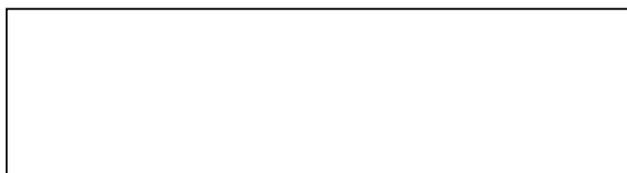


**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**VARIANTE P.R.G.**  
**COMUNE DI VERNATE**

-\*-



Art. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO

- 1.1 Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.
- 1.2 Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 FINALITA' DELLE NORME

- 2.1 Le presenti norme di attuazione integrano e specificano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3-11-52 n° 1902 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 DEROGHE

- 3.1 Sono ammesse deroghe al Piano Regolatore Generale nei casi di cui all'art. 41 quater della legge 17-8-42, n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni e nel rispetto delle procedure ivi previste.

Art. 4 VARIAZIONE D'USO

- 4.1 Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi costituente unità funzionale è soggetta anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, a preventiva concessione o autorizzazione edilizia ed alla corresponsione dei relativi contributi.  
Per unità funzionale si intende un complesso edilizio di uno o più vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Art. 5 INDICI URBANISTICI

- 5.1 St = Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi esistenti già di uso pubblico;
- b) le aree destinate a zona di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti o previste dal P.R.G.

- 5.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq).

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

- 5.3 Sf = Superficie fondiaria (mq)

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

5.4  $I_f$  = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq).

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

5.5  $U_t$  = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).

Esprime la superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale ( $S_t$ ) interessata dall'intervento.

5.6  $U_f$  = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).

Esprime la superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria ( $S_f$ ) interessata dall'intervento.

5.7  $S_c$  = Superficie coperta (mq).

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, tettoie, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di mt. 2,00.

Qualora tali parti eccedano da tale misura dovrà computarsi nella Superficie coperta la sola quota eccedente la misura di mt. 2,00.

5.8  $R_c$  = Rapporto di coperta (%).

Esprime il rapporto massimo realizzabile misurato in percentuale, tra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) interessata dall'intervento.

5.9  $S_o$  = Superficie occupata (mq).

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della parte edificata fuori terra costituenti la superficie coperta nonché delle parti edificate entro terra al di fuori della superficie coperta stessa.

5.10  $R_o$  = Rapporto di occupazione (%).

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie occupata ( $S_o$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) interessata dall'intervento.

5.11  $S.l.p.$  = Superficie lorda complessiva di pavimento.

5.11.1 E' la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali ivi comprese le superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, purché abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

5.11.2 Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui all'art. 2 della Legge 24-3-89 n° 122.

5.11.3 Non vengono conteggiate nella S.L.P.

Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliare, purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti, quali travi e/o controffitti ed il cui pavimento non superi la quota 0,00, che siano comprese entro il profilo delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

Sono computati nella S.L.P. gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino, anche parzialmente un'altezza interna superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali i controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della Superficie Lorda di Pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

5.12 Non sono inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili o agibili ai sensi dei Regolamenti Comunali, ed i volumi tecnici posti nel sottotetto.

5.13  $V = \text{Volume}$ .

Il volume delle costruzioni si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3.00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

5.14  $S1 = \text{Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)}$ .

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

5.15  $S2 = \text{Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)}$ .

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva o da monetizzare ai sensi dell'art. 12 della L.R. 5-12-77, n° 60 e successive modificazioni o integrazioni.

5.16  $S_m = \text{Superficie minima di intervento (mq)}$ .

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

5.17  $H = \text{Altezza massima delle costruzioni (m. o n° piani fuori terra)}$ .

E' l'altezza massima raggiungibile delle costruzioni e si misura o in numero di piani abitabili o in metri lineari dal livello del marciapiede all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e/o agibile.

Qualora, il solaio dell'ultimo piano abitabile e/o agibile risultasse inclinato, l'altezza della costruzione si misura dal livello del marciapiede all'intradosso teorico medio.

## 5.18 **Prescrizioni particolari**

5.18.1 Gli indici It - If - Ut e Uf vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono eventualmente mantenere nell'area interessata dall'intervento.

La verifica di detti indici non è richiesta negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di S.l.p.

5.18.2 I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

## Art. 6 AREE DI PERTINENZA

6.1 Sono aree di pertinenza quelle, fondiaria e territoriali che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.R.G. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

6.2 L'Amministrazione Comunale raccoglie e classifica in speciali registri, da tenersi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli atti con l'esatta individuazione delle aree di pertinenza delle richieste di concessione edilizia.

6.3 Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

6.4 Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.; il vincolo di asservimento potrà subire modifiche esclusivamente in relazione ad eventuali varianti urbanistiche.

6.5 Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

6.6 Negli elaborati richiesti per le concessioni edilizie, e per gli strumenti attuativi, dovrà essere sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiariae con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

6.7 Gli indici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme e regolati dai disposti di cui alla Legge Regionale 7-6-80 n° 93.

## Art. 7 INTERVENTI EDILIZI

7.1 Sono interventi edilizi quelli definiti e disciplinati come tali dal Regolamento Edilizio e dalle leggi vigenti.

Art. 8 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8.1 L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.  
Essi sono, ai sensi dell'art. 4 della legge 29-9-64 n° 847:

a) sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) spazi di sosta o di parcheggio

Gli spazi pubblici eventualmente necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride e di quelle meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana e gli impianti di depurazione.

d) rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio.

e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica e del gas metano per usi industriali o domestici, ivi comprese le attrezzature accessorie.

f) pubblica illuminazione

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) rete telefonica

Le canalizzazioni per l'alloggiamento della rete telefonica al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) spazi di verde attrezzato

Art. 9 URBANIZZAZIONE SECONDARIA

9.1 L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei quartieri.

9.2 Essa è costituita dalle attrezzature , aree ed opere previste dall'art. 22 della L.R. 15-4-75 n° 51.

Art. 10 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

10.1 Ove il Comune intenda dotarsi di Programma Pluriennale d'Attuazione di cui alla L.R. 12-3-84 n° 15 e successive modifiche ed integrazioni, detto strumento programmatico presiederà alla programmazione attuativa del Piano Regolatore Generale, che comunque si attua mediante:

- a) piani particolareggiati di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17-8-42 n° 1150 e successive modificazioni (P.P.) e di cui all'art. 27 della Legge 22-10-71 n° 865 (P.I.P.);
- b) piani di recupero di cui al titolo IV della Legge 05-8-78 n° 457 (P.R.);
- c) piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18-4-62, n° 167 e successive modificazioni (P.Z.);
- d) piani di lottizzazione (P.L.);
- e) concessioni edilizie;
- f) autorizzazioni edilizie.

Art. 11 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

11.1 Il Programma Pluriennale di Attuazione ha durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni.

11.2 Il Programma Pluriennale di Attuazione ha le finalità ed i contenuti delle leggi attualmente in vigore.

11.3 L'Amministrazione Comunale, in vista della sua redazione dà pubblico avviso per consentire l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del programma stesso.

Non prima di un mese dell'avvenuto avviso, il Consiglio Comunale delibera l'approvazione del P.P.A. tenuto conto delle istanze e delle proposte pervenute ed in coerenza con i piani ed i programmi regionali.

11.4 La deliberazione di approvazione deve essere inviata entro 20 giorni dalla sua adozione, dalla competente sezione del Comitato Regionale di Controllo, a pena di decadenza.

11.5 Entro cinque giorni dalla data in cui è divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione, il Programma Pluriennale di Attuazione deve essere inviato alla Giunta Regionale ed essere depositato presso la Segreteria Comunale ed ivi rimanere in visione del pubblico.

11.6 Dell'avvenuta approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

11.7 Il Comune verifica annualmente lo stato di attuazione del Programma Pluriennale contestualmente all'approvazione del bilancio preventivo annuale ed eventualmente

approva i necessari aggiornamenti, fermo restando il termine di validità del programma stesso.

11.8 Al fine della verifica e dell'aggiornamento, chiunque può presentare al Comune, entro il 30 ottobre di ogni anno, osservazioni sullo stato di attuazione del Programma Pluriennale, nonché istanze dirette a programmare l'uso del territorio.

## Art. 12 ELABORATI DEL PROGRAMMA PLURIENNALE D'ATTUAZIONE

12.1 Il Programma Pluriennale di Attuazione è costituito dai seguenti elaborati:

12.1.1 Relazione illustrativa comprendente, fra l'altro le seguenti indicazioni:

- andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale e comprensoriale;
- stato di avanzamento degli interventi previsti nei programmi precedenti;
- coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate al servizio;
- criteri di scelta seguiti.

12.1.2 Elenco degli interventi pubblici e privati da realizzare nel periodo considerato con l'indicazione della data entro cui devono essere presentate le relative istanze di concessione, o di approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

12.1.3 Documentazione cartografica in cui siano indicate le aree relative agli interventi pubblici e privati, da attuare nel periodo considerato.

12.1.4 Elenco delle aree di cui al punto 12.1.3), con la specificazione della superficie dell'area, nonché della superficie lorda di pavimento o della volumetria oggetto dell'intervento.

12.1.5 Relazione finanziaria in cui siano indicate le spese che saranno presumibilmente a carico del Comune, e le relative fonti di finanziamento, pubbliche e private che si presume di reperire al fine di far fronte a tali spese.

12.1.6 Documentazione cartografica descrittiva dello stato di attuazione del Programma Pluriennale.

12.1.7 Norme di attuazione.

## Art. 13 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

13.1 Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee (D.M. 2-4-68), n° 1444;

13.1.1 **Zone A** - le parti del territorio delimitate come Centro Storico di cui all'art. 17 della L.R. 15-4-75, n° 51.

13.1.2 **Zone B** - le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla Zona A e così ulteriormente classificate.

Zone B1 - le parti del territorio per le quali il Piano non prevede significative modificazioni dell'attuale stato di fatto.

Zone B2 - le parti del territorio per le quali si prevedono interventi di ristrutturazione urbanistica oltre che edilizia.

13.1.3 **Zone C** - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e commerciali-direzionali.

13.1.4 **Zone D** - le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati e relative attrezzature.

13.1.5 **Zone E** - le parti del territorio nelle quali viene mantenuta l'attività agricola.

13.1.6 **Zona F** - le parti del territorio per le quali si prevede un uso pubblico volto alla tutela degli aspetti ambientali e paesaggistici.

#### Art. 14 ZONA A

14.1 In queste zone sono consentite le destinazioni funzionali specificate nelle tavole di Piano.

Queste zone sono anche zone di recupero previste e disciplinate dalla Legge 5-8-78 n° 457.

Ogni intervento deve avere per scopo la conservazione dei valori ambientali, desumibile dal significato storico complessivo della zona, della qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, dall'unitarietà urbanistica e funzionale dell'insieme.

Le eventuali prescrizioni per garantire tale tutela saranno contenute anche negli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

14.2 Forme d'intervento

a) **Autorizzazione:** per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o alterazione delle caratteristiche e dei prospetti degli edifici.

b) **Concessione Edilizia semplice:** per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei disposti del 4° e 5° comma dell'art. 27 della Legge 5-8-78 n° 457.

c) **Piano Particolareggiato (P.P.) e Piano di Recupero (P.R.):** in tutti gli altri casi; la predetta pianificazione particolareggiata esecutiva, per natura specie e contenuti, dovrà osservare i disposti di cui alle vigenti disposizioni in materia. In caso di presenza di vincoli specifici dovrà altresì:

- elencare i beni sottoposti a vincoli ai sensi delle leggi 1-6-39, n° 1089 e 26-6-39, n° 1497;

- prescrivere particolari norme estetico-edilizie per gli interventi architettonici consentiti e per gli interventi incidenti direttamente sulla configurazione e sugli elementi tipici dello ambiente;

- individuare le funzioni compatibili e incompatibili per la vitalizzazione dell'ambiente;
- censire i singoli edifici o elementi urbani che, anche se privi di valore monumentale o non sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089 e 1497/1939, siano ritenuti meritevoli di particolare tutela o conservazione integrale dando le prescrizioni più opportune in vista di tale scopo.

### 14.3 **Prescrizioni particolari**

Per i piani esecutivi vigenti al momento dell'adozione del P.R.G. valgono le previsioni e i parametri urbanistici contenuti negli stessi, anche dopo la loro decadenza.

### Art. 15 ZONA B1

15.1 Nelle zone omogenee B1 sono consentite le destinazioni funzionali specificate nelle tavole di P.R.G.

15.2 Forme d'intervento

15.2.1 Zone B1 con destinazione funzionale R2, R4, S.C., V.C., S.T., S.P.

- a) Autorizzazione: per gli interventi di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo diretti al mantenimento edilizio.  
Detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni funzionali, aumento della superficie lorda di pavimento e/o modifiche esterne degli edifici.
- b) Concessione Edilizia semplice: in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto alla successiva lettera c).
- c) Piano di Lottizzazione (P.L.): quando il ricorso a detti strumenti è previsto dal P.R.G.: e quando, trattandosi di interventi per nuove costruzioni, essi riguardino aree di superficie superiore a mq. 3.000.

15.2.2 Zone B1 con destinazione funzionale I1

- a) Autorizzazione: per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dirette al mantenimento degli immobili.  
Detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni funzionali, aumento della superficie lorda di pavimento e/o modifiche esterne degli edifici.
- b) Concessione Edilizia semplice: in tutti gli altri casi, salvo quanto previsto alla successiva lettera c), previa presentazione dell'impegnativa e della relazione tecnica di cui all'art. 36 della L.R. 27- 05-85, n° 62.

### 15.3 **Prescrizioni particolari**

Per i piani esecutivi vigenti al momento dell'adozione del P.R.G. valgono le previsioni e i parametri urbanistici contenuti negli stessi.

### Art. 16 ZONE B2

16.1 Nelle zone omogenee B2 sono consentite le destinazioni funzionali specificate nelle tavole di P.R.G.

Queste zone sono anche zone di recupero previste e disciplinate dalla Legge 5-8-78 n° 457. Gli interventi edilizi in queste zone sono rivolti ad una riorganizzazione urbanistica o edilizia, alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

16.2 Forme d'intervento

a) Autorizzazione: per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo diretti al mantenimento ed al recupero degli edifici esistenti.

Detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso, aumento della superficie lorda di pavimento e/o modifiche esterne degli edifici.

b) Concessione Edilizia semplice: per gli interventi di ristrutturazione edilizia diretti al recupero degli edifici.

Detti interventi Possono anche comportare modifiche alle destinazioni funzionali, ed alle facciate degli edifici.

Qualora gli interventi riguardano globalmente edifici costituiti da più alloggi, la Concessione Edilizia è subordinata a convenzione o ad atto d'obbligo unilaterale trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese dell'interessato, ai sensi degli art. 27 e 28 della Legge 5-8-78, n° 457.

c) Piano di Recupero (P.R.) in tutti gli altri casi.

Art. 17 ZONE C

17.1 Nelle zone omogenee C sono consentite le destinazioni funzionali specificate nelle Tavole di P.R.G.

Per ogni zona C le Tavole di P.R.G. indicano la sigla, il perimetro, i collegamenti con la rete principale della viabilità nonché l'eventuale localizzazione delle aree da riservare e spazi pubblici ovvero ad attività collettive.

Quest'ultima localizzazione, laddove operata, è da ritenersi la superficie minima di cessione determinata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15-4-75 n° 51 ed in sede di stesura degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva può essere modificata solo in aspetti di dettaglio.

L'allegato A alle presenti norme indica la volumetria massima residenziale realizzabile nonché la superficie lorda di pavimento massima realizzabile per attività compatibili con la residenza e la superficie minima delle aree da cedere e/o monetizzare nel rispetto delle quantità complessive di cui all'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51.

17.2 Forme d'intervento

a) Piano Particolareggiato (P.P.), Piano di Zona (P.Z.), Piano di Lottizzazione (P.L.): in tutti i casi.

17.3 **Prescrizioni particolari**

Per i piani esecutivi vigenti al momento dell'adozione del P.R.G. valgono le previsioni e i parametri urbanistici contenuti negli stessi.

Art. 18 **ZONE D**

18.1 Nelle zone omogenee D sono consentite le destinazioni funzionali specificate nelle Tavole di P.R.G.

Per ogni zona D le Tavole di P.R.G. indicano il perimetro, i collegamenti con la rete principale della viabilità, nonché l'eventuale localizzazione delle aree da riservare a standard urbanistico.

Quest'ultima localizzazione, laddove operata, è da ritenersi la superficie minima di cessione determinata ai sensi dell'art. 22 della L.R. 15-4-75 n° 51 ed in sede di stesura degli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva può essere modificata solo in aspetti di dettaglio.

18.2 Forme d'intervento

a) Piano Particolareggiato (P.P.), Piano per interventi produttivi (P.I.P.), Piano di Lottizzazione (P.L.): in tutti i casi.

18.3 **Prescrizioni particolari**

Per i piani esecutivi vigenti al momento dell'adozione del P.R.G. valgono le previsioni e i parametri urbanistici contenuti negli stessi.

Art. 19 **ZONE E**

19.1 Nelle zone omogenee E è consentita l'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere finalizzate alla conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini. Qualsiasi forma di intervento è subordinato ai disposti di cui alla L.R. 7-6-80 n° 93.

In queste zone è consentita l'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture sino a mq. 1500 di superficie di vendita per la vendita esclusiva di prodotti florovivaistici o di allevamento, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di produttore ed imprenditore agricolo

19.2 Forme d'intervento

a) Autorizzazione: per gli interventi di manutenzione straordinaria di restauro e risanamento conservativo diretti al mantenimento edilizio.

Detti interventi non devono comportare modifiche alle destinazioni funzionali, aumento della superficie lorda di pavimento e/o modifiche esterne degli edifici.

b) Concessione Edilizia semplice: in tutti gli altri casi.

19.3 **Prescrizioni particolari**

Negli ambiti perimetrati sulle tavole di azionamento e contrassegnati con lettera P (produttivo), in riconoscimento dello stato di fatto non agricolo, sono consentiti interventi edilizi rivolti al mantenimento dell'attività esistente, nonché di ampliamento da mantenersi nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente.

Art. 20 ZONE F

20.1 Le zone omogenee F sono destinate alla realizzazione di parchi pubblici di livello intercomunale, nel rispetto delle caratteristiche degli aspetti ambientali. Gli edifici in esse ricompresi possono essere adibiti alle destinazioni funzionali compatibili con quelle previste dalla legislazione nazionale e regionale.

In queste zone è consentita l'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture sino a mq. 1500 di superficie di vendita per la vendita esclusiva di prodotti florovivaistici o di allevamento, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di produttore ed imprenditore agricolo

20.2 **Prescrizioni particolari**

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G. Vigente, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 21 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN DESTINAZIONI FUNZIONALI

21.1.1 Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti destinazioni funzionali così come risulta anche dalle Tavole di P.R.G.

R = zone residenziali

I = zone industriali e/o artigianali

S.C. = zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale di cui all'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51

V.C. = zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport a livello comunale, di cui all'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51

S.T. = zone per servizi ed impianti tecnologici

S.P. = zone per servizi privati

R.S. = zone di rispetto stradale e ferroviario

Art. 22 PRESCRIZIONI GENERALI

22.1 Le percentuali minime e massime che regolano i rapporti fra le destinazioni funzionali per ciascuna zona sono riferiti alle superfici lorde di pavimento.

22.2 I rapporti percentuali previsti per ciascuna zona funzionale sono verificati, in base alle varie procedure di intervento, nei seguenti modi:

a) Autorizzazione: è ammesso il mantenimento delle destinazioni funzionali in atto alla data di adozione del P.R.G., anche se in contrasto con le percentuali previste per le varie zone funzionali.

b) Concessione edilizia semplice: i rapporti percentuali previsti per la realizzazione di nuove costruzioni, sono verificati con riferimento all'area di pertinenza dell'intervento stesso; nel caso di ristrutturazione, i rapporti sono verificati con riferimento all'intero fabbricato interessato dall'intervento.

- c) Pianificazione particolareggiata esecutiva: i rapporti percentuali previsti per ciascuna destinazione funzionale sono verificati all'interno dell'ambito dell'intervento interessato dallo strumento di pianificazione particolareggiata esecutiva.

22.3 Nel caso di variazione di destinazione funzionale senza esecuzione di opere edilizie è sempre ammesso l'adeguamento della destinazione funzionale dei fabbricati esistenti ai rapporti percentuali previsti per ciascuna zona funzionale, verificati a livello di fabbricati.

Art. 23 ZONE R - Zone Residenziali

23.1 Le seguenti zone funzionali R sono destinate ad insediamenti residenziali e si suddividono nelle seguenti sottozone:

a) **Zone R1**

Le zone funzionali R1 sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sottoindicati;

- 1) residenza: 100%

b) **Zone R2**

Le zone funzionali R2 sono destinate ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni e dei rapporti sottoindicati;

- 1) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 50%.  
2) funzioni compatibili: uffici pubblici e privati, esercizi commerciali di vicinato, medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq. 600, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali, artigianato di servizio max 50%.

c) **Zone R3**

Le zone funzionali R3 sono destinate ad insediamenti residenziali caratterizzati dalla presenza di costruzioni, talvolta a corte, originariamente destinate alla residenza degli addetti all'agricoltura ed allo svolgimento delle attività agricole, con la presenza delle funzioni e dei rapporti sottoindicati:

- 1) residenza (ivi comprese le attrezzature ricettive), min. 50%.  
2) funzioni compatibili: uffici pubblici e privati, esercizi commerciali di vicinato, ristoranti, bar, teatri, cinematografi, locali di divertimento, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali; artigianato e industria, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute incompatibili con la residenza, max 50%.

d) **Zone R4**

Le zone funzionali R4 sono destinate ad insediamenti residenziali ed esercizi di vicinato nel rispetto delle alberature esistenti.

Le zone libere da costruzioni devono essere sistemate a giardino con divieto di costruzione anche in sottosuolo con l'eccezione di autorimesse interrato, nel rispetto del rapporto di occupazione sotto indicato, con formazione di una sovrastante coltre di coltivo di almeno cm. 80 di spessore da sistemare

parimenti a giardino.

L'abbattimento delle alberature esistenti dovrà in ogni caso essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

e) **Zone R5**

Le zone funzionali R5 sono destinate ad insediamenti residenziali ed esercizi di vicinato oltre che a funzioni compatibili.

Esse risulteranno tra loro diversificate in riferimento ai problemi delle subaree in cui dette zone ricadono.

23.2

Indici urbanistici

a) **Zone R1**

V = volume esistente al momento dell'adozione della Variante Generale al P.R.G. Vigente calcolato secondo quanto prescritto dal precedente art. 5, intendendosi per tale quello relativo ad ogni superficie comunque coperta anche se attualmente non utilizzata per la permanenza di persone, non abitabile e non interamente chiusa verso l'esterno, sempre che non si tratti di manufatti o di costruzioni estranei all'impianto originario

H = esistente al momento della Variante Generale del P.R.G. Vigente, fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari.

b) **Zone R2**

If = 1,5 mc/mq

Rc = 40% di Sf

Ro = 60% di Sf

H = m.8,50 o = all'esistente se superiore a m. 8,50

c) **Zone R3**

V = volume esistente, intendendosi per tale quello relativo ad ogni superficie comunque coperta anche se attualmente non utilizzata per la permanenza di persone, non abitabile e non interamente chiusa verso l'esterno, sempre che non si tratti di manufatti o di costruzioni estranei all'impianto originario.

Nel caso di interventi compresi in Piani di Recupero è possibile incrementare il volume esistente del 20% rispetto alla volumetria esistente al momento dell'adozione della variante generale al P.R.G. Vigente calcolata secondo quanto prescritto dal precedente art. 5, senza contraddire l'assetto planivolumetrico originario.

H = esistente al momento dell'adozione della variante generale al P.R.G. Vigente, fatti salvi gli adeguamenti igienico-sanitari.

d) **Zone R4**

If = 0,3

Rc = 10% di Sf

Ro = 20% di Sf

H = 8.50 mt.

- e) Zone R5  
vedi allegato A alle N.T.A.

### 23.3 **Prescrizioni particolari per la zona R3**

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 31 lettera e) della Legge 5 giugno 1978 n°457, sono consentiti solo previa approvazione di un Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero dovrà:

- salvaguardare o ricostituire la struttura e la conformazione della corte lombarda con particolare cura per l'allineamento verso strada dei fabbricati ed il rispetto dei tracciati stradali esistenti;
- garantire che l'altezza e la profondità dei corpi di fabbrica siano tali da assicurare la continuità dei fili di gronda, pendenza ed andamento delle falde, in armonia con gli edifici confinanti e vicini;
- riproporre i principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del nucleo originario.

Sulle aree interessate da piani esecutivi già approvati ed in vigore valgono le prescrizioni degli stessi piani.

### Art. 24 ZONE I - Zone industriali e artigianali

24.1 Le zone funzionali I sono destinate ad insediamenti industriali e/o artigianali nonché alle relative aree ed impianti di servizio, e si suddividono nelle seguenti sottozone:

#### a) **Zone I1**

Le zone funzionali I sono destinate ad insediamenti industriali e/o artigianali e commercio al dettaglio, medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a mq. 600 ed esercizi di vicinato.

In tali zone sono ammesse le destinazioni funzionali ed i rapporti percentuali seguenti:

- 1) industria, artigianato, attività editoriale, depositi e stoccaggio, uffici, attività di ricerca e laboratorio, min. 70%
- 2) funzioni ammesse: residenza esclusivamente di custodia fino ad una s.l.p. di 150 mq. ed attività esposizione e di vendita, medie strutture con superficie di vendita sino a mq. 600 ed esercizi di vicinato, max 30 %.

Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

#### b) **Zone I2**

Le zone I2 sono destinate ad impianti riservati ad attività produttive, nonché alle relative aree ed impianti di servizio.

In tali zone sono ammesse le destinazioni di uso ed i rapporti percentuali seguenti:

- 3) industria, artigianato, attività editoriale, depositi e stoccaggio, uffici, attività di ricerca e di laboratorio, min. 70%;
- 4) funzioni ammesse: residenza esclusivamente di custodia fino ad una s.l.p. di 150 mq. ed attività esposizione e di vendita, medie strutture con superficie di vendita sino a mq. 600 ed esercizi di vicinato, max 30 %.

Sono vietati gli insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non ottemperino ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

## 24.2 Indici urbanistici

### c) Zone I1

Uf = 0,8 mq/mq  
Rc = 60% di Sf  
Ro = 80% di Sf  
H = 12,50 mt

### d) Zone I2

Ut = 0,5 mq/mq  
S2 = art. 22 L.R. 51/75  
Rc = 50% di Sf  
Ro = 75% di Sf  
H = 12,50 mt

## Art. 25 ZONE S.C. - Zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale

25.1 Le zone funzionali S.C. sono riservate a spazi pubblici o attività collettive a livello comunale e di quartiere, di cui all'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51, ivi comprese le attività religiose e di culto.

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

## 25.2 Indici urbanistici

Rc = 60% di Sf  
Ro = 80% di Sf

## 25.3 **Prescrizioni particolari**

25.3.1 Per le zone con destinazione ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico si intende confermata l'utilizzazione specifica, così come classificata secondo i punti stabiliti dall'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51; modifiche alla utilizzazione specifica che comportino inclusione in diverso punto fra quelli stabiliti dall'art. 22 della L.R. 51/1975 potranno essere individuate in sede di P.P.A. e suoi allegati ed attuate ai sensi della legge 3-1-78, n° 1, mediante approvazione di specifici progetti.

- 25.3.2 Le zone destinate alla attività religiosa e di culto sono contrassegnate nelle tavole grafiche del P.R.G. con il simbolo AR.  
La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.  
Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente, mediante concessione edilizia semplice.  
Per le zone con destinazione in atto ad attività religiosa e di culto e contrassegnate nelle tavole grafiche del P.R.G. con il simbolo AR si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.  
Sono contrassegnate nelle tavole grafiche del P.R.G. con il simbolo AR anche zone da utilizzare in futuro a tale scopo e la cui utilizzazione non è ancora in atto.
- Art. 26 ZONE V.C. - Zone per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale
- 26.1 Le zone funzionali V.C. sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di parchi urbani e di quartieri, giardini, zone a verde, verde di connettivo e le relative attrezzature per il gioco, il ristoro relativo alle attività ammesse, lo sport ed il tempo libero di cui all'art. 22 della L.R. 15-4-75, n° 51, n° 1, lett. C).  
In tali zone non sono consentite altre destinazioni se non l'eventuale residenza per personale di custodia e le attrezzature necessarie per il funzionamento dei servizi consentiti.  
L'utilizzazione specifica delle singole aree verranno individuate in sede di P.P.A. e suoi allegati, mediante apposita deliberazione.
- 26.2 Indici urbanistici  
  
Rc = 10% di Sf  
Ro = 20% di Sf
- 26.3 **Prescrizioni particolari**
- 26.3.1 La pianificazione particolareggiata esecutiva potrà prevedere la realizzazione di attrezzature di uso pubblico per lo sport ed il tempo libero da parte di privati, nel rispetto degli indici urbanistici sopra indicati, su aree date in concessione pluriennale da parte dell'Amministrazione Comunale.  
La concessione è subordinata alla preventiva stipulazione di una convenzione con la quale venga determinata la durata della concessione stessa, siano disciplinate le modalità di gestione delle attrezzature da realizzare, sia comunque prevista la servitù di uso pubblico e le condizioni di fruizione, da parte del pubblico, durante il periodo di concessione; e, infine, l'acquisizione al demanio comunale di tutte le opere ad attrezzature realizzate, alla scadenza della concessione.
- 26.3.2 In sede di pianificazione particolareggiata esecutiva potrà essere ammessa nel rispetto degli indici di cui al presente articolo la realizzazione nel sottosuolo di parcheggi privati in concessione o in diritto di superficie temporaneo, purché sia garantito, a mezzo di convenzione trascritta, l'uso pubblico del suolo e la contestuale sistemazione a verde con idonea piantumazione.

26.3.3 Nelle zone V.C. purché non interessate da presenze monumentali è ammessa la copertura temporanea stagionale con palloni pressostatici degli impianti sportivi all'aperto.

Art. 27 ZONE S.T. - Zone per servizi ed impianti tecnologici

27.1 Le zone funzionali S.T. sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici di carattere tecnologico, quali impianti di depurazione, centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas metano nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

27.2 Indici urbanistici

Rc = 80% di Sf

Ro = 80% di Sf

Art. 28 ZONE S.P. - Zone per servizi privati

28.1 Le zone funzionali S.P. sono destinate ad attrezzature di proprietà o gestione privata, ma di uso o di interesse pubblico, con vincolo non preordinato all'espropriazione o all'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

Nelle zone S.P. sono ammesse le seguenti funzioni:

- asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie, ecc...
- attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, ricreative e sportive.
- parcheggi;

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

Per gli edifici e le attrezzature esistenti è confermata la destinazione in atto, ove la stessa sia già di uso o di interesse pubblico.

28.2 Indici urbanistici

Uf = 0,8 mq/mq

Rc = 50% di Sf

Ro = 75% di Sf

H = 8,50 mt

28.3 **Prescrizioni particolari**

Nelle zone S.P. contrassegnate da apposita simbologia grafica sulle tavole di azzonamento della Variante Generale del P.R. G. Vigente valgono gli indici urbanistici e le prescrizioni particolari di cui all'art. 23.2 punto c) ed all'art. 23.3.

Le zone a parco in esse contenute sono soggette a salvaguardia totale.

Art. 29 ZONE R.S. - Zone di rispetto stradale

29.1 Le zone funzionali R.S. sono destinate agli ampliamenti della viabilità esistente, e nuove strade o corsie di servizio, a parcheggi pubblici, a percorsi pedonali e ciclabili, e piantumazione e sistemazione a verde a conservazione dello stato di natura.

Dette zone sono inedificabili, salva la concessione per la realizzazione temporanea di

distributori di carburante e per la realizzazione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas.

Per gli edifici esistenti all'interno di dette zone sono consentiti tutti gli interventi che non alterano la superficie coperta, il suo posizionamento e l'altezza del fabbricato. Per il calcolo del volume esistente si applica quanto indicato al precedente art. 23.2 lett. c) comma 1.

## Art. 30 CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

30.1 Le strade previste negli elaborati grafici del P.R.G. sono classificate secondo la seguente gerarchia:

- strade complementari;
- strade locali primarie.

Alla rete così definita fanno capo le strade comunali, costituite dalla rete viaria di livello comunale.

Le presenti norme regolano, per le varie classi di strade:

- 1) caratteristiche tecniche;
- 2) intersezioni;
- 3) distanza tra gli accessi;
- 4) fasce di rispetto;

## Art. 31 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE

Sulla base delle norme tecniche contenute nel Bollettino Ufficiale del C.N.R. - anno VII - n° 31 paragrafo 2) ed ai sensi dell'art. 4 del Decreto Ministeriale 1-4-68 n° 1404, sono prescritti i seguenti principali requisiti per le varie classi di strade:

### - Strade complementari

larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi superiore o uguale a 10,50 mt.

fascia di rispetto fatte salve indicazioni grafiche minori sulle tavole di azionamento superiore o uguale a 30 mt.

### - Strade locali primarie

larghezza carreggiata con banchine e/o marciapiedi superiore o uguale a 10,50 mt.

fascia di rispetto fatte salve indicazioni grafiche minori sulle tavole di azionamento superiore o uguale a 20 mt.

## Art. 32 INTERSEZIONI ED ACCESSI

Le norme relative alle distanze tra le intersezioni e tra gli accessi, di cui appresso, si riferiscono esclusivamente alle carreggiate di scorrimento e non agli eventuali controviali, per i quali le distanze non sono soggette a particolari limiti.

Le intersezioni tra le strade esistenti dovranno gradualmente adeguarsi alle distanze sotto riportate.

### - Strade complementari

distanza tra le intersezioni (esterno perimetro centro edificato) min. 300 mt.

distanza tra le intersezioni (interno perimetro centro edificato) min. 150 mt.

distanza tra le confluenze min. 50 mt.

distanza tra gli accessi (esterno perimetro centro edificato) min. 500 mt.

distanza tra gli accessi (interno perimetro centro edificato) min. 300 mt.

- Strade locali primarie

distanza tra le intersezioni (esterne perimetro centro edificato) min. 300 mt.

distanza tra gli accessi (esterno perimetro centro edificato) min. 300 mt.

Le confluenze con strade in entrata ed in uscita dalle quali sia consentita la solo manovra di svolta a destra, non sono da considerare intersezioni, ma dovranno rispettare le distanze minime sopra fissate.

Art. 33

DIMENSIONAMENTO DELLE AREE DI RISPETTO (ZONE R.S.)

Le fasce di rispetto dovranno essere misurate a partire dal ciglio della strada.

Nelle fasce di rispetto possono essere consentite unicamente, ai sensi dell'art. 26 della L.R. n° 51/75, nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali o ciclabili, sistemazione a verde, impianti per la distribuzione di carburante.

All'interno delle fasce di rispetto potranno essere ammesse le recinzioni nel rispetto della distanza minima dal ciglio stradale di 5 mt.

Art. 34

ATTREZZATURE PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE PER AUTOVEICOLI

1) Le attrezzature di cui al presente articolo sono gli impianti per la distribuzione dei carburanti con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

2) Tali attrezzature, sono consentite nelle zone: B1 - C - D - R.S.

3) **Indici urbanistici e prescrizioni**

- Sm = 300 mq.

- Rc = 10% (escluse le pensiline)

Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a m. 5,50 dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.

4) I distributori G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12-1-71.

5) Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.

Art. 35

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

- 35.1 La disciplina urbanistica degli esercizi commerciali è costituita dalle norme vigenti statali e regionali, oltre che dalle presenti disposizioni. La tipologia e la natura degli esercizi commerciali sono stabilite dalle vigenti norme statali.
- 35.2 Nelle zone per insediamenti a prevalenza residenziale sono ammessi esclusivamente esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita solo nelle zone B1 R2 fino a mq. 600 di superficie di vendita.
- 35.3 Nell'ambito delle zone produttive sono ammessi esclusivamente esercizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq. 600 di superficie di vendita.
- 35.4 Sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a mt. 1.500 di superficie di vendita esclusivamente di floricoltura e di allevamento, così come stabilito dalle vigenti disposizioni di legge relativamente ai produttori ed imprenditori agricoli, nelle zone agricole E e nelle zone F.
- 35.5 In tutte le restanti parti del territorio comunale non sono consentite aperture, ampliamenti e trasferimenti di qualsivoglia tipologia o esercizio commerciale, salvo quanto già previsto dalle vigenti NTA.
- 35.6 Non sono ammesse grandi strutture di vendita.
- 35.7 Restano fermi tutti gli indici urbanistici stabiliti per ciascuna zona dalle presenti NTA.

#### ART. 36 DOTAZIONE DELLE AREE STANDARD

- 36.1 La dotazione minima degli standard per le medie strutture di vendita nelle zone omogenee B e nelle zone D di completamento è pari al 75% delle slp, di tale superficie almeno il 50% deve essere adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la suddetta superficie a parcheggio e nel limite minimo indicato, non è ammessa la monetizzazione.
- 36.2 Nelle zone omogenee C e D di espansione la superficie standard per le medie strutture è pari al 100% della slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico non monetizzabile.
- 36.3 Nelle zone in cui è ammessa l'apertura di esercizi di vicinato attraverso la previa approvazione di un piano attuativo deve sempre essere garantita, fatta salva l'osservanza delle quantità di legge, la dotazione di aree non monetizzabili nella misura del 50% della slp da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, fatti salvi quelli già approvati alla data di adozione del presente articolo. Ove per ragioni di natura urbanistica, ovvero per motivi connessi alle dimensioni fisiche e/o delle strutture degli edifici nel caso di interventi concernenti edifici esistenti mediante piano di recupero od equivalente non è possibile l'individuazione in loco di aree a parcheggio, è consentita l'individuazione delle prescritte aree per parcheggi in altro luogo, escluse le aree già esistenti e localizzate a parcheggi, purché ne sia dimostrata la sua utilità e fungibilità in relazione alla posizione dell'esercizio commerciale.
- 36.4 Nel caso di parcheggio privato di uso pubblico è possibile stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione comunale per la regolamentazione dell'uso pubblico dell'area nelle ore diurne.

## ALLEGATO A

## ZONE C - Indici Urbanistici

Sigla Zona	Volume Residenziale	S2 da cedere	S2 da monetiz.	Rc	H
a	6.500	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.
b (4)	12.982	-	-	30%	10 mt.
c	13.000	5.080	-	30%	16 mt.
d	19.000	5.940	-	30%	16 mt.
e (1)	7.316	1.923	-	30%	16 mt.
f (1)	6.272	2.317	-	30%	16 mt.
g (1)	10.455	8.090	-	30%	16 mt.
h	16.963	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.
h1	2.528	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.
i (1)	4.500	1.200	-	30%	16 mt.
m (1)	5.710	-	-	30%	16 mt.
n (1)	12.100	4.620	-	30%	16 mt.
p (5)					
q (5)					
r	12.000	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.
s	6.500	-	art. 22 L.R. 51/75	40%	8.5 mt.
t	17.500	-	art. 22 L.R. 51/75	40%	8.5 mt.
u	7.000	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.
v	5.500	-	art. 22 L.R. 51/75	30%	16 mt.

N.B.

- 1) Piano di Zona ex Piano Consortile Vigente.
- 2) In tutte le Zone C è ammessa la realizzazione di volume aggiuntivo a destinazione terziario-commerciale nella misura massima del 20% del volume residenziale con eccezione della zona con sigla b per la quale detta percentuale è elevata al 50%.
- 3) Nella Zona C con sigla r viene individuata una fascia di rispetto e mitigazione alla Roggia Ticinello compresa tra la Roggia medesima e la strada campestre in attraversamento del comparto di edificatorio.
- 4) Nella Zona C con sigla b la S2 da cedere è quella minima indicata graficamente sulla tavola di azionamento.  
La quota residua, da determinarsi ai sensi dell'art. 22 della L.R. 51/75, potrà essere ulteriormente reperita all'interno del Piano di Lottizzazione e/o monetizzata ai sensi dell'art. 12 della L.R. 60/77.
- 5) Nelle Zone C con sigla p e q valgono le prescrizioni di cui all'articolo 23.1. lettera d) e gli indici urbanistici di cui all'art. 23.2. lettera d).  
Per quanto riguarda le aree di cessione, esse sono indicate già graficamente sulla tavola di azionamento e costituiscono la superficie minima da cedersi.