



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

QUINTA VARIANTE

PIANO DELLE REGOLE

Sig. Ferdinando Facchin - *Sindaco*
Dott.ssa Antonella Patrizia Nostro - *Segretario Generale*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI
ARCHITETTO
N. 377
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

Livio Cassa - *grafica*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONFRONTO

fase: ADOZIONE

data: novembre 2025

ADOZIONE:

Delibera consigliare

n.

del

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel.fax 030-9913807 • e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.



COMUNE DI MAZZANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE VARIANTE 2018

Norme Tecniche di Attuazione
Versione comparata

VARIANTE al PIANO DELLE REGOLE e al PIANO DEI SERVIZI
2018

PIANOzero
p r o g e t t i

PROGETTISTI

Ing. Cesare Bertocchi

COLLABORATORI

Pian. Sara Gennari

Responsabile della direzione dell'ufficio
urbanistica, edilizia privata e suap:
Arch. Giuliana Pelizzari

Gruppo di lavoro:

Responsabile del procedimento:

Arch. Giuliana Pelizzari

Collaboratore: Arch. Paola Zancanato

Adozione DCC n 29 del 26/11/2018

Approvazione DCC n 9 del 08/04/2019

BURL S.A.C. n del

PGT VIGENTE REDATTO DA UFFICIO DI PIANO

- Geom. Dario Vittori
- Ing. Maurizio Ventura

Co-redattore

Co-redattore

- Dott. Arch. Pierfranco Rossetti

Responsabile scientifico
(Aspetti territoriali ed urbanistici)

- Dott.ssa Pianif. Sara Gennari

Cartografia e SIT

- Dott. Urb. Alessandro Peli

Valutazione Ambientale Strategica

TAVOLA

V- A01PdR-NTA

SCALA

DATA

APRILE 2019

IL SEGRETARIO

IL SINDACO
Avv. Maurizio FRANZONI

| | |
|--|-----------|
| CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE..... | 5 |
| PARTE 1^ - NORME GENERALI..... | 5 |
| TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI..... | 5 |
| ART. 1 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T..... | 5 |
| ART. 2 – FINALITA' DELLE NORME | 5 |
| TITOLO II – INDICI E PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI..... | 5 |
| ART. 3 – DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI..... | 5 |
| TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE..... | 11 |
| ART. 4 – INTERVENTI EDILIZI..... | 11 |
| ART. 5 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI..... | 11 |
| ART. 6 – INCENTIVI PER INTERVENTI ATTENTI ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE..... | 11 |
| ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE | 11 |
| TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI..... | 13 |
| ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO | 13 |
| ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO | 15 |
| ART. 10 – SPECIFICAZIONI PER MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE..... | 15 |
| TITOLO V – AREE CON LIMITAZIONI O VINCOLI..... | 17 |
| ART. 11 – ZONE E FASCE DI RISPETTO E ARRETRAMENTO DELL'EDIFICAZIONE..... | 17 |
| ART. 11 BIS - AMBITI DI INTERESSE O DI RISCHIO ARCHEOLOGICO | 21 |
| ART. 11 TER - AMBITI SENSIBILI E/O DI INTERESSE AMBIENTALE..... | 21 |
| PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI | 22 |
| ART. 12 – SUDDIVISIONE IN ZONE OMOGENEE | 22 |
| ART. 13 – REGOLE GENERALI PER LE DESTINAZIONI D'USO..... | 22 |
| TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI..... | 22 |
| ART. 14 – AREE PER DISTRIBUZIONE CARBURANTI..... | 22 |
| ART. 14 BIS - IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI (F.E.R.)..... | 23 |
| ART. 15 – DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO | 23 |
| ART. 16 - VERIFICA DELL'IDONEITÀ DEI SUOLI NELL'AMBITO DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA | 23 |
| ART. 17 – RECINZIONI..... | 24 |
| ART. 18 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI | 24 |
| ART. 19 - NORME SPECIALI PER DISCOTECHE E SALE DA BALLO DI INTRATTENIMENTO MUSICALE E DANZANTE..... | 27 |
| CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO TITOLO I – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE..... | 28 |
| ART. 20 - ZONA "A"..... | 28 |
| ART. 21 - ATTIVITA' EDILIZIA NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | 37 |
| TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA..... | 38 |
| ART. 22 – ZONA "B"..... | 38 |
| ART. 23 - ZONA "C" – ZONA POLIFUNZIONALE CENTRO CIVICO IN ATTO | 41 |
| TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA | 42 |

| | |
|--|-----------|
| ART. 24 – ZONE “D” | 42 |
| ART. 24.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO..... | 43 |
| ART. 24.2 – “D2” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA SPECIALE..... | 44 |
| ART. 24.3 – “D3” – ZONA COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO | 45 |
| ART. 24.4 – “D4” – ZONA TURISTICO RICETTIVA “OASI DEL PESCATORE” (DA VARIANTE 2012)..... | 46 |
| ART. 25 - VERDE PRIVATO | 46 |
| CAPO III – AREE DESTINATE ALL’AGRICOLTURA | 47 |
| ART. 26 – ZONA “E” AGRICOLA | 47 |
| ART. 26.1 – ZONA “E1” – AGRICOLO PRODUTTIVA..... | 49 |
| ART. 26.2 - ZONA "E2" - AGRICOLA DI SALVAGUARDIA | 53 |
| ART. 26.3 - ZONA “E3” - PARCO AGRICOLO URBANO | 55 |
| ART. 27 - EDIFICI RURALI DI INTERESSE AMBIENTALE | 57 |
| CAPO IV - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO | 58 |
| ART. 28 – ZONA DI TUTELA AMBIENTALE..... | 58 |
| ART. 29 – BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO (CARTA CONDIVISA DEL PAESAGGIO)..... | 58 |
| ART. 30 – RETE ECOLOGICA COMUNALE (DA VARIANTE 2012) | 75 |
| CAPO V - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA..... | 79 |
| ART. 31 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA | 79 |
| CAPO VI - CONDIZIONI PER LA SALVAGUARDIA IDROLOGICA E SISMICA..... | 80 |
| ART.32 - NORME GEOLOGICHE ASSOCIATE ALLA CARTA DELLA FATTIBILITÀ GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO..... | 80 |
| CAPO VII - QUALITA’ DEL PROGETTO | 85 |
| ART. 33 - ASPETTI AMBIENTALI DI PROGETTO | 85 |
| ART. 34 - INQUINAMENTO DA RADON..... | 87 |
| ART. 35 – NORME PARTICOLARI INTRODOTTE CON LA VARIANTE 2018 [NP #n] | 87 |

versione COMPARATA

con evidenziate modifiche (testo nuovo in **rosso** e testo stralciato in ~~nero barrato~~)

**CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI E SOVRAORDINATE
PARTE 1^ - NORME GENERALI**

TITOLO I – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Omissis

TITOLO III - TIPI DI INTERVENTO - NORME PARTICOLARI - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Omissis

ART. 5 – NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Salvo specifica diversa disposizione delle norme di zona, quale la zona “A” la ristrutturazione di edifici esistenti è sempre ammessa con la seguente disciplina:

- la destinazione prevista nel progetto di ristrutturazione deve essere ammissibile in base alle prescrizioni di zona del Piano delle Regole;
- è possibile la ricomposizione dei volumi, fermo restando che la slp interrata e/o seminterrata potrà essere ricomposta solo per utilizzazioni egualmente interrate e/o seminterrate e senza traslazione su altri livelli.

La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'articolo 97 bis della L.r. 12/2005 e dell'art. 9 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

Omissis

ART. 7 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intende:

- permesso di costruire,
- segnalazione certificata inizio attività edilizia (S.C.I.A.)
- CILA – Comunicazione di Inizio attività libera ai sensi art. 6 D.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato viene attuata mediante i seguenti strumenti attuativi:

- comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.
- Permesso di costruire
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire convenzionato
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato (PdCc) gli interventi di

- nuova costruzione
- ristrutturazione e/o ricostruzione nel caso in cui prevedano:
 - il cambio di destinazione d'uso (da intendersi quale nuova destinazione)
 - e/o rivestano carattere di pubblico interesse

qualora ricadano nelle seguenti soglie derivanti dalle potenzialità edificatorie del lotto esistente alla data di adozione del P.G.T.:

- SLP residenziale di progetto da mq. 300 a mq. 2.000
- SLP produttive di progetto da mq. 1.000 a mq. 5.000

- SLP commerciali - direzionali di progetto da mq. 250 a mq. 1.500
- SLP a destinazione mista da mq. 250 a mq. 2.000.

Sotto le soglie minime si applicano le disposizioni nazionali e regionali.

Oltre le soglie massime è fatto obbligo di P.A.

Allo scopo di assicurare coerenza ambientale e funzionale con il contesto edificato e agricolo vicino e garantire un'adeguata disponibilità delle urbanizzazioni, è fatto obbligo di PA anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici e/o la modifica della loro destinazione d'uso, qualora questa sia consentita dalle presenti norme, nei lotti classificati in zona produttiva con SLP esistente superiore a 5.000 mq.. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione della Variante 2025 alle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento all'interno della sagoma degli edifici esistenti, la determinazione delle soglie sopra indicate è invece riferita alla Slp dell'intervento, mentre per le nuove costruzioni in lotti parzialmente edificati e per gli ampliamenti esterni al fabbricato la soglia è determinata sulla base della potenzialità residua del lotto edificabile.

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata, anche se non espressamente previsto nelle tavole del P.d.R., sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005.

Trova applicazione l' *Art. 11.2 - Dotazione di servizi* di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

TITOLO IV – DESTINAZIONI D'USO E LORO MUTAMENTI

Gli usi e le destinazioni compatibili con il territorio e le modalità di attuazione delle trasformazioni sono regolate dai successivi articoli organizzati per zone omogenee e per beni costitutivi l'identità del paesaggio.

ART. 8 – DESTINAZIONI D'USO

Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso principale dell'opera. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima.

Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni principali d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone e tipologie individuate.

Ai sensi delle leggi vigenti si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o quell'edificio.

Si considera "principale" la destinazione d'uso qualificante, complementare, accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.

Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:

- 1) **Residenziale:** consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi e servizi funzionali all'abitazione.
- 2) **Artigianato di servizio alla residenza,** comprende tutte le unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:
 - a) **dimensionale:** gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 450 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, sono sottoposti alla procedura di cui al precedente articolo 7;
 - b) **ambientale:** le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti;
 - c) **organizzativo:** le attività devono essere svolte nei limiti occupazionali previsti dalla legge quadro sull'artigianato 8/8/1985 n. 443 e svolgersi in orari e con modalità organizzative compatibili con la residenza circostante.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante apposita relazione tecnica redatta dal richiedente, comprensiva di eventuali approfondimenti previsti da leggi specifiche (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione "artigianato di servizio alla residenza" le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.

- 3) **Commerciale:**
 - a) esercizi di vicinato (*esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq*);
 - b) medie strutture di vendita (*esercizi con superficie di vendita fra 251 e 2.500 mq*);
 - c) grandi strutture di vendita (*esercizi con superficie di vendita superiore a 2.500 mq*);

- d) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- e) attività di ristorazione, bar;
- f) *uffici, attività bancarie e finanziarie (uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico).*

4) Produttiva:

- a) *unità produttive industriali e artigianali come da sezioni della classificazione delle attività economiche Istat - codice ATECO 2007) esposte di seguito:*

Tabella codici delle attività

| | |
|-------------|--|
| B | <i>ESTRAZIONE DI MINERALI DA CAVE E MINIERE</i> |
| C | <i>ATTIVITÀ MANIFATTURIERE</i> |
| D | <i>FORNITURA DI ENERGIA ELETTRICA, GAS, VAPORE E ARIA CONDIZIONATA</i> |
| E | <i>FORNITURA DI ACQUA; RETI FOGNARIE, ATTIVITÀ DI GESTIONE DEI RIFIUTI E RISANAMENTO</i> |
| F | <i>COSTRUZIONI</i> |
| 45 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO E RIPARAZIONE DI AUTOVEICOLI E MOTOCICLI</i> |
| 46.2 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO DI MATERIE PRIME AGRICOLE E DI ANIMALI VIVI</i> |
| 46.3 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI ALIMENTARI, BEVANDE E PRODOTTI DEL TABACCO</i> |
| 46.4 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO DI BENI DI CONSUMO FINALE</i> |
| 46.5 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO DI APPARECCHIATURE ICT</i> |
| 46.6 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO DI ALTRI MACCHINARI, ATTREZZATURE E FORNITURE</i> |
| 46.7 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO SPECIALIZZATO DI ALTRI PRODOTTI</i> |
| 46.9 | <i>COMMERCIO ALL'INGROSSO NON SPECIALIZZATO</i> |
| H | <i>TRASPORTO E MAGAZZINAGGIO</i> |

- b) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;
 - c) attività espositive e di vendita relative e complementari alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva;
 - d) impianti tecnici relativi e funzionali ai cicli produttivi in atto o previsti in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;
 - e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché totalmente innocui dal punto di vista dell'inquinamento), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipologicamente predisposti a questa funzione, se connessi funzionalmente all'attività produttiva principale per una quantità massima di SLP pari a quella dell'attività principale. Depositi e magazzini non legati alle attività produttive nel limite massimo di mq 400 di SLP.
- 5) Di autotrasporto:** attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

- 6) *Terziaria*: uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.
- 7) *Ricettiva - alberghiera*: alberghi, pensioni, locande.
- 8) *Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo*:
- associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;
 - poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
 - centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
 - scuole private;
 - biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
 - attività scientifiche di ricerca;
 - attività sportive e ricreative;
 - centri oratoriali;
 - culto religioso.
- 9) *Di spettacolo*:
- teatro;
 - cinema;
 - ludico-ricreative.
- 10) *Attività collettive pubbliche o di interesse comune*:
- municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
 - asilo-nido, scuola materna e scuole dell'obbligo;
 - attività culturali, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
 - attività sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;
 - attività sportive e ricreative;
 - fruizione ricreativa consistente nell'osservazione e nello studio dei valori storici, naturalistici, paesistici del territorio.
- 11) *Servizi tecnologici*: centrali e cabine di trasformazione elettrica, centrali per gasdotti, canali collettori, impianti di depurazione, pozzi, antenne, ripetitori TV, telefonici e radio.
- 12) *Attività agricola*:
- attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse ossia tutte le attività dirette alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia; b) attività agrituristica;
 - attività florovivaistica;
 - attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli.
- 13) *Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla L.R. 12/2005.*
- 14) *Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).*
- 15) *Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato) di cui agli artt. 67 bis e 70 bis della legge regionale 30 dicembre 2009, n. 33 e s.m.i..*

Per le attività e servizi funebri (*case funerarie e sale del commiato*), già esistenti alla data di adozione della Variante 2025 alle presenti norme, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumenti di SLP.

ART. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili o parti di essi non comportanti opere edilizie, sono normati dagli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

ART. 10 – SPECIFICAZIONI PER MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE

Ogni qualvolta la normativa vigente preveda per la nuova destinazione d'uso una dotazione di standard urbanistici superiore rispetto alla destinazione d'uso esistente, è condizione di

ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso il rispetto di quanto di seguito indicato:

- a) se all'interno delle zone A, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, subordinatamente a conforme autorizzazione dell'Amministrazione comunale, lo stesso potrà essere in parte o interamente monetizzato. In questo caso però il mutamento di destinazione d'uso non potrà riguardare SLP maggiori di mq 250;
- b) se in zone diverse dalla zona A, dovrà essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre per lo standard rimanente l'Amministrazione Comunale potrà di volta in volta indicare le modalità per il reperimento o la monetizzazione in conformità a quanto previsto dal Piano dei Servizi.

Per il commercio al dettaglio vanno comunque rispettate le disposizioni contenute nel successivo art. 18 delle presenti norme.

PARTE II^ – LE ZONE E L'USO DEL SUOLO TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Omissis.....

TITOLO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Omissis

ART. 18 - NORME SPECIALI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature per servizi o per il tempo libero, sono ammessi solo previo studio di fattibilità o piano attuativo dove obbligatorio che definisca:

- 1) gli spazi pedonali, porticati o meno, su cui si affacciano i locali di vendita, esercizi pubblici, banche, ecc.,
- 2) gli spazi pedonali a verde alberato attrezzato per il gioco ed il verde di arredo stradale ed urbano,
- 3) i collegamenti pedonali, alberati o meno, con i servizi pubblici, sia esistenti che previsti,
- 4) gli accessi carrai ed i parcheggi per i veicoli di rifornimento e per quelli dei clienti, separandoli e dosandoli opportunamente nel pieno rispetto degli standard urbanistici fissati dalle vigenti disposizioni normative o prescritti dal Comune in relazione alle particolari esigenze locali; in particolare, dovranno essere predisposti spazi a verde alberato, a parcheggio e servizi nella misura minima del 120% della somma delle superfici lorde di pavimento degli edifici previsti; almeno la metà di tali aree dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico. La disposizione vale anche nel caso di ristrutturazioni, ove vi sia cambio d'uso con nuove destinazioni commerciali. In conformità a quanto previsto dalla L.R. 14/2000, tale percentuale è aumentata al 150% per le medie strutture di vendita ed al 200% per le grandi strutture di vendita.
- 5) l'impegno a destinare all'uso pubblico gli spazi pedonali, a verde attrezzato od a parcheggio.

DEPOSITI COMMERCIALI

In qualsiasi zona siano ammessi i depositi commerciali, questi vengono considerati magazzini a tutti gli effetti e pertanto per questi immobili si applicano gli standard della zona produttiva o la monetizzazione.

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono nelle seguenti tipologie:

- **Esercizi di Vicinato:** insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 250 mq;
- **Medie Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 250 mq e non superiore a 2500 mq. Le procedure insediative delle medie strutture di vendita sono disciplinate dal documento "Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di

vendita”, da approvarsi da parte della Giunta Comunale quale atto conseguente al P.G.T., che prevede, secondo una articolazione dimensionale differenziata, le specifiche valutazioni di impatto urbanistico, ambientale, viabilistico e commerciale;

- **Grandi Strutture di Vendita:** insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 2500 mq. Non sono previsti nuovi insediamenti di questa tipologia di vendita e le localizzazioni esistenti vengono confermate e sono puntualmente indicate negli elaborati grafici;
- **Centri Commerciali:** medie o grandi strutture di vendita nelle quali 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 costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Le caratteristiche insediative specifiche sono disciplinate dal documento “criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita” in coerenza con la disciplina regionale (attualmente vigente: art. 4.2.1 della DGR 4.7.07 n. 5054).

L’esercizio congiunto nello stesso locale sia dell’attività di vendita di commercio all’ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile. A tal fine si considera l’intera superficie di vendita ai fini dell’applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività. Fanno eccezione i seguenti prodotti per i quali la superficie di vendita è calcolata nella misura di ½ della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata per la vendita:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l’agricoltura, l’industria, il commercio e l’artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l’edilizia;
- l) legnami.

Nel caso di **attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita** (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 dell s.l.p.).

Nei locali in cui, alla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole, siano già autorizzate medie e grandi strutture di vendita, è ammessa la prosecuzione dell’attività, il subingresso nonché la eventuale sostituzione della stessa con altre, anche in presenza di diversa destinazione funzionale attribuita dal P.G.T.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98 (medie e grandi strutture di vendita). Per determinazione sulle domande si intende il rilascio dell’autorizzazione (con prescrizione riferita alla conclusione del procedimento urbanistico/edilizio) o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti commerciali sottoposti a S.c.i.a. edilizia, la S.c.i.a. commerciale per gli esercizi di vicinato o la domanda di autorizzazione per una media o grande struttura di vendita dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata ai sensi dell’articolo 2

della legge 662/96.

Per tutti gli insediamenti commerciali la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico è così definita quantitativamente in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle parti dell'immobile effettivamente destinate ad uso commerciale ai sensi del D.lgs 114/98, articolo 4, comma 1, lettera h):

- commercio all'ingrosso: 100%
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: 100%
- esercizi di vicinato: 100%
- medie strutture di vendita: 150% (salvo eventuali necessità aggiuntive derivanti dalla valutazione di compatibilità e di impatto di cui al documento "criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita")
- grandi strutture di vendita: 200%
- esercizi ingrosso/dettaglio:
 - a) in caso di netta suddivisione degli spazi (due entrate e separazione dei locali): attribuzione ad ognuna delle attività dei relativi standard secondo le effettive superfici dedicate;
 - b) per le merceologie non comprese nella disciplina regionale: quella della tipologia configurata (esercizi di vicinato o media struttura di vendita)
 - c) per le merceologie disciplinate dalla normativa regionale per la parte al dettaglio (50%) quella della tipologia configurata, per la restante parte quella per il commercio all'ingrosso. Con analoga percentuale vengono suddivise le parti destinate ad altri usi (magazzini, uffici, servizi, ecc.)
- esercizi per merci ingombranti: quella della tipologia (esercizio di vicinato o media struttura di vendita) determinata a seguito del calcolo convenzionale (1/8 s.l.p.) della superficie di vendita. Non si conteggia, ai fini della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico la superficie all'aperto.
- attività di servizio alla residenza: 100% (limitatamente alla quota eccedente il 25% della s.l.p. dell'intero immobile).

L'entità della superficie da destinare a spazi per parcheggi pubblici è stabilita nella misura del 75% per gli esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari e nel 50% per gli altri esercizi. Nei Piani Attuativi Convenzionati la superficie destinata a parcheggio non è monetizzabile.

Le medesime norme, riferite esclusivamente alla misura dei parcheggi, si applicano anche in sede di Permessi di Costruire per le nuove costruzioni e per i cambi d'uso riferiti a destinazioni commerciali, direzionali e di servizio alla residenza.

Negli ambiti di possibile trasformazione in cui è ammessa la destinazione residenziale sono ammessi nuovi esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita inferiore a 250 mq.

L'ammissibilità degli esercizi commerciali nelle diverse zone urbanistiche è definita nella disciplina delle singole zone urbanistiche.

| SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---|-------------------------|
| tipologie | impatti | | | economico occupazionale |
| | urbanistico | viabilistico | acustico | |
| < 500 al | PdC - PdC convenzionato in zone A e B | no relazione - mai monetizzazione standard parcheggio | relazione se in centro storico | no |
| < 500 non al | PdC - PdC convenzionato in zone A e B | no relazione - non monetizzazione standard parcheggio fuori da centro storico | nessuno, salvo per particolari merceologie nel centro storico | no |
| 500/1500 al | PdC convenzionato | relazione generale - mai monetizzazione standard parcheggio | relazione se in un contesto di centro abitato | relazione |
| 500/1500 non al | PdC convenzionato | relazione generale - non monetizzazione standard parcheggio fuori da centro abitato | nessuno, salvo per particolari merceologie nel centro storico | relazione |
| 1500/2500 al | Piano Attuativo | studio sul traffico e sui flussi (accessibilità e inquinamento atmosferico) - verifica congruità standard parcheggio | relazione se in un contesto di centro abitato | relazione |
| 1500/2500 non al | Piano Attuativo | relazione generale - mai monetizzazione standard parcheggio | autocertificazione | relazione |
| riserva di valutazione nell'applicazione delle valutazioni di impatto, a seconda degli edifici in cui la media struttura è localizzata | | | | |
| a) nuovi, sempre: salvo che sia già stata assolta al momento della pianificazione attuativa | | | | |
| b) in edifici esistenti, no se il nuovo insediamento avviene in un edificio in cui era già insediata una struttura simile per merceologia e dimensioni | | | | |
| c) a discrezione dell'ufficio tecnico (con parere motivato) in casi urbani, ambientali e di viabilità particolari | | | | |

CAPO II – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Omissis ...

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 22 – ZONA “B”

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con la zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee che di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti le destinazioni d'uso.

1) *Residenziale;*

2) *Artigianato di servizio alla residenza;*

3) *Commerciale:*

a) esercizi di vicinato;

b) medie strutture di vendita ~~con superficie di vendita fino a 500 mq.;~~

c) attività di ristorazione, bar.

6) *Terziaria*

7) *Ricettiva - alberghiera*

8) *Attività private di servizio sociale.*

Nella zona “B”, considerata la particolare caratterizzazione urbana della zona e le problematiche connesse alla viabilità, il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato. Fanno eccezione i locali nei quali siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

Per le ragioni suesposte la tipologia media struttura di vendita può essere ammessa previa relazione di impatto di cui al documento “Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita”, ~~solo entro il limite dimensionale massimo di 500 mq di area di vendita~~ e con la procedura urbanistico/edilizia del Permesso di Costruire Convenzionato.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 7 delle presenti norme.

Nelle aree di potenziale esondabilità identificate nello studio geologico il rapporto di copertura può essere aumentato una sola volta del 30%, per la formazione di garage o porticati destinati al ricovero di autovetture, in deroga alle norme sulla superficie permeabile. In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: SIp 0,40 mq/mq. è possibile, con atto notarile, trasferire diritti edificatori provenienti dalla medesima zona urbanistica fino al raggiungimento sul lotto di un indice di utilizzazione fondiaria massimo di mq/mq. 0,60 di SIp, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 3 comma 17 lett. c) delle presenti norme; è comunque sempre possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Nelle aree adiacenti e confinanti con la zona del parco agricolo urbano, potranno essere realizzati solamente edifici con lunghezza massima dei fronti non superiore a m 30,00 ed altezza massima di m 7,50.

RC – Rapporto di copertura: max 0,45 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: max m 9,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a m 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza dai confini: maggiore o uguale alla distanza esistente fra pareti non finestrate; fra le pareti finestrate per tutte le tipologie $\frac{1}{2}$ H del fronte più alto prospiciente e mai inferiore a m 5,00. Sono ammesse le deroghe previste dall'art. 3 punto 14.

DF – Distanza fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo m. 5.00. In tutti gli altri casi il distacco non può mai essere inferiore a m. 10.00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a tre, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.

Nel caso di accertata impossibilità del reperimento, la relativa superficie potrà essere monetizzata, su conforme parere della Giunta Comunale.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati e nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d'obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico indipendentemente da vincoli di distanze, rispettando comunque la distanza di m 10,00 da fabbricati con pareti finestrate a condizione che la sopraelevazione non vada oltre il secondo piano fuori terra.

RP – Il rapporto fra la superficie permeabile e la superficie fondiaria deve essere minimo 30%.

Per i corpi accessori sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior

coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti anche se superiore a quelli consentiti.

Eventuali fabbricati per attività produttive sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione. La loro ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione e la ristrutturazione urbanistica sono ammesse con P.P. o P.R. nei limiti dei volumi esistenti e gli immobili non possono superare H max m 9,50; e dovranno essere ceduti o monetizzati gli standard pari a 35 mq/ab.. Per gli altri indici e parametri valgono le norme della zona "B".

Omissis

TITOLO III – EDILIZIA PRODUTTIVA

ART. 24 – ZONE “D”

Il P.G.T. identifica con le zone “D” le aree destinate alle attività produttive intendendosi per tali tutte le attività dirette alla produzione e/o allo scambio di beni e servizi e alle relative attrezzature. Si articolano in “D1” - zona produttiva consolidata, “D2” – zona produttiva esistente speciale, “D3” zona produttiva in attuazione, “D4” - zona commerciale consolidata, “D5” - zona commerciale in attuazione.

Modalità di intervento

Nella zona “D” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con gli strumenti di attuazione previsti all’art. 7 delle presenti norme.

- Qualsiasi titolo abilitativo potrà essere rilasciato condizionatamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle emissioni atmosferiche, secondo gli standard di accettabilità previsti da disposizioni statali o regionali o al pagamento del relativo contributo.

- Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” è consentita la ristrutturazione edilizia.

- Nelle zone “D” l’insediamento di nuove attività classificate insalubri di I Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una “Convenzione Ecologica” che preveda l’impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell’attività:

- effetti negativi, sulla popolazione del Comune, di qualsiasi tipo;

- inquinamento delle acque, del suolo, del sottosuolo e dell’aria; e che preveda in particolare:

- le cautele nell’approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento delle sostanze pericolose impiegate;

- le opere di riqualificazione ambientale attraverso interventi sia sull’ambiente circostante che di carattere sociale.

- Per gli insediamenti insalubri di I Classe e per quelli a sola o prevalente attività di stoccaggio e similari esistenti alla data di adozione del P.G.T., gli interventi edilizi di ampliamento o di ristrutturazione parziale o totale, fatto salvo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi di zona, sono consentiti solo in caso di modifica, anche parziale, o di riconversione del ciclo produttivo, ovvero per l’inserimento di attrezzature comunque finalizzate alla riduzione dell’impatto ambientale e del rischio potenziale; tali interventi devono essere subordinati alla stipula di una “convenzione ecologica”, di cui al comma precedente.

Per gli edifici residenziali presenti nelle zone “D” disgiunti dall’attività produttiva sono ammessi il mantenimento della destinazione residenziale e gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento della Slp e della SC.

- Al fine di contenere le emissioni di ossido di azoto sono da escludere sul territorio comunale nuove attività produttive o modifiche di attività produttive esistenti che comportano l’attivazione di

impianti di combustione con potenzialità termica complessiva superiore a 1 MW, fatti salvi i casi in cui si dimostri che, per l'adozione di particolari misure tecniche di prevenzione o riduzione delle emissioni inquinanti, le ricadute di NOx al suolo risultino ovunque al di sotto del valore di 1 microgrammo per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media annua) e di 2 microgrammi per metro cubo (concentrazione media oraria).

- Per gli insediamenti di edifici o complessi commerciali, direzionali, di attrezzature di servizio o per il tempo libero ammessi nelle diverse zone, per lo studio di fattibilità e gli standard si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme.

ART. 24.1 – “D1” – ZONA PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

La zona “D1” è costituita prevalentemente da insediamenti rivolti alla produzione, di grandi dimensioni o di dimensioni medio-piccole, aggregati in insiemi edilizi omogenei e riconoscibili nel tessuto edificato.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali e complementari di aree ed edifici:

1) *Residenziale* riferita alla situazione della proprietà alla data di adozione del P.G.T. con i seguenti indici:

- massimo mq. 150 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) compreso l'esistente per lotti fino a mq. 2000,
- mq/mq. 0,08 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) compreso l'esistente per lotti da mq. 2001 a mq. 4.000,
- massimo mq. 330 di superficie utile residenziale, più superfici accessorie (garage, cantine, ecc.) compreso l'esistente per lotti oltre mq. 4001;

2) *Artigianato di servizio alla residenza;*

3) *Commerciale:*

- a) esercizi di vicinato;
- b) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;
- c) attività di ristorazione, bar;

4) *Produttiva*

5) *Di autotrasporto*

6) *Di spettacolo:*

- c) ludico-ricreative.

7) *Servizi tecnologici:*

8) *Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).*

9) *Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato), ammissibili esclusivamente in fabbricati funzionalmente autonomi.*

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso produttivo; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri:

RC = max 60%

H = max 10 m misurata al carro ponte, in mancanza al sottotrave

DC = $D=H/2$ e mai inferiore a m 5,00 (oppure m 0 con convenzione tra confinanti)

DF = $D=H$ dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00 rispetto agli edifici esterni al lotto

DS = $D=H$ e mai inferiore a m 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano.

RP = 15%

La ristrutturazione degli edifici delle singole unità produttive esistenti è ammessa purché venga garantita la percentuale del lotto a verde o a parcheggi nella misura minima del 20% del lotto.

Nella zona "D1" posta sulla strada Padana Superiore, già oggetto di variante ai sensi della L.R. n. 23/1997, non potranno essere insediate attività rumorose o moleste; le eventuali emissioni rumorose non potranno superare il livello sonoro previsto per le zone miste dal D.P.C.M. 01.03.1991 pari a Leq 60 db(A).

Omissis

ART. 24.3 - "D3" – ZONA COMMERCIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Comprende gli insediamenti esistenti commerciali, direzionali e di pubblico spettacolo di cui all'articolo 7, punti 3.a, 3.b, 3.d e 3.e. ed i loro completamenti.

1 – Destinazioni d'uso

Salvo esplicite esclusioni al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma classificate destinazioni d'uso principali di aree ed edifici le seguenti destinazioni:

2) Artigianato di servizio alla residenza;

3) Commerciale:

a) esercizi di vicinato (*esercizi con superficie di vendita fino a 250 mq*);

b) medie strutture di vendita (*esercizi con superficie di vendita fra 251 e 2.500 mq*);

c) attività di deposito, di esposizione, commercio all'ingrosso;

d) attività di ristorazione, bar;

e) uffici, attività bancarie e finanziarie (*uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico*).

4) Di autotrasporto

5) Terziaria

6) Ricettiva – alberghiera

6) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo

7) Di spettacolo

8) Servizi tecnologici

9) Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

10) Attività e servizi funebri (case funerarie e sale del commiato), ammissibili esclusivamente in fabbricati funzionalmente autonomi.

è ammessa la destinazione residenziale accessoria a servizio dell'intero insediamento commerciale nei limiti di 200,00 mq di superficie complessiva (Su + Snr).

La costruzione dell'edificio destinato a residenza potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento commerciale. Lo stesso non potrà essere venduto separatamente dal complesso commerciale; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato e trascritto.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento e parametri urbanistico-edilizi:

L'edificabilità è consentita secondo i seguenti parametri: RC = max 50% del lotto RP = minimo 15%
UF = max 0,50 mq/mq.

H = max m 10,00

DS = D=H e mai inferiore a m 5,00, salvi comunque gli arretramenti prescritti nelle planimetrie di piano

DC = pari ad 1/2 H dell'edificio e mai inferiore a m 5 per le pareti finestrate

DF = D=H dell'edificio più alto e mai inferiore a m 10 dalle pareti finestrate. è consentita la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca.

Omissis