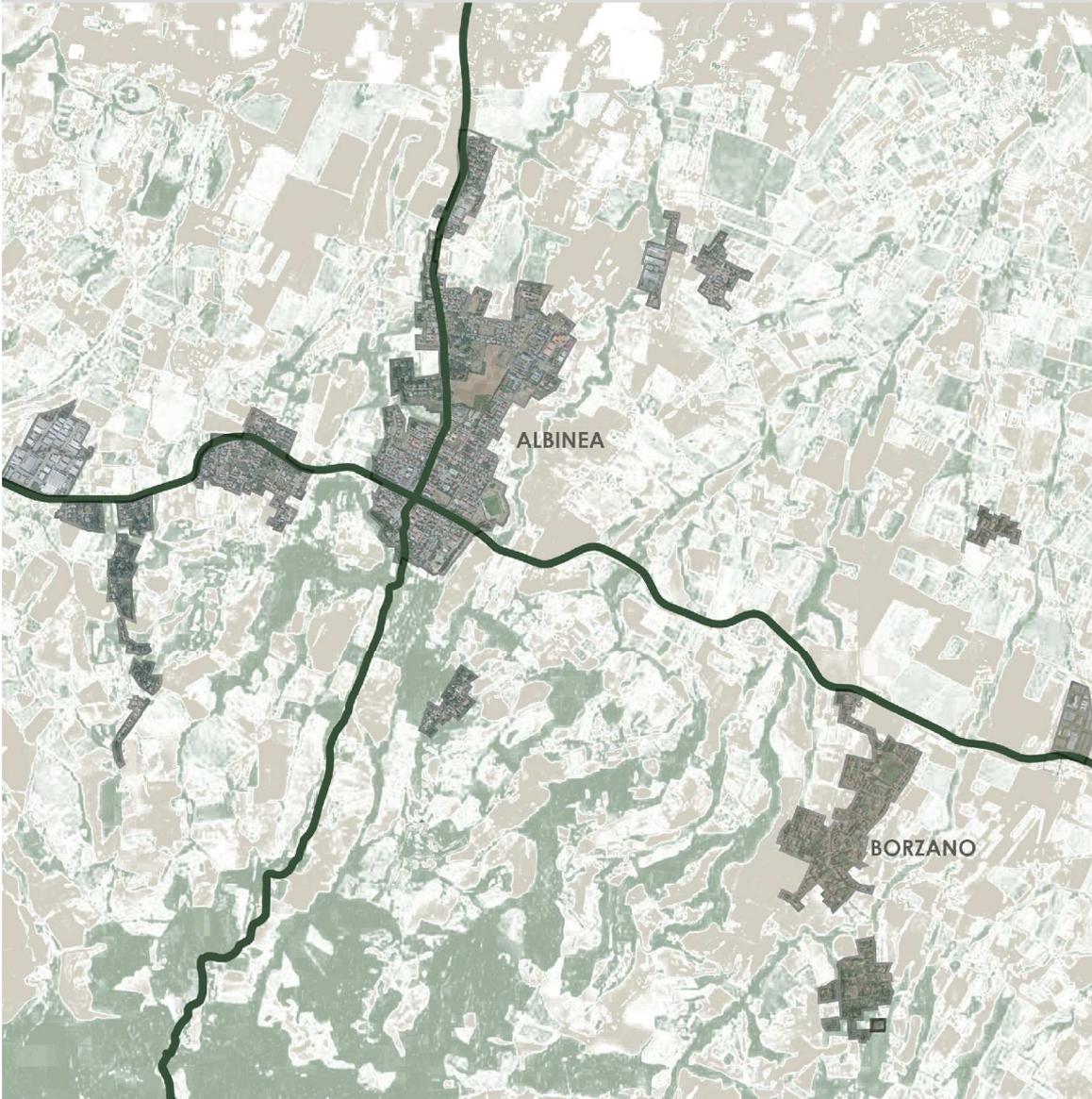




COMUNE DI ALBINEA P.zza Cavicchioni 8 - Albinea - R.E.
sindaco NICO GIBERTI



PROGETTISTA
Ing. Claudia Dana Aguzzoli

GRUPPO DI LAVORO: Dott.ssa Piera Scarano

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E ESTRATTI ARTICOLI NTA MODIFICATI

0 9 2 A L V 7 R I O 1 A 0
prof loc arg doc e prog fase rev.

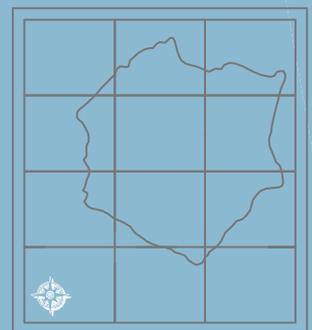
cartella: 92 file name: / scala: /

rev.	descrizione	data	redatto	verificato	approvato
0	Emissione	17/05/15	Scarano	Aguzzoli	Aguzzoli

Il presente progetto è frutto del lavoro del professionista incaricato. A termine di legge tutti i diritti sono riservati. E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione del progettista.

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE AL PRG n. 7/2015

A D O Z I O N E



VARIANTE SPECIFICA (NORMATIVA) AL PRG VIGENTE FINALIZZATA A DEFINIRE L'USO URBANISTICO U.11.3 ("ATTIVITA' LUDICO-RICREATIVE CON PROBLEMATICHE DI IMPATTO") E A DEFINIRE LE PREVISIONI URBANISTICO-TERRITORIALI IN ORDINE ALL'EVENTUALE INSEDIAMENTO DI TALE USO SUL TERRITORIO COMUNALE

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E
ESTRATTI DEGLI ARTICOLI DELLE NTA MODIFICATI**

INDICE

INDICE	2
1. PREMESSA	2
2. CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE NORMATIVA AL PRG.....	6
4. DISPOSIZIONI NORMATIVE OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE (E ESTRATTO ARTICOLI DELLE NTA MODIFICATI).....	10
<i>Art. 38 Usi urbani</i>	10
<i>Art. 66. Zone omogenee D2 Produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate</i>	10
<i>Art. 85 Dotazioni minime di parcheggio di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1)</i>	10

1. PREMESSA

Si richiama in sintesi il percorso di adozione e approvazione dello strumento urbanistico vigente del Comune di Albinea (PRG) e relative Varianti parziali.

Con Deliberazione del C.C. n. 62 del 10/10/2000 è stata adottata la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Albinea, ai sensi dell'art.14 della L.R. n.47/1978 e successive modificazioni e integrazioni.

Con Deliberazione del C.C. n. 28 del 03/04/2002 si è controdedotto alle osservazioni al P.R.G. adottato il 10/10/2000 con la suddetta Deliberazione Consigliare n. 62/2000.

Con Deliberazione n. 210 del 27/08/2002 la Giunta Provinciale ha approvato la Variante Generale al P.R.G. di cui sopra, pubblicata sul B.U.R.E.R. in data 02/10/2002.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

Con Deliberazione del C.C. n. 16 del 22/03/2004 è stata approvata la 1^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. della 15 L.R. n.47/1978 e successive integrazioni e modificazioni, pubblicata sul B.U.R.E.R. in data 14/04/2004.

Con Deliberazione di C.C. n. 20 del 26/03/2007 è stata approvata la 2^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. della 15 L.R. n. 47/1978 e successive integrazioni e modificazioni, pubblicata sul B.U.R.E.R. in data 26/04/2007.

Con Deliberazione di C.C. n.17 del 23/02/2009 è stata approvata la 3^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 e successive integrazioni e modificazioni, pubblicata sul B.U.R.E.R. in data 25/03/2009.

Con Deliberazione di C.C. n. 40 del 26/07/2010 è stata approvata la 4^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/1978 e successive integrazioni e modificazioni, pubblicata sul B.U.R.E.R.T. in data 18/08/2010.

Con Deliberazione di C.C. n. 14 del 19/03/2012 è stata approvata la 5^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/978 e successive integrazioni e modificazioni, pubblicata sul B.U.R.E.R.T. in data 11/04/2012.

Con Deliberazione del C.C. n. 7 del 03/03/2014 è stata approvata la 6^a variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'art. 15, comma 4 e 5 della L.R. n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni, come consentito dall'art. 41, comma 2, lett. b) della L.R. n. 20/2000, pubblicata sul B.U.R.E.R.T. in data 26/03/2014.

Si richiamano inoltre gli impegni assunti dai Sindaci reggiani nell'incontro del 16 febbraio 2015 in Provincia di Reggio Emilia, aventi ad oggetto "Presentazione e riflessioni politiche su proposte e iniziative da intraprendere relative alle sale scommesse".

Allo scopo di regolamentare efficacemente la tematica delle sale scommesse, videolottery e assimilabili, soprattutto in relazione agli impatti territoriali, sociali e ambientali che queste generano, si introduce un uso specifico nella categoria degli usi U11 'Attrezzature per lo spettacolo'¹, e si provvede ad individuare preventivamente gli ambiti territoriali in cui lo stesso, previo rispetto delle norme appositamente definite (con particolare riferimento agli standard urbanistici, possa essere eventualmente insediabile.

¹ Già comprendente le Attività di spettacolo non moleste e attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

Mediante la presente Variante, infatti, si introduce all'Art. 38 - Usi' delle NTA del PRG, un nuovo uso U.11.3 "Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto", così definito:

"attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse e sale gioco di qualsiasi tipo, nonché le attività di trasmissione o elaborazione dati finalizzate al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo, che recapitino anche al di fuori dei confini nazionali). L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose."

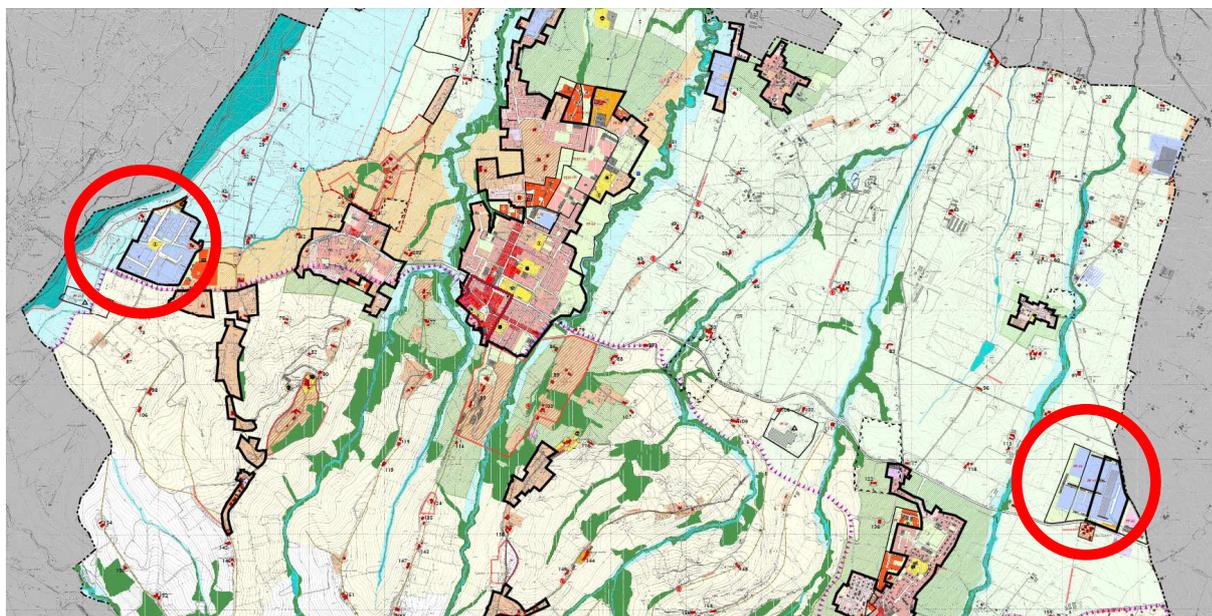
Si specifica inoltre, in nota a piè pagina, che sono considerati punti di vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché:

- dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco;
- l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco;
- la superficie dedicata all'attività di somministrazione non superi il 30% della superficie complessiva del locale;
- l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;
- l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;
- l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

Si propone che tale uso sia insediabile unicamente nelle 'Zone omogenee D2 Produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate' di cui all'Art. 66 delle NTA del PRG di Botteghe e Case Spadoni; in quanto situate in linea di massima lontano da funzioni sensibili quali residenze, servizi scolastici e di quartiere. Tali ambiti territoriali sono di seguito evidenziati.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -



L'insediamento di tale uso potrà eventualmente avvenire solo qualora si sia verificata, in loco, l'effettiva presenza delle necessarie aree da destinare a parcheggi di urbanizzazione (P1) e di pertinenza, nella quantità minima richiesta e definita all'art. Art. 85 Dotazioni minime di parcheggio di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1) (così come modificato per effetto della presente Variante).

Il carico urbanistico connesso all'uso U.11.3 prevede il reperimento di importanti quantità di dotazioni territoriali (parcheggi), sia per quanto attiene i P1 (parcheggi di urbanizzazione primaria) che per quanto attiene i P3 (parcheggi di pertinenza); ferma restando l'impossibilità di monetizzazione dei P1, parcheggi pubblici e/o di uso pubblico.

All'Art. 85 comma 5 si prevede infatti per l'Uso U.11.3 una dotazione minima di parcheggi di pertinenza (P3) nella misura di 1 mq ogni 1 mq. di Su e la dotazione di parcheggi privati di uso pubblico (P1) nella misura di 4 mq ogni 5 mq. di Su.

2. CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE NORMATIVA AL PRG

Il presente provvedimento di Variante **specificata** ha ad oggetto parziali modifiche delle Norme Tecniche di attuazione normative del PRG; modifiche volte ad introdurre disposizioni funzionali a disciplinare tramite le NTA gli interventi che prevedano la localizzazione dell'uso U.11.3 "*Attività ludico ricreative con problematiche di impatto*", nel perseguimento dell'obiettivo di più efficaci azioni di controllo, prevenzione e tutela del territorio in ordine all'insediamento di attività urbanisticamente e socialmente sensibili.

Ai fini della scelta del procedimento di approvazione della presente Variante, si evidenzia che le modifiche normative che si propongono rientrano nella casistica prevista dall'art.15 della L.R. 47/78 e s.m. e i..

Si evidenzia altresì che le modifiche normative proposte non riguardano la disciplina urbanistica vigente relativa al sistema insediativo storico.

La Variante prefigura la sottoposizione della localizzazione dell'uso U.11.3 "*Attività ludico ricreative con problematiche di impatto*" alla disciplina e alla programmazione del PRG, sulla base di valutazioni puntuali in ordine alla sostenibilità sociale, infrastrutturale e territoriale delle singole proposte di insediamento.

In relazione a quanto sopra evidenziato, la Variante non ha alcuna influenza sui sistemi ambientali sensibili ed è tale da ridurre le problematiche di impatto sociale-territoriale e ambientale connesse all'insediamento del più volte citato uso U.11.3; si ritiene pertanto che la stessa non sia da assoggettare a Valutazione di sostenibilità territoriale e ambientale (VALSAT).

3. MODIFICHE NORMATIVE FINALIZZATE A SOTTOPORRE LA LOCALIZZAZIONE DELLE "ATTIVITA' LUDICO - RICREATIVE CON PROBLEMATICHE DI IMPATTO" (USO U.11.3) ALLA DISCIPLINA DEL PRG, NEL PERSEGUIMENTO DEGLI OBIETTIVI DI CUI ALL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE REGIONALE 20/2000 E ALL'ARTICOLO 1 DELLA LEGGE REGIONALE 5/2013.

La Variante normativa proposta persegue, attraverso previsioni di natura urbanistica, l'obiettivo di governare, con l'efficacia assicurata da uno strumento di pianificazione e programmazione quale è il Piano Regolatore Generale, l'insediamento sul territorio di un uso connotato da peculiari profili di impatto, sotto il profilo urbanistico/territoriale e sociale, che lo rendono particolarmente 'sensibile'.

Le attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, con particolare anche se non esclusivo riguardo agli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.), a far data dai primi anni duemila hanno evidenziato impatti rilevanti, sia urbanistici che sociali, tali da indurre a ritenere che lo sviluppo del loro insediamento necessiti di approfondite analisi preliminari, da attuarsi nell'ambito di una disciplina che ne consenta l'adeguato governo anche per il tramite degli strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica.

Questo dato, da tempo evidenziato dalla letteratura scientifica, oggetto di organici e approfonditi studi, ha trovato recepimento e disciplina nella Regione Emilia Romagna, tra il resto, con la L.R. 04 luglio 2013 n. 5 "*Norme per il contrasto, la prevenzione, la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, nonché delle problematiche e delle patologie correlate*", alla quale ha fatto seguito la Delibera della Assemblea Legislativa 11 marzo 2014, n. 154 "*Piano integrato per il contrasto, la prevenzione e la riduzione del rischio della dipendenza dal gioco patologico 2014-2016*".

La disciplina normativa regionale si pone il principale obiettivo (individuato all'articolo 1 della legge regionale 5/2013) di prevenire, ridurre il rischio e contrastare la dipendenza dal gioco d'azzardo patologico, "*anche in osservanza delle disposizioni dell'OMS e di quelle della Commissione Europea sui rischi del gioco d'azzardo*".

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

Nel perseguimento di questo obiettivo, la legge riconosce un ruolo di primario rilievo all'iniziativa che può essere assunta dagli enti locali mediante l'esercizio dei poteri di pianificazione urbanistica e territoriale.

Il Titolo III della legge detta disposizioni relative agli esercizi commerciali e, all'articolo 6, disciplina l'apertura e l'esercizio delle attività di sale gioco e di installazione di apparecchi da gioco, per i profili non direttamente connessi alla preliminare autorizzazione di pubblica sicurezza, il cui rilascio è di competenza del Questore (art. 110 TULPS). Dispone l'articolo 6 citato ai comma 2 e 3: *"2. Al fine di perseguire le finalità di cui all'articolo 1 della presente legge e gli obiettivi di cui all'articolo 2 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio), i Comuni possono dettare, nel rispetto delle pianificazioni di cui all'articolo 7, comma 10, del decreto legge n. 158 del 2012, convertito dalla legge n. 189 del 2012, previsioni urbanistico - territoriali in ordine alla localizzazione delle sale da gioco. 3. Salvo quanto previsto dalla normativa nazionale, per i medesimi obiettivi e finalità di cui al comma 2, i Comuni possono disciplinare, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione di cui alla Legge Regionale n. 20 del 2000, gli elementi architettonici, strutturali e dimensionali delle sale da gioco e delle relative pertinenze"*.

Alle finalità individuate all'articolo 1 (prevenzione e contrasto alla dipendenza dal gioco d'azzardo patologico) la norma associa, in immediata connessione, gli obiettivi della pianificazione urbanistica e territoriale disegnati dall'articolo 2 della Legge Regionale 20/2000, tra i quali si ricordano: *"a) promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo; b) assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio; c) migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani; e) promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente; ..."*.

Il rinvio ampio alle *"previsioni urbanistico territoriali"* e agli *"strumenti di pianificazione"* comunali contenuto ai comma 2 e 3 dell'articolo 6 della legge regionale 5/2013, in uno con il rinvio agli obiettivi perseguiti dall'intero sistema della pianificazione territoriale e urbanistica, rimette alla discrezionalità dei Comuni, nell'esercizio del potere di pianificazione e programmazione urbanistica loro proprio, la scelta degli strumenti più idonei e appropriati per il

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

perseguimento degli obiettivi e finalità indicati dalle norme richiamate, obiettivi che la norma medesima individua come convergenti e sinergici.

Quale strumento urbanistico congruo per il corretto governo dei profili urbanistici, territoriali e sociali sottesi alla localizzazione di usi sensibili quali sono quelli ludici e ricreativi, si è individuato nel caso del Comune di Albinea, non ancora dotato di PSC-RUE-POC, il Piano Regolatore Generale vigente, approvato nel 2002 e successivamente aggiornato per il tramite delle Varianti specifiche citate in Premessa.

Il PRG è, conseguentemente, lo strumento nell'ambito del quale possono trovare disciplina omogenea, e nel contempo aderente ai diversificati contesti in cui potranno trovarsi ad essere calate, le complesse tematiche alla quale si è fatto cenno, trasversali alla totalità degli interventi, a prescindere dalla modalità diretta o indiretta di realizzazione per loro prevista dal PRG.

La proposta di Variante normativa, pertanto, prevede che l'insediamento di nuove attività ludico - ricreative con problematiche d'impatto di cui all'uso U.11.3 delle NTA del PRG possa avvenire unicamente negli ambiti in cui l'uso stesso è previsto come potenzialmente insediabile, ossia nelle Zone omogenee D2 Produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate di Botteghe e Case Spadoni.

La Variante interviene sulle Norme del PRG e contiene altresì la definizione precisa dell'Uso U.11.3 ossia *attività ludiche svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art. 110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, sale gioco di qualsiasi tipo* incluse anche quelle attività, esercitate in locali aperti al pubblico, ove si offrano servizi telematici di trasmissione o elaborazione dati, finalizzati al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo, che recapitino anche al di fuori dei confini nazionali.

4. DISPOSIZIONI NORMATIVE OGGETTO DI PROPOSTA DI VARIANTE (E ESTRATTO ARTICOLI DELLE NTA MODIFICATI)

Le modifiche proposte alle disposizioni normative riguardano in particolare:

Norme di attuazione del PRG:

Art. 38 Usi urbani

Art. 66. Zone omogenee D2 Produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate

Art. 85 Dotazioni minime di parcheggio di pertinenza (P3) e di urbanizzazione primaria (P1).

Si vedano di seguito gli articoli modificati.

Art. 38

Usi

1. Nel presente articolo vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone. Nella individuazione delle destinazioni d'uso compatibili il PRG persegue, ai sensi dell'art. 2 della LR 46/88, il riordino e la qualificazione funzionale delle strutture insediative ed il loro risanamento dalle fonti di inquinamento acustico ed ambientale, la riduzione del degrado funzionale delle aree urbane e la loro rivitalizzazione attraverso la compresenza di più attività ed usi; la garanzia della mobilità nelle sue varie modalità attraverso un equilibrato rapporto fra attività consentite, flussi di traffico e capacità di parcheggio degli autoveicoli. Per ogni zona può essere indicata la percentuale minima o massima di uno o più usi, di cui è ammesso l'insediamento.
2. Agli artt. 14 e 85 sono definiti per ogni uso i parcheggi pubblici (o privati di uso pubblico) e i parcheggi di pertinenza richiesti, i quali dovranno in ogni caso essere assicurati.
3. In caso di interventi complessi o di significativo impatto urbanistico è facoltà dell'Amministrazione richiedere al proponente l'intervento idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento rispetto agli obiettivi di cui al comma 1. Tale documentazione deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle integrazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere dell'AUSL-ARPA.

4. Gli usi sono raggruppati nei seguenti: “usi urbani “ e “usi agricoli”.

Usi urbani:

U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, (cantine, lavanderie, scale, androni, lavanderie condominiali, stenditoi, depositi biciclette, stanze da gioco condominiali, autorimesse private, ecc.)². Sono comprese anche le costruzioni leggere da giardino (pergolati, barbecue), piccoli gazebo, tettoie e prefabbricati in legno per deposito attrezzi, giochi per bambini, ecc., che dovranno avere superficie coperta inferiore a 6 mq per lotto o area pertinenziale, altezza massima di mt. 2,20 e distanza minima dai confini pari a mt. 1,50, salvo accordo scritto fra le ragioni confinanti; essi dovranno inoltre essere costruiti con materiali e tipologie idonee al decoro urbano e alle caratteristiche architettoniche degli edifici cui si riferiscono. Inoltre, prefabbricati in legno per depositi attrezzi e case gioco per bambini potranno essere realizzati solo in presenza di una superficie pertinenziale libera (non edificata) minima pari a 300 mq.

Sono anche compresi eventuali spazi, purchè di superficie complessiva inferiore a 30 mq, per attività economiche non nocive o moleste comprese nell’elenco di cui all’uso U3., esercitate da persone residenti nell’abitazione.

U2. Abitazioni collettive

Le abitazioni collettive comprendono collegi, convitti, conventi, case di riposo, studentati, etc., e relativi servizi.

U3. Usi vari di tipo diffusivo

sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, sportelli e agenzie bancarie, piccoli ambulatori medici e veterinari, attività culturali, sociali, ricreative e simili, purchè siano insediati in edifici in cui siano presenti in prevalenza altri usi ed occupino una Sc unitaria non superiore (per ciascuna unità funzionale adibita a tali usi di tipo diffusivo) a 200 mq.

U4.1 Attività commerciali al dettaglio:

sono compresi in tale uso gli spazi di vendita, di esposizione e di servizio, e inoltre i relativi spazi tecnici e di magazzino. Ai sensi della L.R. 14/99, si articolano nelle seguenti categorie:

U4.1.1 Esercizi commerciali di vicinato:

esercizi per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari di piccola dimensione aventi superficie di vendita³ non superiore a 150 mq.;

² Ai fini dell’applicazione delle presenti norme, per ‘edificio condominiale’ si intende un edificio a prevalente funzione abitativa costituito da almeno 4 alloggi e dotato di spazi comuni di accesso, servizio, vano scala, ecc..

³ Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende la Superficie di pavimento dell’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili e quelle dei locali o aree esterne frequentabili dai clienti, adibiti all’esposizione delle merci e collegati direttamente all’esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l’ingresso dei clienti, nonché gli spazi di “cassa” e “avancassa” purchè non adibiti all’esposizione. Per quanto riguarda gli esercizi di merci ingombranti ci si riferisce alla DCR 26 marzo 2002, n. 344.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -****U4.1.2. Medio-piccole strutture di vendita:**

esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.

Sono confermate le medio-piccole strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.

La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.

U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita:

esercizi e centri commerciali, come definiti nel Dlgs 31 marzo 1998, n. 114, per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medio-piccole strutture di vendita e fino a 1500 mq.

Sono confermate le medio-grandi strutture di vendita esistenti alla data di adozione del PRG, in qualunque zona di PRG ricadenti.

L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita, anche per cambio d'uso di contenitori preesistenti, è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo accompagnato da una "Relazione sugli effetti socio-economici, infrastrutturali e trasportistici" e, nei casi di aree già assoggettate a piano particolareggiato, a variante allo stesso piano, ovvero ad un nuovo piano particolareggiato, anche al fine di inserire nella convenzione gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o al miglioramento della accessibilità.

In fase attuativa saranno valutati i possibili impatti dei nuovi insediamenti commerciali sull'ambiente, sulla mobilità e sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistenti; in particolare dovranno essere considerati gli effetti del traffico indotto sulla rete stradale in relazione al tipo di accessibilità previsto, alle caratteristiche geometriche delle sedi stradali e al loro stato di congestione e dovrà essere valutata la compatibilità con la zonizzazione acustica, ponendo specifici limiti in relazione alla classe di riferimento.

In fase attuativa occorrerà inoltre verificare le seguenti condizioni in relazione agli aspetti inerenti la mobilità:

i progetti a corredo delle domande per medio-grandi strutture dovranno contenere idonee simulazioni dei prevedibili flussi generati/attratti nelle ore di punta dalle strutture commerciali, al fine di verificare la compatibilità degli stessi con le densità veicolari ordinarie sulla viabilità esistente, e l'efficacia delle soluzioni proposte.

il sistema infrastrutturale trasportistico dovrà risultare adeguato in termini di capacità e condizioni di sicurezza, ai flussi di mobilità indotti dalle nuove strutture commerciali insediabili; in particolare nel caso di ambiti di nuova urbanizzazione e con riferimento all'assetto della viabilità extraurbana, dovrà essere operato un raffronto tra la capacità della rete stradale esistente e di progetto, al fine di verificare l'idoneità della nuova

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

configurazione. Qualora la sostenibilità delle previsioni di traffico provocate dai nuovi insediamenti commerciali sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di determinate infrastrutture, tali condizioni di subordinazione temporale dovranno essere esplicitate in sede di redazione degli strumenti urbanistici attuativi.

nel caso di ambiti territoriali o urbani caratterizzati dalla presenza di più aree potenzialmente insediabili per funzioni commerciali, gli interventi dovranno essere preventivamente valutati in modo complessivo e globale, considerando gli effetti cumulativi sul sistema della mobilità.

Nel caso di insediamento di strutture commerciali ubicate sulla viabilità classificata come principale dal PRG, nonché su strade in cui l'intervento provochi variazioni dei flussi di traffico non compatibili con le caratteristiche esistenti della sede stradale, occorrerà prevedere l'adeguamento dell'infrastruttura e si dovranno possibilmente evitare accessi diretti; in caso contrario tali accessi dovranno essere opportunamente raccordati, tramite corsie di accelerazione e decelerazione.

La superficie di vendita complessiva delle medie superfici prevista nel progetto urbanistico di piano attuativo che sottende la realizzazione dell'intervento, costituisce riferimento ai fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e lo scarico merci. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere una adeguata accessibilità dell'area, che tenga conto del dimensionamento complessivo, tale da minimizzare l'impatto su sistema viario, da valutare anche sulla base di apposito studio di viabilità.

In nessun caso di insediamento di strutture commerciali al dettaglio è ammessa l'installazione di impianti rumorosi all'esterno degli edifici.

U4.2. Pubblici esercizi:

sono compresi in tale uso ristoranti, trattorie, bar, pub, con l'esclusione di locali quali discoteche ed altre attività rumorose. Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari

sono compresi in tale uso gli uffici (pubblici e privati), le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, bancarie, finanziarie, assicurative, i servizi di informatica e di elaborazione dati, e tutte le attività richiamate nell'uso U3, qualora occupino una Sc superiore a mq. 100. Fanno parte di tale uso anche gli spazi di supporto e servizio, le mense e i bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

U6. Centri commerciali di vicinato

strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali, rientranti nella dimensione degli esercizi di vicinato salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura, sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali di vicinato possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.). Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi commerciali siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali in esso presenti: i Centri Commerciali sono pertanto equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva.

- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre
oltre alle attività commerciali all'ingrosso sono compresi in tale uso magazzini e depositi, con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto; attività di esposizione e vendita di auto, elettrodomestici, mobili e prodotti per la casa, macchine utensili etc.; esposizioni, mostre. Sono compresi anche i relativi spazi tecnici, di supporto e di servizio.
- U7. 1. Magazzini, depositi, stoccaggi
cui possono accompagnarsi presenze parziali di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono prioritariamente finalizzati alla raccolta, alla conservazione, allo smistamento, alla manipolazione e alla movimentazione delle merci. Sono comprese le attività vere e proprie, gli spazi di supporto e di servizio, le mense, gli uffici complementari e gli spazi tecnici.
- U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature
sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale di servizio, ovvero le attività di tipo artigianale che non sviluppano funzioni produttive vere e proprie, quelli di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.
Non rientrano in questo uso:
- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche che necessitano di trattamento depurativo per il loro scarico nel ricettore finale (pubblica fognatura, acque superficiali, suolo, sottosuolo);
 - le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
 - le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe III del DPCM 14/11/1997;
 - le attività che comportano emissioni in atmosfera per le quali sia necessario il rilascio di autorizzazioni ai sensi del DPR 203/88 sia in forma ordinaria che in forma generale o semplificata di cui alla Delib. Reg. 16/6/99, n. 960;
 - le attività che comportano la produzione dei rifiuti pericolosi ai sensi del D.L.22/97.
- U8.2. Artigianato di servizio alla persona
sono compresi in tale uso gli spazi per l'attività artigianale ad elevata compatibilità con la residenza quali lavanderie, parrucchieri, barbieri, calzolai, e comunque quelle attività che non rientrano nell'uso U.8.1 e che sono caratterizzate da valori limite di immissione

ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).

U8.3. Artigianato artistico

sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale di artigianato di tipo artistico, creativo e decorativo, le relative attrezzature e spazi tecnici di supporto, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60, che rientrino nei limiti di compatibilità ambientale di cui al precedente uso U8.1. e nei limiti di immissione ed emissione delle sorgenti sonore ai sensi del DPCM 14/11/1997 corrispondente alla classe II (aree residenziali).

U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare

sono compresi in tale uso i locali e gli spazi per l'attività laboratoriale per la produzione e trasformazione di prodotti alimentari, fino ad una Superficie complessiva massima di mq. 60 e nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamentari in materia.

U9. Stazioni di servizio e distribuzione carburanti

sono quelle definite dalla LR 33/94, soggette alle disposizioni del D.Lgs. 11/2/98 n. 32 e dei criteri regionali esplicitati nella LR 496/99, e sono specificamente regolamentate dal successivo art. 82.

U10. Attrezzature culturali e ricreative

sono compresi in tale uso musei, biblioteche, sale di registrazioni musicali e servizi annessi e inoltre: centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, sedi per mostre ed esposizioni, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici; non sono comprese le attrezzature per la pratica dello sport. Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette.

U11. Attrezzature per lo spettacolo

sono compresi in tale uso cinema, teatri, altri locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo e di svago, sale giochi, discoteche, con i relativi spazi di servizi, di supporto e tecnici; **nonché le sale ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.)**. Per l'insediamento di attività che prevedano anche la diffusione di musica, deve essere richiesta la documentazione previsionale di impatto acustico nonché delle misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore dirette ed indirette. L'uso si articola in:

U.11.1 = Attività di spettacolo non moleste (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe II - prevalentemente residenziali), con esclusione comunque di discoteche, locali da ballo e sale giochi.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

U.11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo (le emissioni acustiche devono rientrare nei limiti stabiliti dal D.P.C.M. 1.3.1991 - Tabella 2 - aree in classe IV - aree ad intensa attività umana).

U.11.3 = Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto, svolte in pubbliche sale da gioco, compresi quegli esercizi dedicati esclusivamente al gioco con apparecchi di cui all'art.110 comma 6 del TULPS (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse e sale gioco di qualsiasi tipo, nonché le attività di trasmissione o elaborazione dati finalizzate al gioco d'azzardo ed alle scommesse di qualunque tipo, che recapitano anche al di fuori dei confini nazionali)⁴.

L'ammissibilità di questo tipo di uso deve intendersi condizionata alla compatibilità dell'impatto della specifica attività prevista secondo quanto indicato dal vigente Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose.

U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo sono compresi in tale uso tutti gli usi di cui all'Art.3 del D.M. 2/4/1968 e cioè tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune e i servizi religiosi.

I servizi per l'istruzione comprendono: gli asili nido, le scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori, scuole speciali) compresa ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature socio sanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, mense aziendali etc.

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare; come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattiche, per lo svago e lo sport.

U13. Scuole superiori sono compresi in tale uso le scuole oltre l'obbligo, in tutte le loro articolazioni, con i relativi spazi di servizio, di supporto e tecnici. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca sono compresi in tale uso, oltre alle attrezzature didattiche, di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici e di supporto. E' ammessa la presenza di servizi come bar, mense, sedi associative, sale riunione, etc.

⁴ Sono considerati punti vendita assimilabili a quelli con attività di gioco esclusiva i punti di vendita presso i quali sono comunque presenti punti autorizzati di somministrazione alimenti e bevande sempreché:

- dall'insegna risulti chiaramente la destinazione all'attività di gioco e, l'eventuale riferimento all'attività di somministrazione non risulti autonomo rispetto all'attività di gioco e la superficie ad essa dedicata non superi il 30% della superficie complessiva del locale;
- l'accesso all'area di somministrazione avvenga dal medesimo ingresso di accesso al locale presso il quale si svolge l'offerta di gioco;
- l'area di somministrazione non sia situata immediatamente dopo aver varcato l'ingresso al locale;
- l'attività di somministrazione avvenga esclusivamente negli orari stabiliti per l'erogazione del gioco e non disgiuntamente all'attività di gioco stessa.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

- U15. **Attrezzature sociosanitarie**
sono compresi in tale uso cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e i portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
- U16. **Attrezzature per lo sport**
in tale uso sono comprese le attrezzature coperte come palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, ed attrezzature scoperte, con i relativi spazi di servizio e tecnici, incluse attività di ristorazione e di pubblico esercizio.
In caso di attrezzature che determinino forte afflusso di pubblico e potenziali problemi connessi all'impatto acustico, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta a rendere possibile da parte dei soggetti preposti l'espressione di giudizi in merito alla compatibilità dell'intervento. Tale documentazione presentata a firma di tecnico abilitato deve fornire elementi conoscitivi in relazione alle interazioni prevedibili nei confronti del territorio e dell'ambiente circostante e le opere di mitigazione previste. Al fine di valutare la compatibilità dell'intervento il Comune si avvale del parere dell'AUSL-ARPA.
- U17. **Verde attrezzato**
sono comprese in tale uso le aree di uso pubblico sistemate a verde, ivi compresi piste pedonali e ciclabili, piazze pedonali, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.).
- U18. e U19. **Attività produttive**
sono compresi in tale uso tutti i tipi di attività produttive sia a carattere artigianale sia a carattere industriale.
Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.
Per la identificazione delle due tipologie di attività produttive in relazione al contesto di intervento, l'Amministrazione può avvalersi del parere preventivo dell'AUSL- ARPA.
- U.18. **Attività produttive ad impatto moderato**
Non rientrano in questo uso:
- le attività che comportano la produzione di acque reflue non domestiche contenenti le sostanze elencate nelle tabelle 3/A e 5 dell'allegato n° 5 al D.Lgs. 11/5/99, n. 152 ;
 - le attività ad alto rischio ai sensi del DPR 175/88;
 - le attività assoggettabili alla disciplina dell'uso e detenzione di gas tossici (R.D. 147/27);
 - le attività che superano il valore limite di immissione ed emissione delle sorgenti sonore della classe IV del DPCM 14/11/1997.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

All'esterno degli edifici non è ammessa l'installazione di impianti rumorosi né il deposito di rifiuti in quantità eccedenti quelle indicate alla lettera -m) art. 6, primo comma, D.Lgs. 5/2/97, n. 22.

- U.19. Attività produttive a maggiore impatto
Attività produttive non comprese nell'uso precedente, che richiedono specifiche infrastrutturazioni, reti ed impianti tecnologici.
Sono in ogni caso escluse le industrie ed attività produttive di maggior impatto ambientale, di cui all'art. 4 comma 2° lett. a), b) della LR 9/99 e s.m., con riferimento agli allegati della medesima legge, che ne individuano sia la tipologia di attività che la soglia dimensionale.
- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero:
sono compresi in tale uso gli alberghi, pensioni, ostelli, etc e relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, etc.), spazi di ritrovo e altre funzioni accessorie (ristoranti, bar, sale di riunione, sale congressi, etc.).
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
Appartengono a questa categoria le centrali e le principali sedi logistiche per la gestione delle reti e dei servizi tecnologici, compresi quelli previsti dalla linee guida regionali (BUR 179 del 15.12.95) in applicazione della L.R. 27/94, ed in particolare le isole ecologiche attrezzate e le piattaforme attrezzate; possono comprendere anche spazi ad uffici purchè questi non siano prevalenti rispetto agli spazi destinati a servizi, in caso contrario l'intervento si qualifica come usoU5.
Non si considerano compresi in questa categoria gli impianti e le infrastrutture a rete e puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento, per le telecomunicazioni, per l'approvvigionamento idrico e la relativa distribuzione, per lo smaltimento dei reflui e per il trasporto dell'energia (elettrica, gas, ecc.) che sono consentiti su tutto il territorio comunale, tramite apposito titolo abilitativo, nel rispetto della legislazione vigente e di eventuali altre disposizioni specifiche delle presenti Norme.
Attrezzature e impianti caratterizzati come "isola ecologica" sono ammessi esclusivamente ove espressamente indicato sulle tavole di zonizzazione del PRG.
- U23. Sedi cimiteriali
Comprendono le attrezzature, le strutture e le aree per la tumulazione, l'inumazione, la cremazione e il culto dei defunti nonché per i servizi e gli uffici civili e religiosi correlati.
- U24. Attrezzature per la sicurezza civile
Comprendono attrezzature periferiche di amministrazioni dello Stato, amministrazione della Giustizia, Protezione Civile, Vigili del Fuoco, Polizia, Corpo dei Carabinieri, Guardia di Finanza, ecc.
- U25. Impianti di trasmissione via etere

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

Comprendono le antenne di trasmissione e di ripetizione di informazioni, immagini, suono, con esclusione per le antenne di ricezione terminale.

Usi agricoli**A1. Residenza agricola**

Tale uso è riservato ai coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti affittuari e agli imprenditori agricoli professionali, indicati ai punti a) e b) del quinto comma dell'art. 40 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, etc.).

Possono essere compresi nelle superfici di cui al precedente comma anche locali per piccole attività di laboratorio, purchè non moleste o inquinanti, che non superino la dimensione massima di 30 mq e che siano esercitati da persone residenti nell'abitazione.

A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura

Comprendono edifici e attrezzature di servizio per attività di coltivazione agricola, di allevamento di animali domestici destinati all'autoconsumo, di vinificazione, di piscicoltura, per attività faunistico-venatorie (depositi di attrezzi, materiali e prodotti agricoli, silos, rimesse per macchine agricole e simili, al servizio di una azienda singola o di più aziende associate).

A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale

Comprendono gli edifici e le attrezzature di servizio per attività zootecniche aziendali connesse con l'utilizzazione del suolo agricolo, oltre agli spazi di servizio complementari quali uffici, depositi, magazzini, sale mungitura, Tale carattere ricorre quando l'alimentazione del bestiame viene effettuata regolarmente mediante razioni costituite per almeno il 40%, espresso in unità foraggiere, da potenziali produzioni aziendali e nei quali non vengono superati i rapporti di seguito indicati tra peso vivo medio mantenuto per anno e superficie agraria utile in proprietà e/o titolo reale di godimento, ovvero in affitto per un periodo non inferiore a 15 anni:

- a) allevamenti bovini 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- b) allevamenti suinicoli 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- c) allevamenti equini 30 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- d) allev. ovini e caprini 20 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno
- e) allevamenti avicunicoli 15 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto/anno.

In altri casi si procede per analogia, tenendo conto del carico inquinante, con il limite massimo di 40 q.li/ha di peso vivo medio mantenuto /anno.

Per l'insediamento di nuovi allevamenti di tipo A.3, ove consentito dalle presenti NTA, è obbligatoria la richiesta di parere preventivo, ai sensi della L.R. 33/90. Il proponente l'intervento dovrà allegare al progetto idonea documentazione atta rendere possibile, da parte dei soggetti preposti, l'espressione di adeguati giudizi in merito alla compatibilità

oltre agli spazi complementari e di servizio, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono invece comprese attività meramente industriali, che rientrano negli usi U18 e U19.

- A6. Serre
Comprendono le serre destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche. Si distinguono in
A6.1 = Serre di tipo aziendale e interaziendale
Corrispondono a coperture mobili di aree destinate alle colture orticole, floricole o vivaistiche, facenti parte di un'azienda agricola
A6.2 = Serre di tipo industriale
Comprendono strutture coperte per lo svolgimento di attività produttive, non facenti parte di un'azienda agricola, destinate a coltivazioni orticole, floricole o vivaistiche
- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
Comprendono le strutture per la produzione di servizi diretti alle attività agricole e zootecniche, al servizio delle aziende singole o associate, non appartenenti ad una specifica azienda, quali silos, depositi, rimesse per attività di noleggio macchine agricole conto terzi, serbatoi.
- A8. Infrastrutture agricole
Comprendono le infrastrutture di qualsiasi tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole quali opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, oltre alle costruzioni accessorie. Sono compresi impianti di depurazione dei liquami quando non collegati ad una specifica azienda.
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici
Comprendono i bacini per l'accumulo e la maturazione di liquami di origine zootecnica destinati allo spandimento, oltre alle costruzioni accessorie.
- A10. Strutture ricettive agrituristiche
Sono considerate strutture ricettive agrituristiche, nell'ambito di edifici esistenti sul fondo⁵ sia destinati ad abitazione che strumentali all'attività agricola⁶, quelle definite dalla L.r. 31.03.09 n. 4 e dalla Del.G. R. n.1693 del 2/11/2009, da realizzarsi nel rispetto delle disposizioni citate.
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre
Sono compresi recinti e piccole strutture per il ricovero dei cavalli, finalizzate allo sviluppo dell'escursionismo equestre.

⁵ Alla data di entrata in vigore della L.R. 4/2009, cioè al 15 aprile 2009.

⁶ Ad esclusione di edifici destinati ad allevamenti zootecnici industriali, hangar, serre fisse e simili.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

A12. Attrezzature per la pesca sportiva

Comprendono le aree, i bacini ed i servizi necessari per l'esercizio della pesca sportiva, con relativi spazi di servizio e per attività complementari quali pubblici esercizi.

A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.

5. Ai fini della applicazione delle procedure relative ai cambi di destinazione d'uso, di cui al precedente art.35, gli usi sono raggruppati nelle seguenti categorie:

USI URBANI**a. Funzioni abitative:**

- U1. Abitazioni permanenti e/o turistiche;
- U2. Abitazioni collettive;

b. Funzioni commerciali, direzionali, di servizio:

- U3. Usi vari di tipo diffusivo;
- U4.1 Attività commerciali al dettaglio, distinte, anche ai fini del carico urbanistico connesso, in:
 - U4.1.1 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato;
 - U4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita;
 - U4.1.3 Medio-grandi strutture di vendita;
- U4.2 Pubblici esercizi;
- U5. Attrezzature direzionali, complessi terziari;
- U6. Centri commerciali di vicinato;
- U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre;
- U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi;
- U8.1. Artigianato di servizio e relative attrezzature;
- U8.2. Artigianato di servizio alla persona;
- U8.3. Artigianato artistico;
- U8.4. Piccoli laboratori di artigianato alimentare;
- U10. Attrezzature culturali;
- U11. Attrezzature per lo spettacolo, suddivise in:
 - U11.1 = Attività di spettacolo non moleste;
 - U11.2 = Attività di spettacolo con limitati effetti di disturbo;
- U12. Servizi di quartiere o di nucleo insediativo;
- U13. Scuole superiori;
- U14. Centri di formazione superiore e/o di ricerca;
- U15. Attrezzature sociosanitarie;
- U16. Attrezzature per lo sport;
- U17. Verde attrezzato;
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani;
- U23. Sedi cimiteriali;
- U24. Attrezzature per la sicurezza civile;
- U25. Impianti di trasmissione via etere;

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

c. Funzioni produttive urbane:

- U18. Attività produttive ad impatto moderato;
- U19. Attività produttive a maggiore impatto;

d. Funzioni alberghiere:

- U20. Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;

USI AGRICOLI

e. Funzioni agricole

- A1. Residenza agricola;
- A2. Attrezzature di servizio all'agricoltura;
- A3. Allevamenti zootecnici di tipo aziendale ed interaziendale;
- A8. Infrastrutture agricole;
- A9. Bacini di accumulo e stoccaggio liquami zootecnici;
- A10. Strutture ricettive agrituristiche;
- A11. Recinti e piccole strutture per escursionismo equestre;
- A12. Attrezzature per la pesca sportiva;
- A13. Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura.

f. Funzioni produttive agricole:

- A4. Allevamenti zootecnici di tipo intensivo;
- A5. Impianti produttivi aziendali ed interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- A6. Serre, distinte in:
 - A6.1 Serre di tipo aziendale e interaziendale;
 - A6.2 Serre di tipo industriale;
- A7. Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate, e per il territorio agricolo

Art. 66

Zone Omogenee D.2

produttive artigianali e industriali prevalentemente edificate

1. Sono zone totalmente o parzialmente edificate con prevalente funzione produttiva manifatturiera.
2. Nelle zone omogenee D.2 è ammesso l'insediamento delle seguenti funzioni:
 - U3. Usi vari di tipo diffusivo
 - U 4.2 Pubblici esercizi
 - U7. Commercio all'ingrosso, esposizioni, mostre
 - U7.1 Magazzini, depositi, stoccaggi

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

- U8.1 Artigianato di servizio e relative attrezzature
- U.11.3 **Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto (VLT, slot, sale bingo, sale scommesse, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo comma 4**
- U18. Attività produttive ad impatto moderato
- U19. Attività produttive a maggiore impatto
- U22. Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
- U25. Impianti di trasmissione via etere

3. Ad integrazione della funzione prevalente sono ammesse attrezzature di servizio quali laboratori, uffici, magazzini, depositi, rimesse, esercizi commerciali di vicinato (del settore non alimentare), spazi di esposizione, purché di carattere complementare all'attività produttiva principale, nonché locali per attività ricreative e sociali del personale impiegato, fino ad un massimo pari al 40% della Sc complessiva realizzabile.

E' inoltre ammesso l'insediamento di due medio-piccole strutture di vendita (uso U.4.1.2 Medio-piccole strutture di vendita) del settore non alimentare nella Zona Industriale di Botteghe, una di livello comunale e una di livello sovracomunale, in coerenza con le disposizioni definite in sede di Conferenza dei servizi come previsto dalla L.R. n. 14/99.

4. **L'eventuale insediamento dell'uso U.11.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto è ammesso unicamente nelle Zone industriali Crostolo di Botteghe e Case Spadoni; essa è condizionata al reperimento in loco delle dotazioni minime di P1 e P3 di cui all'Art.85. Non è in ogni caso ammessa la monetizzazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico, indipendentemente dalla categoria di intervento proposta.**

4.5. Nelle zone D.2 il P.R.G. si attua per intervento diretto, applicando i seguenti parametri:

Uf (Indice di utilizzazione fondiaria) = 0,60 mq./mq.⁷;

P3 (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art.85;

P1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria)= in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 85;

Ip (Indice di permeabilità) = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 15% di Sf

Da (Densità arborea) = 1 albero/100 mq;

Dar (Densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq;

H (Altezza massima) = ml. 10. Altezze diverse richieste dai processi produttivi saranno valutati dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio rispetto agli aspetti di inserimento paesaggistico.

VL (Visuale Libera) = 0,5

Per le attività industriali esistenti del settore ceramico è ammesso l'ampliamento, nel rispetto degli indici di PRG, ad esclusivo uso di magazzini ed uffici.

⁷ Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) modificato in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

5.6. Nelle zone omogenee D.2 è ammessa la realizzazione, per ogni azienda, di un massimo di due abitazioni per il personale di sorveglianza e/o per il titolare, di superficie complessiva non superiore a 160 mq.⁸ a condizione che la Sc dell'azienda stessa non sia inferiore a mq. 360⁹ al netto della parte residenziale. Tale Sc dovrà essere ricavata nell'ambito del fabbricato a destinazione produttiva. La quota di Sc residenziale va compresa nella Sc complessivamente realizzabile su ogni lotto.

6.7. Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nel dispositivo della convenzione stessa e nei relativi elaborati grafici di progetto.

7. 8. Il fronte degli edifici produttivi posti a confine fra la zona residenziale e la zona industriale D2, considerando il possibile avvicendamento nel tempo di industrie/processi produttivi, ai fini cautelativi dovrà essere riservato all'insediamento di aziende/processi produttivi a basso impatto ambientale.

Art.85**Dotazioni minime di parcheggio di pertinenza (P3)
e di urbanizzazione primaria (P1)**

1. In tutti gli interventi edilizi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione devono essere realizzati, per i diversi usi previsti, parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.
2. In relazione ai suddetti interventi, quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 3,5 mq. di Su e il numero dei posti auto richiesti per i singoli usi, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Su aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso; con apposita convenzione potrà essere motivatamente ridotta la quantità così computata nel caso di usi che risultino complementari negli orari di utilizzazione dei parcheggi.
5. Dotazione minima di parcheggi di pertinenza e di urbanizzazione primaria relativi agli usi del territorio

⁸ Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

⁹ Soglia dimensionale modificata in base al coefficiente di conversione ricavato al fine di salvaguardare l'immutato dimensionamento del PRG, per effetto di adeguamento a All. A DAL RER n. 279/2010.

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

Usi	Descrizione	P di pertinenza	P di U1
U1	Abitazioni permanenti e/o turistiche	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su ⁽¹⁾
U2	Abitazioni collettive	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U3	Usi vari di tipo diffusivo	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.1	Esercizi commerciali di vicinato	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/4 mq Su
U4.1.2	Medio-piccole strutture di vendita	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U4.1.3	Medio-grandi strutture di vendita	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U4.2	Publici esercizi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2 mq Su
U5	Attrezz. direzionali, complessi terziari	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U6	Centri commerciali di vicinato	Criteri Regionali ⁽¹⁾	1 mq/2,5 mq Su
U7	Commercio all'ingrosso, esposiz., mostre	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U7.1	Magazzini, depositi, stoccaggi	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U8.1	Artigianato di servizio e rel. attrezz.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.2	Artigianato di servizio alla persona	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.3	Artigianato artistico	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U8.4	Piccoli laboratori di artigianato alim.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U9	Stazioni di servizio e distrib. carburante	/	/
U10	Attrezzature culturali e ricreative	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U11	Attrezzature per lo spettacolo	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U.11.3	Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto	1mq/1 mq Su	4mq/5mq Su
U12	Servizi di quartiere o nucleo insediativo	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U13	Scuole superiori	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U14	Centri di formazione sup. e/o ricerca	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U15	Attrezzature socio-sanitarie	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)**- Fase di Adozione -**

U16	Attrezzature per lo sport	1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto per ogni 3 posti della capacità dell'impianto
U17	Verde pubblico attrezzato	/	30 mq/100 mq Sf
U18	Attività produttive ad impatto moderato	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U19	Attività produttive a maggiore impatto	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/10 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive di tipo alberghiero: alberghi, motels, ecc.	1 mq/3,5 mq Su	4 mq/5 mq Su
U20 (parte)	Attività ricettive extra-alberghiere: pensioni, affittacamere, ecc.	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
U22	Attrezzature tecn. e servizi tecn. urbani	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U23	Sedi cimiteriali	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U24	Attrezzature per la sicurezza civile	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/2,5 mq Su
U25	Impianti di trasmissione via etere	/	/
A1	Residenza agricola	1 mq/3,5 mq Su	/
A2	Attrezzature di servizio all'agricoltura	1 mq/3,5 mq Su	/
A3	Allevamenti zootecnici aziend. e interaz.	1 mq/3,5 mq Su	/
A4	Allevamenti zootecnici di tipo intens.	1 mq/3,5 mq Su	/
A5	Impianti produttivi aziend. e interaz.	1 mq/3,5 mq Su	/
A6.1	Serre di tipo aziendale e interaz.	/	/
A6.2	Serre di tipo industriale	1 mq/3,5 mq Su	/
A7	Servizi per aziende agricole singole e associate e per il territorio agricolo	1 mq/3,5 mq Su	/
A8	Infrastrutture agricole	/	/
A9	Bacini di accumulo e stoccaggio liquami	/	/
A10	Strutture ricettive agrituristiche	1 mq/3,5 mq Su	1 mq/4 mq Su
A11	Recinti e piccole strutt. escurs. equestre	/	/
A12	Attrezzature per pesca sportiva	1 mq/3,5 mq Su	min. n. 1 p. auto per ogni 3 posti della capacità

VARIANTE N.7 AL PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG)

- Fase di Adozione -

dell'impianto

A13	Attrezzature e piccoli fabbricati di servizio per l'apicoltura	1 mq/3,5 mq Su	/
-----	--	----------------	---

(¹) Assicurando comunque la dotazione minima di un posto auto per ogni alloggio.

(²) Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'Art. 4 della LR 05/07/1999, n. 14.