

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA DI BRESCIA

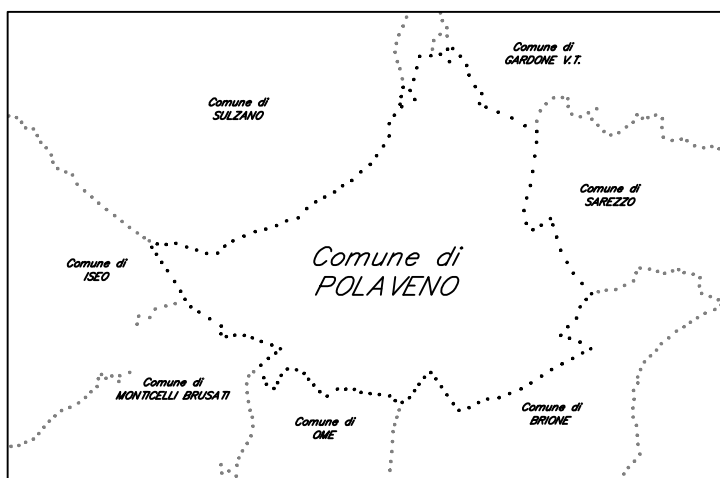


COMUNE DI POLAVENO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11.03.2005, n.12 e s.m.i.

QUADRO D'UNIONE E INQUADRAMENTO COMUNALE



## PIANO DEI SERVIZI

**PS 10**

### NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DEI COMMERCIO

DATA:

FEBBRAIO 2011

DATA AGGIORNAMENTO:

OTTOBRE 2011

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

IL RESPONSABILE  
DEL PROCEDIMENTO

PIANI URBANISTICI

Progettista: Ing. Luca Campana  
Collaboratori tecnici: Arch. Maria Borghetti  
Ing. Cristina Cavaliere  
Dott.ssa Lucia Mondini

PIANI DI SETTORE

Valutazione ambientale strategica: Dott.ssa Paola Antonelli  
Studio geologico: Geol. Davide Martello

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA	DEPOSITO DEGLI ATTI E PUBBLICAZIONE	CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	APPROVAZIONE C.C. CON DELIBERA
n. 18	dal 12/05/2011	dal 10/07/2011	n. 37
data 12/04/2011	al 10/07/2011	al 04/10/2011	data 04/10/2011

Studio tecnico ing. Luca Campana - Via dello Stadio, 45 - BRESCIA - tel. 030.2090369 fax 030.2096796

## NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

### **Titolo I: Disposizioni preliminari**

#### **Capo 1: Principi e norme generali**

Art. 1. Riferimenti normativi

Art. 2. Piano dei servizi

#### **Capo 2: Definizioni**

Art. 3. Definizioni di parametri ed indici urbanistici

Art. 4. Compensazione

Art. 5. “Standard di qualità”

### **Titolo II: Aree destinate a servizi**

#### **Capo 1: Norme per le aree destinate a servizi**

Art. 6. Aree per servizi

Art. 7. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi d’interesse locale, per mobilità e zone a carattere urbano e sovracomunale

Art. 8. Aree per servizi pubblici e d’interesse pubblico a carattere locale

Art. 9. Aree ST per servizi tecnologici

Art. 10. Aree destinate ad opere per la mobilità e viabilità locale e generale

Art. 11. Indirizzi

Art. 12. Zone di rispetto – ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

Art. 13. Zone private per servizi di interesse pubblico

Art. 14. Possibilità di monetizzare le aree per servizi

#### **Capo 2: Tabelle riepilogative**

## NORME RELATIVE ALLE ATTIVITA’ DI COMMERCIO

### **Titolo I: Disposizioni generali**

#### **Capo 1: Principi e norme generali**

Art. 1 – Definizioni di commercio

Art. 2 – Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

Art. 3 – Settori merceologici

Art. 4 – Vendita di oggetti ingombranti

Art. 5 – Destinazioni d’uso commerciali ed equiparate

Art. 6 – Con testualità dei procedimenti

Art. 7 – Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Art. 8 – Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

Art. 9 – Aree di rilevanza storico, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

**Capo 2: Recepimenti**

Art.10. Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale

Art.11. Recepimento studio geologico e le fasce di rispetto di tutela del Reticolo Idrico Minore

Art. 12 Recepimento Valutazione Ambientale Strategica

## NORME RELATIVE AL PIANO DEI SERVIZI

### Titolo I: Disposizioni preliminari

#### *Capo 1: Principi e norme generali*

#### **Art. 1. Riferimenti normativi**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e d'interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
2. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione d'attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
3. Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
4. La realizzazione d'attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi, **non** comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzato previa deliberazione motivata del C.C..

#### **Art. 2. Piano dei Servizi**

1. Il Piano dei Servizi:
  - a) concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del P.G.T., nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
  - b) promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi; in particolare il Piano dei Servizi prevede la programmazione delle strategie territoriali delle politiche sociali e delle disposizioni di cui ai piani settoriali;
  - c) è strumento di indirizzo per l'attuazione del P.G.T. e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

#### *Capo 2: Definizioni*

#### **Art. 3. Definizioni di parametri ed indici urbanistici**

Per tutte le definizioni, parametri ed indici urbanistici si rimanda e rinvia integralmente a quanto inserito ed indicato all'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.

#### **Art. 4. Compensazione**

1. Il P.G.T. può definire le aree destinate ai servizi ed alla viabilità cui sono applicabili gli indici edificatori utilizzabili ai fini di compensazione, secondo quanto previsto ai commi seguenti (articolo 11 della L.R. 12/05 e s.m.i.).
2. A tutte le aree private destinate ad attrezzature e servizi non comprese all'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, come definite dalla normativa del Documento di Piano, può essere attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in Slp).
3. La capacità teorica di cui al comma 2 si traduce in diritti volumetrici ( $\mu\text{tp}$ ) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, tramite atto o convenzione.
4. L'utilizzo di un'area a fini compensativi è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato. L'istituto della compensazione è facoltativo da parte dell'A.C. nei rapporti con i proponenti/proprietari nell'ambito di trasformazioni edilizio-urbanistiche.

#### **Art. 5. "Standards di qualità"**

1. Il PGT definisce le aree su cui sono attivati gli "standards di qualità" da convenzionarsi con il P.A..
2. Le Tavole grafiche di piano n° PS 1.1 e 1.2 del Piano dei Servizi definiscono gli interventi in ambito agricolo per la:
  - a) Realizzazione di itinerari ciclopedonali;
  - b) Valorizzazione della rete ecologica;
  - c) Riqualificazione della maglia interpodereale;
3. Poiché le opere e gli interventi sopra richiamati sono parte integrante del Piano dei Servizi, è facoltà dell'Amministrazione attivare un meccanismo di recupero delle somme in contributi per la loro realizzazione mediante la previsione di una quota economica da prevedersi in misura ponderata su tutti gli interventi edificatori compresi nelle aree di trasformazione definite nel PGT.

### **Titolo II: Aree destinate a servizi**

#### ***Capo 1: Norme per le aree destinate a servizi***

#### **Art. 6. Aree per servizi**

1. Il Piano dei Servizi prevede:
  - a) Aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico a carattere locale (SA);
  - b) Zone per la dotazione di Servizi privati di interesse pubblico (SA2);

- c) Aree per attrezzature e servizi tecnologici e di allacciamento ai pubblici servizi (ST);
- d) Zone per infrastrutture viarie e tracciati stradali.

2. L'attuazione delle previsioni in aree a servizi ed attrezzature è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le aree di cui al comma 1 concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.
3. Nel contesto di Piani Attuativi e permessi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale e generale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, di cui al comma 6 e comunque non inferiore alla quantità individuata dalle tavole di Piano e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo comma 8 ed alla regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle NTA del Documento di Piano.
4. Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo (compreso il recupero di sottotetti nel caso in cui si crei una nuova unità immobiliare -correlaz.ne con art.64 comma 3 L.R. 12/05 e smi-), concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.
5. Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.
6. In attuazione del P.G.T. dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:
  - a) Per la destinazione residenziale, la dotazione minima è pari ad un minimo di mq 18,00 per abitante teorico insediabile.
  - b) Per le destinazioni terziaria, direzionale, commerciali, di pubblico esercizio e paracommerciale, la dotazione minima è quella indicata nelle NTA del piano delle regole, differenziata a seconda della tipologia di attività e superficie. Nei nuclei di antica formazione il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di SIp reale ammessa.
  - c) Per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della Superficie fondiaria o territoriale e comunque non inferiore al 10% della SIp reale ammessa; per

destinazioni a carattere terziario/commerciale di iniziativa privata in zone per attrezzature e servizi è pari al 100% della superficie delle destinazioni terziaria, direzionale e commerciale stesse.

7. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.
8. Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SA. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a servizi urbani e sovracomunali o aree agricole, di interesse ambientale e boschivo (E), o per infrastrutture e viabilità generale urbana ed intercomunale, percorsi ciclopedonali.
9. Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree SA, edifici ed opere da destinare a servizi del tipo:
  - a) Urbanizzazione secondaria;
  - b) Allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
  - c) Aree edificabili; eventuali aree da destinarsi alla compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico – ambientale, ai sensi delle Norme del Documento di Piano;
  - d) Aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti;
  - e) aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti.
10. Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile.
11. Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del P.G.T., la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri.
12. Il reperimento delle aree destinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:
  - a) portici;
  - b) percorsi pedonali;
  - c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
  - d) parcheggi interrati e di superficie;

- e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;
- f) verdi di arredo urbano.

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico delle proprietà.

13. Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a permessi di costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata nel PGT la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.
14. Le aree da destinare a servizi dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune o per il vincolo all'uso pubblico perpetuo.

#### **Art. 7. Norme generali per le aree per attrezzature e servizi di interesse locale, per mobilità e zone a carattere urbano e sovracomunale**

1. Caratteri generali: sono le aree utilizzate e previste per:
  - a) Servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale: aree SA;
  - b) Mobilità e viabilità locali e generali e servizi tecnologici: aree ST;
  - c) Servizi privati di interesse pubblico: aree SA2.
2. Destinazioni: le aree SA e ST, SA2 come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento e le aree per servizi pubblici di interesse generale.
3. Modalità d'intervento: sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma.
4. Prescrizioni particolari: gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree SA e ST dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.
5. L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree SA è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle schede allegate alle norme del Documento di Piano.
6. La regolamentazione degli ambiti di trasformazione contenuta nelle norme del Documento di Piano, prescrive destinazioni, indici e modalità d'intervento prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme di zona.
7. Ai fini compensativi può essere attribuito a tutte le aree destinate a servizi ed attrezzature in



generale, non comprese in ambiti perimetrati di cui alle NTA del documento di piano, un indice edificatorio teorico che dà luogo a SIp che possono essere utilizzate per l'applicazione dei meccanismi compensativi stessi.

8. Gli indici di cui al comma 7 sono attribuiti con criteri non soggetti ad aggiornamento, tenendo conto della collocazione delle aree nel contesto urbano e della vigente zonizzazione del territorio, nonché della forma geometrica e della superficie dell'area, secondo lo schema seguente:
  - a) Aree di estensione in zona centro storico  $\mu_{tp} = 0,30$  mq/mq;
  - b) Aree di estensione in zona semicentrale o sul resto del territorio  $\mu_{tp} = 0,20$  mq/mq.
9. Tale potenziale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in SIp, che si potrebbe generare a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, come previsto dalle NTA del Documento di Piano.
10. L'utilizzo a fini compensativi delle SIp derivanti dall'applicazione degli indici di cui al comma 7 è *alternativo* all'utilizzazione degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati.
11. L'utilizzo degli indici edificatori previsti dalle disposizioni contenute nei seguenti articoli per la realizzazione di servizi da parte di privati non consente l'utilizzo delle stesse aree ai fini compensativi.

#### **Art. 8. Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale**

1. Caratteri generali: le aree SA sono così distinte:

- a) Aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo;
- b) Aree per attrezzature di interesse comune;
- c) Aree per il verde e lo sport;
- d) Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) Aree di interesse pubblico e generale locale;
- f) Aree per l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili;
- g) Aree per attrezzature e servizi funzionali ed a servizio degli insediamenti produttivi/artigianali;

I simboli contenuti nella tavola di PGT e relativi alle diverse categorie di attrezzature hanno valore indicativo.

La destinazione specifica delle singole aree, nell'ambito degli usi consentiti sopra citati, sarà definita dal Consiglio Comunale, nel rispetto delle vigenti disposizioni normative. I singoli interventi dovranno essere preceduti da studio planivolumetrico o da piano particolareggiato

estesi a tutta l'area retinata. Le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico già esistenti sono vincolate alle destinazioni indicate nel presente articolo e non sono soggette ad esproprio.

All'interno dei perimetri delle lottizzazioni convenzionate dovrà essere compreso anche lo studio planivolumetrico della zona relativa ad attrezzature e servizi, la quale sarà dimensionata secondo le percentuali richieste dalla L.R. n°12/2005 e s.m.i. o secondo la maggiore misura risultante dalle tavole e schede di PGT e dovrà essere accorpata e investire le aree maggiormente coincidenti con quelle che nelle planimetrie di PGT sono indicativamente destinate a zona servizi.

Nell'ambito del nucleo antico l'utilizzazione delle zone per servizi ed attrezzature sarà regolamentata caso per caso dell'Amministrazione Comunale, previo studio specifico della situazione relative ai singoli episodi e tenendo conto dell'interesse cittadino dell'intero nucleo antico.

Fuori dal nucleo antico, per le singole categorie di attrezzature ricadenti nelle zone SA-SA2-ST, valgono le norme seguenti:

2. **Aree per l'istruzione di primo e secondo ciclo - caratteri generali e destinazioni:** sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

L'altezza degli edifici, la superficie coperta, il distacco dagli edifici interni ed esterni al lotto sono quelle prescritte dalle norme tecniche relative alla edilizia scolastica dettate dalle specifiche normative nazionali o regionali. In assenza di specifiche prescrizioni valgono i seguenti parametri edificatori:

a) **Parametri edificatori:**

a.1) H1 max = mt. 12,00

a.2)  $\mu_f = 1,00$  mq/mq

a.3) H2 = mt. 1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;

a.4) Ds1 = mt 10,00 o allineamento a fabbricati esistenti

a.5) Ds2 = mt 5,00 o allineamento a fabbricati esistenti

a.6) Ds3 = mt 10,00 o allineamento a fabbricati esistenti

a.7)  $N_p = 1 / m_q 150$

a.8)  $A_f = \% \text{lotto a verde} = \geq 30\%$  di Sf

b) **Prescrizioni particolari:**

b.1) Almeno metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola. L'area libera deve risultare accorpata per essere attrezzata in parte con campi per

il gioco e lo sport; per il resto sistemata a giardino. Le aree verdi scolastiche devono essere preferibilmente ubicate a sud e sud-est degli edifici e a contatto con eventuali aree verdi adiacenti.

b.2) Le aree da destinare a parcheggio pubblico inerente la costruzione dovranno essere almeno pari ad 1,00 mq. ogni 5,00 mq. di SLP, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

b.3) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

b.4) Per il calcolo di  $\mu f$  e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.

### **3. Aree per attrezzature di interesse comune ed aree per impianti di interesse generale - caratteri generali e destinazioni:**

Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani nel capoluogo e/o nelle frazioni. Tali aree comprendono, come indicato nella tavole grafiche di P.G.T.:

a) Servizi religiosi-cattolici e destinazioni complementari;

b) Servizi culturali, sociali e ricreativi: musei e pinacoteca, biblioteche, sedi per esposizioni, auditorium, sedi associative e circoli vari;

c) Servizi assistenziali: alloggi protetti e destinazioni complementari;

d) Servizi sanitari;

e) servizi civici, istituzionali e amministrativi.

#### **f) Parametri edificatori:**

f.1) H1 = mt 12,00

f.2)  $\mu f = 0,80$  mq/mq

f.3) H2 = mt 1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico

f.4) Dsl = mt 10,00. Potrà, tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti preesistenti

f.5) Ds2 = mt 5,00

f.6) Ds3 = mt 10,00

f.7)  $N_p = 1 / mq 150$

f.8) Qf= non superiore al 50% della superficie del lotto

f.9) Af= %lotto a verde =  $\geq 20\%$  di Sf

#### **g) Prescrizioni particolari:**

g.1) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti, o secondo la specifica normativa. E' prescritta la sistemazione a verde attrezzato per l'area di risulta del lotto.

g.2) In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.

g.3) Per il calcolo di  $\mu_f$  e Sf vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.

g.4) Sono ammesse attività commerciali di vicinato, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area.

#### **4. Aree per il verde e lo sport - caratteri generali e destinazioni:**

Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di:

- Parchi, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato;
- Attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato.

Sono aree destinate alla conservazione ed alla creazione dei parchi e giardini urbani e di quartiere. In queste aree sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione e cioè attrezzature per il gioco e lo sport, chioschi di ristoro o di servizio. Tali costruzioni possono anche essere gestite da privati mediante concessioni temporanee e di uso pubblico.

Le aree verdi si distinguono in:

- a) Giardini pubblici, verde di arredo stradale e urbano: sono previsti interventi per il modellamento del terreno, per la creazione di bacini d'acqua, di percorsi pedonali e ciclabili, di zone di sosta e per le sistemazioni del terreno per il gioco libero non recintato (prati per il gioco a palla, ecc.). E' esclusa qualsiasi edificazione ad eccezione della minima necessaria per ripostigli di attrezzi per giardinaggio, cabine sotterranee elettriche ed idriche, piccoli locali per servizi igienici, chioschi per ristoro, bar, ecc..
- b) Verde attrezzato per il gioco dei bambini e lo sport dei ragazzi: rientrano in questa categoria i campi da gioco per bambini e ragazzi fino all'età della scuola dell'obbligo; i campi "Robinson", le attrezzature sportive adatte, per tipo e categoria, ai ragazzi fino ai 14 anni. E' ammessa soltanto la costruzione di padiglioni per riunioni, giochi al coperto, laboratori, servizi igienici, spogliatoi, depositi. Le aree dovranno avere una superficie accorpata ed effettivamente utilizzabile. Saranno ubicate preferibilmente a contatto con complessi scolastici o singole scuole, in posizione soleggiata, protetta dal traffico, dai rumori e dalle esalazioni industriali.

c) Aree per attrezzature sportive per adulti e parchi: comprendono le attrezzature sportive regolamentari, destinate ai giovani della scuola media e/o superiore, agli adulti e agli anziani. Gli impianti saranno preferibilmente ubicati in vicinanza di scuole medie e/o superiori, a contatto con complessi di gioco e parchi pubblici. Sono ammesse costruzioni per l'alloggio del custode. Le aree saranno pianeggianti, di forma regolare, di superficie accorpata.

Potrà essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature sportive anche da parte di privati, a condizione che:

d) L'ubicazione e le caratteristiche delle attrezzature siano ritenute congrue dall'Amministrazione in relazione alla situazione degli altri servizi pubblici prioritari presenti nel capoluogo e/o nelle frazioni (verde, campo gioco, ecc.) e all'esistenza di un complesso di aree per servizi sufficientemente vasto e congruo;

e) La realizzazione sia sottoposta a P.A. e convenzionato con l'Amministrazione Comunale;

f) -----

g) Parametri edificatori:

g.1) H1= mt 4,00 per le aree comprese nei parchi di quartiere; mt 4,00 per giardini pubblici e spazi e per il gioco; mt 7,50 per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto e/o salvo esigenze particolari (palestre, gradinate, trampolini);

g.2)  $\mu_f = 0,10$  mq/mq e comunque non superiore a complessivi mq 250 per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco; 0,20 mq/mq per le attrezzature sportive coperte, oltre a 0,015 mq/mq per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150,00 per gli esercizi commerciali;

g.3)  $Q_f = 30\%$  per gli impianti sportivi;

g.4) H2 = mt 1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;

g.5) Ds1 = mt 5,00

g.6) Ds2 = mt 5,00

g.7) Ds3 = mt 10,00

g.8) Np = secondo progetto

h) Prescrizioni particolari:

h.1) Nelle aree per il verde e lo sport sono ammesse altre destinazioni per servizi pubblici come indicate nei precedenti punti. Gli interventi dovranno rispettare la compatibilità con la fruizione della destinazione ludico-sportiva-ricreativa.

h.2) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per

finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.

h.3) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati. Sono da prevedere all'esterno dell'area ma ad essa adiacenti, parcheggi nella misura di 3,00 mq. per ogni spettatore previsto; i parcheggi saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita.

**5. Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico - caratteri generali e destinazioni:** Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: custodia, impianti per la distribuzione di carburante ed eventuali annessi (officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità). Gli spazi di sosta o di parcheggio, che dovranno integrare la viabilità stradale o pedonale e gli spazi per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere illuminati (anche secondo le indicazioni del piano di settore PRIC da predisporre successivamente all'approvazione del PGT) e se la sistemazione lo consente, saranno serviti da doppio accesso di entrata e di uscita.

a) Parametri edificatori:

a.1)  $H1 = mt\ 7,50$

a.2)  $\mu_f = 0,55\ mq/mq$ , di cui  $0,10\ mq/mq$  per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150,00 per gli esercizi commerciali;

a.3)  $H2 = mt\ 1,80$  per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;

a.4)  $Ds1 = mt\ 5,00$

a.5)  $Ds2 = mt\ 5,00$

a.6)  $Ds3 = mt\ 10,00$

a.7)  $N_p = 1$  ogni due posti auto per i parcheggi di superficie

b) Prescrizioni particolari:

b.1) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

b.2) I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

b.3) La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte

piantumazioni d'alto fusto in superficie.

## **6 Aree per installazioni impianti per la produzione di energia da FER**

- caratteri generali e destinazioni: Sono le aree eventualmente destinate a parchi eolici, solari, fotovoltaici per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili così come definite e regolamentate dal D.Lgs. n°387 del 29.12.2003 e s.m.i., nonché dalla D.G.R. n°8/10622 del 25.11.2009 e s.m.i..

Questi impianti possono essere ubicati anche in zone classificate agricole dal PGT.L'autorizzazione unica per la realizzazione di tali opere dovrà seguire i dettami previsti dalla succitata normativa regionale e nazionale anche in tema vincolistico.

## **7 Aree per attrezzature e servizi funzionali ed a servizio degli insediamenti produttivi/artigianali**

a) caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate a parcheggio (e/o manovra anche per i mezzi pesanti o autoarticolati e quindi funzionali alla corretta viabilità) a ridosso ed a servizio degli ambiti produttivi e artigianali. Questi ambiti pertinenti e funzionali all'attività produttiva sono privi di qualunque capacità edificatoria ad esclusione di cabine/manufatti per servizi tecnologici.

b) Prescrizioni particolari:

- b.1) I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato .
- b.2) I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed ambiti agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

## **Art. 9. Aree ST per servizi tecnologici**

### **1. Caratteri generali e destinazioni:**

La zona è destinata a servizi ed impianti tecnologici di interesse generale con relativi servizi ed uffici quali:

- a) Depuratori per fognature, depositi per mezzi pubblici, attrezzature per la Nettezza Urbana, inceneritori, centrali di produzione energia, discariche di materiali inerti previa autorizzazione regionale, ecc.
- b) Centrali e cabine elettriche ed idriche, impianti per l'erogazione del gas e dell'acqua, centrali telefoniche, centrali di smistamento della posta e simili, antenne-torri per telefonia mobile, ecc.
- c) Piattaforma per isole ecologiche per la ricezione e lo stoccaggio in modo aggregato e temporaneo di materie prime secondarie e rifiuti urbani conferiti direttamente o raccolti in maniera differenziata e stoccati presso le isole ecologiche.
- d) Piattaforme di distribuzione delle merci e simili.

Gli impianti tecnologici compresi nel tessuto edificato, che presentano livelli di incompatibilità (per rumore, sicurezza, traffico, visibilità, rischi di inquinamento, anche elettromagnetico e luminoso), si intendono provvisori in attesa della relativa rilocalizzazione.

## 2. Parametri edificatori:

- a)  $H1 = m$  12,00
- b)  $\mu f = 0,80$  mq/mq
- c)  $H2 = mt$  1,80 per le recinzioni verso strada e per quelle verso i confini di proprietà, tutte in prevalenza aperte, la parte cieca/opaca dovrà avere un'altezza massima di 60 cm misurata dallo spazio pubblico;
- d)  $Ds1 = mt$  5,00 fatta salva l'osservanza delle norme di cui al D.M. 1.4.1968 e s.m.i..
- e)  $Ds2 =$  mai inferiore a mt. 10,00 per le attrezzature di cui alla lettera a) del comma 6.1; mai inferiore a mt. 5,00 per quelle di cui alla lettera b), c) e d) del comma 6.1.
- f)  $Ds3 =$  maggiore mt 10,00

## 3. Prescrizioni particolari:

- a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. Nel caso di attrezzature che richiedano particolari misure protettive, sono consentite recinzioni adeguate, tenendo conto delle caratteristiche ambientali. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
- b) Per il calcolo di  $\mu f$  e  $Sf$  vengono considerate anche le aree di progetto esterne alla recinzione.
- c) Sono ammesse attività commerciali di vicinato, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area..

## **Art. 10. Aree destinate ad opere per la mobilità e viabilità locale e generale**

### 1. Caratteri generali e destinazioni: questi ambiti interessano:

- a) Servizi di viabilità locali e sovracomunali (strade di viabilità primaria e secondaria, locale, strade arredate, del Centro Storico, a pedonalità protetta, percorsi ciclopedonali). Per qualsiasi tipo di intervento si raccomanda il rispetto e l'orientamento secondo quanto contenuto nella DGR n°8/8579 del 03.12.08 e nella DGR n°8/8837 del 30.12.2008 e smi in tema di linee guida per la progettazione e la riqualificazione delle infrastrutture della mobilità in ambito comunale.
- b) Servizi tecnologici aerei, di superficie e di sottosuolo, quali impianti elettrici, di trasmissione, oleodotti, metanodotti e simili;
- c) Corsi d'acqua e canali principali.



d) Tutti quei servizi e strutture strettamente correlati alle infrastrutture viarie e stradali comunque non precedentemente normati dalle presenti NTA.

Le caratteristiche geometriche delle strade dovranno rispettare i parametri previsti dalle vigenti normative regionali e nazionali in materia nonché dal N.C.S. e s.m.i. e suo regolamento di attuazione e dal piano del traffico e dal regolamento viario provinciale.

In via generale valgono le seguenti prescrizioni tecnico-geometriche:

d1) strade comunali: comprendono le strade che collegano frazioni abitate del Comune a nuclei abitati di altri Comuni, oppure interessano la viabilità in ambito comunale. La larghezza minima della carreggiata dovrà essere di mt.5.00, con marciapiede di ampiezza mt.1.25 da realizzarsi solo nei casi in cui lo consentano l'ampiezza della sede stradale esistente o la sua possibilità di allargamento.

d2) strade vicinali: comprendono le strade soggette al pubblico transito che per la comunità assumono interesse analogo a quello delle strade comunali. Per queste strade è comunque consentita la larghezza della carreggiata di mt.3.00 con possibilità, dove le condizioni del contorno e contesto ambientale lo consentano, di allargamento della sede stradale.

d3) le strade private vere e proprie, chiuse da cancello all'imbocco verso la strada pubblica e non aperte al pubblico passaggio, potranno avere larghezze minori.

d4) nel caso di brevi prolungamenti a completamento di strade preesistenti già provviste di recinzioni stabili e servizi tecnologici (acqua, luce, gas, fognature, pubblica illuminazione, telefono, E.E.) ed ulteriormente non prolungabili con certezza potrà essere consentito su conforme parere favorevole dell'Amministrazione Comunale, il mantenimento delle sezioni in atto.

2. Le piste ciclabili debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico.

3. Parametri edificatori per aree di servizio alla viabilità:

a)  $Sf_{max} = mq\ 1.000$

b)  $\mu_f = 0,10\ mq/mq$  con la limitazione della destinazione commerciale a 150,00 mq, escluse le pensiline, la cui superficie non dovrà superare il 10% della Sf

c)  $H1 = mt\ 5,00$

d)  $H2 = mt\ 1,80$  lungo i confini di proprietà e in prevalenza aperta

e)  $D_{sl} =$  secondo progetto

f)  $D_{s2} = mt\ 10,00$

4. Prescrizioni particolari:

a) La distanza dalla strada è come prescritta dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 Aprile

1992, n.285 e s.m i.), fatte salve più precise prescrizioni dettate dalle norme di zona o individuate dai Piani Attuativi.

b) Le modifiche alle tavole grafiche di Piano, conseguenti a progetti attuativi, dovranno indicare le varianti inerenti le aree limitrofe, non più interessate dalla previsione stradale.

c) Sono ammesse altre attività funzionali alle esigenze della viabilità (officina meccanica, gommista, esercizi di vicinato per la vendita di prodotti per l'auto, autolavaggi, distributori e simili), a servizio delle seguenti strade:

c.1) strade provinciali .

La proposta di nuovi impianti potrà interessare anche siti connessi a particolari destinazioni, come parcheggi di interscambio, autosilo, stazioni, aree a destinazione produttiva e depositi automezzi. In tal caso gli interventi sono limitati ad aree esterne al centro ed ai nuclei storici, a zone di interesse ambientale ed a zone residenziali nonché a zone soggette a vincoli ambientali ed esterne anche ad aree di rispetto dei pozzi ed ai vincoli paesistici ove previsti.

Per la nuova viabilità di previsione, l'approvazione di progetto definirà anche la categoria ed ammissibilità degli impianti di carburante.

I nuovi interventi o i rinnovi di impianti esistenti (se compatibili) sono consentiti previa sottoscrizione di apposita convenzione per:

- tempi di concessione, mitigazione dell'insediamento a fini paesistico-ambientali e di prevenzione dei rischi;
- modalità di bonifica e recupero a seguito di dismissione.

Gli impianti esistenti localizzati sulla rimanente viabilità all'esterno delle fasce di cui sopra saranno dismessi al termine della concessione in atto e l'area dovrà essere bonificata e riqualificata.

## **Art. 11. Indirizzi**

1. Il piano dei servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della comunità.
2. In sede di approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e del bilancio comunale, l'A.C. indica l'attuazione delle previsioni anche per gli interventi privati.
3. Per le aree SA e ST il piano dei servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi; le previsioni di piano si attuano anche in riferimento al piano della viabilità.
4. L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso

pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopedonali, aree verdi e parcheggi.

5. Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.
6. La classificazione acustica del territorio comunale detta norme e individua interventi per la mitigazione ed il risanamento lungo le principali linee di traffico, a tutela degli insediamenti..
7. Ad integrazione del PGT (successivamente alla sua approvazione), piani di settore quali il Piano dell'illuminazione comunale, detteranno prescrizioni specifiche per la realizzazione dei relativi servizi e/o sottoservizi, anche di connessione con il sistema infrastrutturale con priorità per soluzioni tecnico-progettuali che prevedano il relativo loro interrimento.

#### **Art. 12. Zone di rispetto – ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica**

Sono le zone meglio identificate dalle NTA del piano delle regole ove, accertate determinate e specifiche condizioni, non consentono l'ampliamento e/o la realizzazione di nuove costruzioni. In particolare nelle zone di rispetto cimiteriale e stradale si applica la seguente normativa:

##### 1) Zona di rispetto cimiteriale

Qualunque intervento edilizio-urbanistico ammissibile è subordinato alla preventiva conformità al Piano Cimiteriale Comunale in vigore a Polaveno. secondo le vigenti normative regionali e nazionali in materia. Il citato piano di settore integra i documenti del presente P.G.T..

E' ammesso l'ampliamento del cimitero previa eventuale riduzione della fascia di rispetto su preventivo parere dell'ASL.

In tale zona non è consentita alcuna nuova edificazione o ampliamenti; per gli edifici esistenti saranno consentite solo opere di manutenzione. Sono consentite solo opere e attrezzature per il cimitero ed aree a parcheggio.

##### 2) Zona di rispetto stradale - rete viaria principale prevista nelle tavole di P.G.T..

In tale zona, a protezione della rete viabilistica principale, per gli edifici esistenti saranno consentite opere di manutenzione.

Le opere di ristrutturazione saranno consentite previa stipula di atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto che determini che, qualora si espropri l'immobile, le opere di ristrutturazione non concorrono alla formazione del prezzo di esproprio.

Le zone e fasce di rispetto possono essere conteggiate ai fini edificatori come previsto.

### **Art. 13 Zone private per servizi di interesse pubblico**

1. E' destinata ad edifici ed impianti di interesse pubblico ma di proprietà privata quali:
  - a) Impianti sportivi con attrezzature di servizio e ristorazione nella misura massima di esercizio di vicinato;
  - b) Scuole di ogni ordine e grado, gerontocomi, case per anziani, collegi, alberghi/ostelli della gioventù;
  - c) Cliniche, ambulatori, case di cura;
  - d) Oratori;
  - e) Spazi attrezzati di sosta;
  - f) Alberghi;
  - g) Parcheggi.

In tali aree la realizzazione degli impianti e degli edifici ammessi e funzionali alla destinazione di interesse pubblico, avverrà a cura di Enti o privati abilitati allo scopo previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne regolerà le condizioni di attuazione e gestione degli impianti.

2. Per i suddetti impianti l'edificazione avverrà secondo le leggi ed i regolamenti specifici emanati dagli organi ed autorità competenti ed inoltre nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) Per gli impianti sportivi il distacco dagli edifici non sarà mai inferiore a mt.10,00 e dovranno essere previste aree per parcheggi esterne ed interne non inferiori al 15% della superficie interessata dall'intervento.
  - b) Per le attrezzature indicate ai punti b, c, e, d e f non più di 1/3 dell'area potrà essere coperto da edifici ed almeno 1/2 dell'area dovrà essere destinata a giardino, parco, campi da gioco.
  - c) H1 = mt 10,00 max
  - d) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti. In sede di progetto dovrà essere valutata con priorità la realizzazione di parcheggi interrati.
  - e) Nelle aree occupate da specchi d'acqua non è consentita alcuna edificazione; per gli edifici esistenti a servizio delle attività previste saranno consentite solo opere di manutenzione e ristrutturazione edilizia.
  - f) per i bacini artificiali è ammessa la redistribuzione del volume d'acqua autorizzato o convenzionato con la sola funzione di rendere possibile la pratica per l'utilizzo di tipo ittico, idrico, etc. oggetto di convenzionamento.

#### Art. 14. Possibilità di monetizzare le aree per servizi

1. Il vincolo di non monetizzazione dei parcheggi per le medie strutture di vendita è fissato sino alla percentuale minima di reperimento del 100% ; è comunque consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale oltre il limite del 100% sopra vincolato, fino alla disponibilità derivante dall'eccedenza verificata nel Piano dei Servizi, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.
2. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

#### Capo 2: Tabelle riepilogative

ATTREZZATURE E SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO DI POLAVENO					
ABITANTI ESISTENTI AL 31/12/2009					2.737
INCREMENTO DI ABITANTI PREVISTO AL 2014					256
<b>TOTALE ABITANTI PREVISTI AL 2014</b>					<b>2.993</b>
ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA					
CATEGORIA	MQ ESISTENTI	MQ/AB AL 2009	MQ DI PROGETTO	MQ TOTALI	MQ/AB AL 2014
AREE PER L'ISTRUZIONE	13.092,43	4,78	0,00	13.092,43	4,37
EDIFICI O AREE PUBBLICHE E/O PRIVATE APERTE AL PUBBLICO	29.490,38	10,77	0,00	29.490,38	9,85
ATTREZZATURE DI INTERESSE RELIGIOSO - CHIESE	15.972,46	5,84	0,00	15.972,46	5,34
ATTREZZATURE CIMITERIALI	3.168,17	1,16	0,00	3.168,17	1,06
VERDE PUBBLICO	7.202,33	2,63	47.385,32	54.587,65	18,24
PARCHEGGI PUBBLICI	11.807,01	4,31	11.775,33	23.582,34	7,88
<b>TOTALE AREE PER ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLA RESIDENZA</b>	<b>80.732,78</b>	<b>29,50</b>	<b>59.160,65</b>	<b>139.893,43</b>	<b>46,74</b>
ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE					
CATEGORIA	MQ ESISTENTI	MQ/AB AL 2009	MQ DI PROGETTO	MQ TOTALI	MQ/AB AL 2014
PARCHEGGI E VERDE A SERVIZIO ATTIVITA' PRODUTTIVE	9.520,99	3,48	14.401,45	23.922,44	7,99

## NORME RELATIVE AL COMMERCIO

### Titolo I: Disposizioni preliminari

#### *Capo I: Principi e norme generali*

#### **Art. 1. Definizioni di commercio**

1. Il presente e i successivi articoli costituiscono recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.
2. Per tutto quanto non specificatamente riportato nel presente e successivi articoli, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali
3. Ai fini della presente normativa si intendono:
  - a) per **COMMERCIO ALL'INGROSSO**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
  - b) per **COMMERCIO AL DETTAGLIO**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
  - c) per **SUPERFICIE DI VENDITA** di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'articolo 4 delle presenti norme. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs 31 Marzo 1998, n. 114 e s.m.i..
  - d) per **SUPERFICI ACCESSORIE** di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

#### **Art. 2. Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali**

1.
  - a) **ESERCIZI DI VICINATO**: quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150,00 mq.;
  - b) **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA MS1 (I° livello)**: gli esercizi aventi superficie

superiore a 150,00 mq e fino a 600,00 mq;

c) **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA MS2 (II° livello):** gli esercizi aventi superficie superiore a 600,00 mq e fino a 1.500,00 mq;

d) **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, ovvero oltre i 1.500,00 mq;

e) **CENTRO COMMERCIALE:** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

2. La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

### **Art. 3. Settori merceologici**

1. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

2. Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;

b) sport, tempo libero, bricolage, libri;

c) mobili, casa e accessori di arredo;

d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

### **Art. 4. Vendita di oggetti ingombranti**

1. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SLP se la SV (superficie di vendita) non è superiore a mq 1.500 e nella misura di ¼ della SLP se la SV è

superiore a tale limite. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il  $\frac{1}{4}$  della SLP delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.

#### **Art. 5. Destinazioni d'uso commerciali ed equiparate**

1. Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e della natura dell'operatore:

- a) Le attività relative alla vendita di merci
- b) Le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- c) Le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti
- d) Le attività paracommerciali.

1bis. Le attività commerciali di cui al comma 1 sono classificabili in base alle successive categorie e definizioni.

2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- a) La presenza del personale addetto alla vendita;
- b) Il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- c) L'accesso al pubblico.

3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita. Per tali spazi dovranno essere reperite superfici per attrezzature e servizi nella misura prevista per le destinazioni d'uso commerciale secondo quanto indicato dalle NTA del PdR per gli ambiti consolidati e secondo quanto indicato dalle NTA del DdP per gli ambiti di nuova trasformazione.



4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente P.G.T..
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
6. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
  - a) La presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
  - b) Lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
  - c) L'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).
7. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.
8. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricreative, di cinema, teatri, musei, ecc.).
9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori,

fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come “artigianato di servizio”, anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l’accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive. Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1:

i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili);

le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d’uso specificatamente individuate dal presente piano.

10. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all’interno di complessi aziendali alla produzione o all’assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d’uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

a) che l’accesso al pubblico avvenga dall’interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;

b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di media struttura

11. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l’attività verrà considerata destinazione d’uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

12. Per superficie di vendita commerciale, ai sensi del D.Lgs. 114/98 e s.m.i., si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

13. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.
14. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:
- a) servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
  - b) i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
  - c) i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone;
  - d) l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
15. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

#### **Art. 6 - Contestualità dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie e grandi strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente all'autorizzazione commerciale, a tal fine alle domande di autorizzazione di esercizio commerciale va allegata la documentazione necessaria ad ottenere l'abilitazione urbanistica ed edilizia.

Per la realizzazione di nuove medie o grandi strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica di compatibilità localizzativa, della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi di cui ai successivi articoli 7, 8 e 9.

L'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto sottoscritto congiuntamente dal Responsabile dell'Ufficio Commercio (se presente nel Comune) e da quello dell'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 7. Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

In materia di aree per standards urbanistici si applicano i seguenti valori:

<i>TIPOLOGIE DISTRIBUTIVE</i>	<i>DOTAZIONE DI STANDARDS</i>
<b>VICINATO</b>	<b>100% di SLP di cui almeno il 100% a parcheggio</b>
<b>VICINATO in nuclei di antica formazione</b>	<b>75% di SLP di cui almeno il 50% a parcheggio</b>
<b>MEDIE STRUTTURE I° LIVELLO (MS1)</b>	<b>100% di SLP di cui almeno il 100% a parcheggio</b>
<b>MEDIE STRUTTURE II° LIVELLO (MS2)</b>	<b>200% di SLP di cui almeno il 100% a parcheggio</b>
<b>GRANDI STRUTTURE</b>	<b>200% di SLP di cui almeno il 100% a parcheggio</b>

L'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica e saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standards in rapporto all'intera superficie commerciale.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica e secondo quanto previsto per la contestualità dei procedimenti autorizzatori.

#### **Art. 8. Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale**

Per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, alle fermate ed ai percorsi preferenziali dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso con eventuali alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale. L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

L'apertura di attività commerciali di grande struttura di vendita, è subordinata alle procedure di Verifica di Impatto Ambientale.

### **Articolo 9 - Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale**

Gli interventi di carattere commerciale nei centri storici, per quanto possibile, devono preservare l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico stesso, evitando di alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le parti del tessuto storico.

La realizzazione di grandi e medie strutture di vendita è esclusa in ambiti di tutela paesistico ambientale e le aree per attrezzature ed interesse generale comunale e sovracomunale.

### ***Capo 2: Recepimenti***

#### **Art. 10. Direttive ed indirizzi in tema di salvaguardia e tutela ambientale**

Ad integrazione dei tre documenti facenti parte del nuovo P.G.T. (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi) è stato redatto il piano paesistico comunale, sulla base di specifici studi eseguiti in loco nonché sul recepimento di normative ambientali sovracomunali quali il P.T.P.R., il P.T.C.P., il P.T.R.. Inoltre sono state integralmente recepite le norme provinciali relative alla rete ecologica comunale.

#### **Art. 11. Recepimento Studio Geologico e le fasce di tutela del Reticolo Idrico Minore**

1. Il P.G.T. recepisce (sia nelle norme sia negli elaborati grafici) lo studio geologico, sismico e le fasce di tutela del Reticolo Idrico Minore.
2. Le infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico potranno essere realizzate in classe 4 se non altrimenti localizzabili sul territorio comunale.
3. Per gli ambiti di trasformazione, da zona industriale/artigianale in zona residenziale, inseriti nel PGT, si prescrive l'effettuazione di un'indagine preliminare con le modalità previste dall'articolo 242 del D.Lgs 152/06 e s.m.i., sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di soglia di contaminazione di cui alla tabella 1, colonna A, dell'allegato 5 del D.Lgs. 152/06 stesso.

#### **Art. 12. Recepimento Valutazione Ambientale Strategica**

Si recepiscono le indicazioni e/o le prescrizioni migliorative in tema ambientale di mitigazione e compensazione indicati nello studio di V.A.S..