzazioni in atto allo scopo di rispettare disposizioni di legge o di regolamento;
- la realizzazione di servizi pubblici o di interesse generale.

Nelle Unità di Piano della Classe A, sono consentite solo le seguenti destinazioni d'uso che possono essere attuate anche mediante la riduzione della superficie lorda complessiva dell'utilizzazione residenziale:

- residenziale;
- direzionale, limitatamente alle sedi rappresentative di banche, società, enti ed istituti;
- commerciale, limitatamente ai locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, alle mostre anche di carattere permanente e ad attività artistiche, culturali e sociali;
- turistica;
- artigianale, limitatamente all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante;
- servizi pubblici e servizi di interesse generale di primario interesse per la collettività, destinati ad attività sociali, assistenziali, culturali ricreative e ricettive.

Nelle Unità di Piano delle classi B,C,D ed E non è consentito, salvo quanto disciplinato al successivo comma, al piano terra degli edifici, l'inserimento di agenzie o sportelli bancari e/o assicurativi, uffici finanziari, con esclusione dei parcheggi, in sostituzione e/o subentro a locali o unità immobiliari già utilizzate da strutture commerciali al dettaglio o all'ingrosso o da attività artigianali di produzione manuale e/o artistica alla data del 31.12.2003.

Le utilizzazioni non consentite di cui al precedente comma, possono essere ammesse ove sussistano contemporaneamente le seguenti condizioni:

- 1) che l'attività possa essere localizzata nella parte retrostante dei locali o dell'unità immobiliare interessata, con un'unica apertura verso lo spazio pubblico avente funzione di ingresso, mantenendo o garantendo la possibilità di insediamento, verso lo spazio pubblico, delle seguenti attività: commerciali al dettaglio, artigianali, di produzione manuale e/o artistica, nel rispetto della classe di piano e dei caratteri tipo morfologici e storico ambientali;
- 2) che l'attività sia in ogni caso di servizio al pubblico;

3) che l'attività utilizzi una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 150 (centocinquanta).

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E non è consentita la riduzione della superficie lorda complessiva utilizzata per attività artigianali di servizio e per l'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante, salvi i casi in cui tale riduzione sia necessaria per la realizzazione di servizi pubblici o servizi di interesse generale.

Nelle Unità di Piano delle classi B, C, D, E interessate da strumenti urbanistici attuativi, sono consentite solo le seguenti destinazioni:

- residenziale;
- commerciale, limitatamente al commercio al dettaglio con superficie di vendita non superiore a mq 250 (duecentocinquanta), ai locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, ai locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali, alle autorimesse di uso pubblico, agli studi professionali, ai locali per attività artistiche, culturali, sociali;
- sportelli bancari di servizio al pubblico nei limiti indicati ai precedenti commi;
- turistica con le limitazioni di cui al presente articolo;
- artigianale limitatamente all'artigianato di servizio e all'artigianato di produzione manuale e/o artistica, purché non inquinante.

In tutte le classi di Unità di Piano è consentita la trasformazione delle soffitte per usi residenziali senza modificare la quota attuale dei solai a meno che tale modifica non sia necessaria per realizzare gli interventi di restauro.

Il Sindaco, sulla base del parere favorevole dell'ufficio competente, può consentire il trasferimento di attività direzionali già presenti nella Zona del Centro Storico, in altri locali ricompresi nella stessa Zona senza aumento della superficie lorda di pavimento utilizzata, purché i locali delle precedenti attività direzionali vengano utilizzati per altre destinazioni compatibili e nel rispetto del punto 1 del presente articolo.

La modifica di utilizzazione di pubblici esercizi di valore storico-ambientale o comunque anteriori al 1936, nonché di attività e/o attrezzature di interesse pubblico: sociali, assistenziali, culturali-ricreative (cinema, teatri, ecc.), è consentita previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale e comunque nel rispetto delle destinazioni d'uso consentite dal Piano Regolatore Generale/Piano degli Interventi.

Non sono consentite utilizzazioni che, a giudizio del Comune siano in contrasto con le tradizioni

OSSERVAZIONE n° 7

STRALCIATO

storiche e culturali del Centro Storico.

I nuovi alberghi, pensioni e locande devono garantire spazi vincolati a parcheggio privato, reperibili anche al di fuori dell'Unità di Piano, nella misura di un posto macchina per ogni tre camere; tale disposizione vale anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia complessiva e di aumento del numero dei posti letto di esercizi esistenti.

L'insediamento di nuove attività artigianali per l'artigianato artistico e di servizio è consentito solo se non produce inquinamenti di qualsiasi genere.

Sono ammessi i negozi di vicinato e le medio-piccole strutture di vendita nelle varie Unità di Piano, nei limiti di quanto previsto ai precedenti commi.

Sono inoltre ammesse le medie strutture di vendita, del settore non alimentare, compresi i corrispondenti centri commerciali, nelle classi D e E, ferma la superficie residenziale esistente e nel rispetto degli interventi ammessi per le varie Unità di Piano che comunque devono essere finalizzati alla riqualificazione edilizia e/o ambientale.

Nel rispetto di quanto sopra, le medie strutture di vendita sono ammesse anche nelle Unità di Piano della classe C, anche con aumento della superficie lorda di pavimento esistente, a condizione che venga interessata l'intera Unità di Piano e che l'intervento mantenga la riconoscibilità dello spazio interno originario e quindi sia riconvertibile.

Possono essere ammesse parziali demolizioni di strutture e/o elementi interni, privi di valore culturale o non essenziali dal punto di vista statico, che possono essere ricostruiti in sede di riconversione.

OSSERVAZIONE n° 6

STRALCIATO

Le medie strutture di vendita, e i corrispondenti centri commerciali, sono subordinati al rispetto della Legge Regionale 50/2012 nonché, per i centri commerciali, dell'articolazione del numero degli esercizi di cui al punto 1 dello stesso articolo.

Per le strutture esistenti con superficie di vendita superiore a quella ammessa per le varie Unità di Piano è consentito il mantenimento della superficie di vendita esistente.

Destinazioni d'uso vietate

Salvo quanto disposto per le Unità di Piano di classe A, sono vietate le destinazioni d'uso sottoindicate:

- a) Nuove destinazioni d'uso per attività direzionali comprese nuove succursali, agenzie o filiali bancarie e assicurative. Non è ammesso il riutilizzo degli immobili per le destinazioni di cui sopra, anche senza opere edilizie, in caso di cessazione dell'attività e/o suo trasferimento salvo quanto previsto dal precedente punto 1, 8° comma.
- b) I magazzini o depositi all'ingrosso con superficie di vendita superiore a mq 250 (duecentocinquanta).
- c) Mostre od attività commerciali a carattere permanente negli spazi scoperti.
- d) Attività produttive classificabili come industriali od artigianali di produzione seriale o automatizzata o comunque inquinanti.
- e) Tutte quelle attività, ivi compresi i pubblici esercizi, le discoteche, ecc. che, a giudizio del Comune, siano in contrasto con le tradizioni storiche e culturali del Centro Storico o che comportino aggravamenti nel sistema del traffico e di parcheggio nella zona.
- f) Nuovi impianti di distribuzione carburante; per gli impianti esistenti valgono le disposizioni di legge e regolamento vigenti.

2. Unità di Piano destinate a servizi pubblici

Le Unità di Piano destinate a servizi pubblici riguardano gli immobili che, ai sensi della legislazione vigente, concorrono a soddisfare i rapporti tra gli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi nonché i rapporti inerenti le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo.

La destinazione specifica delle aree destinate ai vari servizi può essere modificata con deliberazione del Consiglio Comunale senza comportare variante al P.R.G./P.I., purché la modifica avvenga tra i suddetti servizi e nel rispetto dei principi informativi del P.R.G./P.I. in merito alla ubicazione e alla funzione delle attrezzature.

3. Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale

Le Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale riguardano gli immobili nei quali si svolgono servizi di interesse generale di livello urbano e/o territoriale.

Nelle Unità di Piano destinate a servizi di interesse generale - attrezzature di interesse comune, la destinazione specifica viene definita con deliberazione del Consiglio Comunale nei casi in cui tale destinazione sia diversa dalla utilizzazione in atto.

4. Disposizione transitoria per le Unità di Piano destinate a servizi pubblici e servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e per il Sistema del Prato della Valle

Per le Unità di Piano inedificate destinate a servizi pubblici e a servizi di interesse generale, per il Sistema Bastionato e il Sistema del Prato della Valle sono consentite, previa deliberazione del Consiglio Comunale, in via provvisoria e fino all'attuazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G./P.I., utilizzazioni diverse purché non vengano realizzati manufatti o installazioni fisse nel soprassuolo.