

COMUNE DI MONCALIERI

Settore Gestione e Sviluppo del Territorio
Servizio Urbanistica



VARIANTE PARZIALE N.77– EX ART.17 COMMA 5. L.r.56/77
AL VIGENTE PIANO REGOLATORE APPROVATO CON D.G.R.
N.33-204 DEL 12.06.00

ADEGUAMENTO DEL VIGENTE P.R.G.C. ALLA NORMATIVA
COMMERCIALE

Progetto Preliminare adottato con D.C.C.
Progetto Definitivo approvato con D.C.C.

PROGETTO

Arch. Raffaella Gambino
Via Borgofranco 25/15, Torino

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Dirigente del Settore Gestione e Sviluppo del
Territorio - Arch. Nicola PALLA

**Estratto D1- Norme Tecniche di
Attuazione (limitatamente agli articoli
nn. 2, 7 e 26 modificati con la presente
variante urbanistica)**

marzo 2018

NTA

NB: Le modifiche al testo in estratto delle norme D1 attengono agli **articoli 2, 7 e 26** e sono così evidenziate:

- in **grassetto** evidenziato in grigio le parti aggiunte
- In **barato** evidenziato in grigio le parti stralciate

Art. 2

Elaborati del P R G C

- 1** La presente variante è formata dai seguenti elaborati:
- A** Relazione illustrativa. Testo contenente: obiettivi, indirizzi programmatici e criteri informativi del piano e tabella illustrante la sintesi dello stato di fatto degli insediamenti residenziali al 1994 e previsione incrementi abitanti per la variante al PRGC.
- B** Allegati tecnici comprendenti:
- B1** Carta di propensione della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica n.8 Tavole, da B 1.1 a B 1.8, scala 1: 5000;
- B2.1** Studio idrogeologico assetto territorio Comunale (Ing. P. Cavallero, Ing. P. Denina, Dott. Geologo P. Bocca, Dott. Geologo E. Franceri) n° 11 Tavole e elaborati:
- A** Relazione di sintesi degli studi
- B** Planimetria del territorio Comunale scala 1: 10.000;
- C** Censimento dei fenomeni di dissesto idrogeologico nel settore collinare del territorio Moncalierese (relazione);
- D** Planimetria scala 1: 10.000 del censimento dei fenomeni franosi nel settore Moncalierese della Collina di Torino
- E** Relazione idraulica area collinare;
- F** Corografia area collinare scala 1: 5000 zona Ovest
- G** Corografia area collinare scala 1: 5000 zona Est
- H** Schede monografiche opere di attraversamento site nell'area collinare;
- I** Relazione geologico-tecnica sulle principali tematiche di rischio idrogeologico della parte piana del territorio Comunale;
- L** Relazione illustrativa sulla sistemazione idraulica dei corsi d'acqua secondari della zona industriale in Regione Sanda-Vadò:
- M** Corografia scala 1: 25.000 della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua secondari della zona Industriale Sanda-Vadò;
- N** Planimetria scala 1: 10.000 Bacini imbriferi gravanti sulla zona industriale in Regione Sanda-Vadò;
- O** Planimetria generale scala 1: 5000 delle sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua secondari in Regione Sanda - Vadò.
- B2.2** Carta idrografica, (Dott. E. Franceri) N° 1 Tavola a colori, scala 1: 10.000;

- B2.3** Relazioni geologico tecniche sulle principali aree di espansione urbanistica. (Dott. E. Franceri);
- B2.4** Relazioni geologico-tecnica di riduzione delle fasce di rispetto di alcuni rii, ai sensi dell'art. 29 L.U.R. 56/77 e s.m.i. (Dott. E. Franceri);
- B2.5** Relazione geologico-tecnica: "Ampliamento della cartografia degli allagamenti dell'area le Carpice-Preserasca - Borgo Mercato, con indicazione degli spessori d'acqua registrati nel corso dell'evento alluvionale del Novembre 1994". (Dott. E. Franceri);
- B2.6** Relazione geologico-tecnica: " Ampliamento della cartografia degli allagamenti verso il Comune di Trofarello (Frazione Bauducchi), con indicazione degli spessori d'acqua registrati nel corso dell'evento alluvionale del Novembre 1994". (Dott. E. Franceri);
- B2.7** Carta dell'acclività della fascia collinare N° 1 Tavola a colori (Nord), scala1: 5.000. (Dott. E. Franceri);
- B3** Usi del suolo in atto B3.1 Nord - B3.2 Sud - Aggiornamento a dicembre 1994 - scala 1: 5.000;
- B4** Rilevazioni fotografiche e cartografiche ex aree Bpr.;
- B5** Indagini e rappresentazioni cartografiche degli usi del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi e rilevamento caschine attive censite:
- B5.1** Nord a colori - Aggiornamento a dicembre 1990 Scala 1: 10.000;
- B5.2** Sud a colori - Aggiornamento a dicembre 1990- Scala 1:10.000;
- B5.3** Stato di fatto insediamenti agricoli al 1990 Schede di indagine caschine in attività;
- B6** Base cartografica numerica della Città di Moncalieri – Rilievo aereofotogrammetrico della Provincia di Torino (anno 1985), aggiornamento giugno 1996 controllato ai sensi della Legge 2.2.1960 n° 68, nulla osta alla diffusione n° 190 in data 21.4.1997 - n° 8 tavole scala 1:5.000;
- B7** Censimento e analisi della dotazione di attrezzature scolastiche al 31.12.94 e calcolo fabbisogni per la presente revisione al P.R.G.C.;
- B8** Scheda quantitativa dei dati urbani secondo il modello fornito dalla regione Piemonte;
- B9.1 e 2** Infrastrutture primarie esistenti: fognature - scala 1:5.000;
- B10.1 e 2** Infrastrutture primarie esistenti : acquedotto - scala 1:5.000
- C1** Planimetria sintetica del piano in scala 1:25.000 rappresentativa anche delle fasce marginali dei comuni contermini;
- C2** Utilizzazione del suolo comprendente l'intero territorio del Comune, suddivisa in n° 8 tavole (aggiornamento giugno 1996) scala 1:5000;
- C3** Utilizzazione del suolo comprendente l'intero territorio comunale n° 53 tavole (aggiornamento giugno 1996) scala 1:2.000;
- C4** Legenda e repertorio dei servizi per le tavole di piano;

- C5** Centro Storico di Moncalieri:
- C5.1** Viabilità, servizi, assetto degli spazi aperti scala 1:1.000;
- C5.2** Tipologie di intervento scala 1:1000;
- C6** Centro Storico di Revigliasco:
- C6.1** Viabilità, servizi, assetto degli spazi aperti scala 1:1.000;
- C6.2** Tipologie di intervento scala 1:1000;
- D** Norme tecniche di attuazione: volume I,(ed allegato A) , e Volume II
- E** Riconoscimento addensamenti **e localizzazioni** – n° 3 2 tavole da E1 a E2 3 – scala 1:5000

Art. 7

Standard urbanistici e connessioni funzionali

- 1 La tav. C4 (Legenda e repertorio dei servizi) precisa mediante apposito repertorio, e, per tutto il territorio l'ubicazione, o l'indicazione in quantità e la destinazione delle varie aree riservate a servizi sociali e attrezzature di livello comunale, ai sensi dell'articolo 21 della L.U.R.
- 2 Sono inoltre indicate e ubicate le quantità di aree riservate o da riservare ai servizi sociali e alle attrezzature di interesse generale, ai sensi dell'articolo 22 della L.U.R.
- 3 La tav. C4 e la Relazione illustrativa inoltre indicano l'elenco disaggregato dei servizi secondo quanto previsto dall'articolo 21 della L.U.R.
- 4 Dette destinazioni costituiscono vincolo a servizi sociali di carattere pubblico; esse potranno in via eccezionale, essere mutate a seguito dell'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale o attraverso le modifiche di cui all'articolo 17, 8° comma della L.U.R., purché a livello di distretto di urbanizzazione siano garantite le dotazioni minime di servizi e lo schema generale della loro organizzazione.
- 5 Negli Strumenti Urbanistici Esecutivi le aree a servizi individuate cartograficamente, o quantificate nella tav C4 (Legenda e repertorio dei servizi) dovranno essere dismesse gratuitamente alla Amministrazione al momento della stipula della Convenzione." Le quantità delle aree per servizi devono corrispondere nelle aree di intervento alle percentuali indicate nelle schede di cui all'art. 28 ". Fatte salve le specifiche indicazioni quantitative contenute nella normativa di ogni singola zona, la localizzazione delle aree a servizi come individuata nelle tavole di piano potrà essere variata con le procedure previste dalla L.U.R. Sarà inoltre facoltà dell'Amministrazione, nei casi previsti dalle schede di zona, nell'elaborato C4 , ed anche per le destinazioni residenziali e non residenziali, all'interno degli strumenti urbanistici esecutivi o concessioni convenzionate, che sviluppino standard eccedenti il fabbisogno complessivo delle aree a servizi determinato rispetto alla capacità insediativa di piano come riportata nell'elaborato C4, (legenda e repertorio dei servizi), valutare la possibilità di monetizzare parte dei servizi purché risulti garantita la dotazione minima di standard, valutata a livello di distretto urbanistico e siano reperiti nelle aree di intervento rispettivamente: 10 mq/ab di verde e parcheggi per la residenza, 2/5 del totale per verde e parcheggi per l'industria e l'artigianato, 50% del totale per i parcheggi per la destinazione direzionale e commerciale. Nel caso di monetizzazione la stessa potrà avvenire esclusivamente in presenza di convenzione all'interno della quale potranno essere individuate le aree da acquisire, all'interno dello stesso distretto urbanistico, e i relativi crediti derivanti dalla monetizzazione stessa.
- 6 Dette aree, se non individuate cartograficamente, dovranno essere localizzate possibilmente in un'unica area posta a fronte delle vie di accesso. La quantificazione di tali aree avverrà secondo quanto previsto dalle presenti norme per le varie aree di intervento e comunque in misura (ove non indicata) non inferiore a 25 mq/ab. teorico. Nelle aree di trasformazione (Crc, TCR, TR, Crs,Cr5), la realizzazione delle aree a servizi, dovrà tenere conto del ruolo che tali servizi rivestono, o dal punto di vista strategico urbano, o di quello di valenza ambientale. Quindi i progetti di realizzazione su tali aree dovranno essere sottoposti all'esame della CIE e ove necessario alla valutazione di compatibilità ambientale.
- 7 Nella presente revisione sono state computate in parte anche le aree private di uso pubblico (da convenzionare a tale uso), così come previsto all'articolo 21 comma 1 della L.U.R., ciò quali valenza di nuove possibilità operative.
- 8 Le aree per attrezzature di tipo pubblico al servizio degli impianti produttivi (articolo 21 comma 2 della L.U.R.) sono previste in misura pari al 20% della superficie territoriale per le aree di nuovo impianto (di tipo D e Cp) ed in misura pari al 10% per le aree di tipo Bp.

Nel primo caso (20%) le aree a servizio saranno destinate a parcheggi, verde, impianti sportivi, mense; nel secondo caso (10%) esse saranno destinate a parcheggio e verde.

- 10 I parcheggi possono essere ricavati a più piani sopra e sotto il suolo. Dovranno essere privilegiati i parcheggi in sottosuolo, compatibilmente con quanto previsto dalle norme sulla tutela dell'ambiente.
- 11 Inoltre ai fini degli standard, oltre alle aree per le quali è prevista la dismissione a favore del Comune, sono conteggiate anche quelle aree private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico con convenzionamento (articolo 21 L.U.R.).
- 12 Tali aree (sia dismesse che convenzionate) dovranno essere ricavate al di fuori della recinzione, accorpate e poste in posizione facilmente accessibile dalla viabilità principale di accesso.
- 13 Le aree per attrezzature di tipo pubblico al servizio degli insediamenti terziari e commerciali (articolo 21 comma 3 della L.U.R.) sono previste in misura pari dell'80% della superficie lorda di pavimento nelle aree di completamento ed in misura pari al 100% della superficie lorda di pavimento per i nuovi insediamenti; tali aree per almeno la metà, dovranno essere destinate a parcheggi che potranno essere in parte ricavati a più piani sopra e sotto il suolo; la rimanente parte di area dovrà essere sistemata a verde con alberi di alto fusto.

Per nuove concessioni inerenti a cambi di destinazione d'uso riferite al terziario e commerciale, compreso i pubblici esercizi e le attrezzature di tipo privato (palestre, centri di estetica, ecc.), con superficie lorda di calpestio superiore a 250 mq dovranno essere riservate aree per parcheggi anche privati di uso pubblico pari a 0,8 mq/mq di superficie lorda di calpestio.

Tali aree potranno anche essere ricavate su aree contigue o adiacenti l'esercizio; in tal caso e per interventi su aree compromesse non saranno ammesse monetizzazioni, ma esclusivamente, soluzioni localizzative in zone esterne logisticamente compatibili.

Dovranno essere in ogni caso rispettate le prescrizioni della L.R. 28/99 e della D.C.R. **191-43016 del 20.11.2012** ~~29.10.99 n.563-13414~~, nonché ~~delle relative modifiche~~ dell'articolo 21 della L.U.R.

- 14 Si precisa che ove nelle aree di intervento siano indicate le parole cessioni o dismissioni di aree per servizi queste sono da intendersi sempre come dismissione gratuita mediante atto pubblico trascritto a favore del Comune.
- 15 **L'amministrazione comunale potrà valutare la possibilità di monetizzare ai sensi e nei termini di cui all'art. 21 c.4bis della L.U.R. l'intera quota delle aree a standard ex art.21 della L.U.R. e pertanto ivi compresa la dotazione minima prescritta al precedente c.5, fermo restando la necessità di reperire in sito le superfici minime imposte dalla D.C.R. n.191-46016 del 20.11.2012 e s.m.i., dalla D.G.R. n.85-13268 del 08.02.2010 e s.m.i. e/o altre discipline di settore.**

TITOLO VII - USI DEL TERRITORIO

Art. 26

Usi urbani, destinazioni, caratteristiche

1 - Vengono definiti i diversi usi urbani del territorio che, opportunamente combinati insieme, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo titolo VIII

Residenza (R)

- Abitazioni R 1

Gli edifici di abitazione che comprendono, oltre agli alloggi intesi in senso stretto, gli spazi privati di servizio (cantine, lavanderia, soffitte, ecc.), gli spazi condominiali di servizio (androni, scale, locali comuni, gioco bimbi, lavanderie, ecc.), le autorimesse private ed i parcheggi per i visitatori.

- Attività ricettive di tipo alberghiero e para-alberghiero R 2

Le attività ricettive comprendono alberghi, pensioni, locande, residences, con riferimento sia alle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia alle parti di servizio (cucine, lavanderie, spazi tecnici, rimesse, ecc.) sia a spazi di soggiorno e ritrovo (ristoranti, bar, sale riunioni, sale congressi, ecc.)

- Abitazioni collettive: collegi, convitti, conventi R 3

Le abitazioni collettive comprendono: collegi, convitti, case di riposo, case per studenti, case di cura, cliniche private, ecc.: con riferimento sia alle zone notte, sia alle zone di soggiorno, sia ad altri servizi comuni.

Commercio (C)

- Attività commerciali al dettaglio (C1)

Le attività commerciali al dettaglio, si articolano in:

- a) esercizi di vicinato avente superficie di vendita non superiore a 250 mq.
- b) medie strutture di vendita avente superficie compresa tra i 251 e 2500 mq.
- c) grandi strutture di vendita avente superficie superiore ai 2500 mq.

Per le definizioni **generali, degli esercizi e dell'offerta commerciale**, le classificazioni delle tipologie di strutture distributive, le procedure specifiche, le classificazioni e l'individuazione degli ambiti di insediamento commerciale, **per la compatibilità tipologico-funzionale** e per gli altri aspetti specifici **che ne derivano**, si rimanda alle Norme di attuazione per l'insediamento del commercio al dettaglio ~~allegate alla delibera del Consiglio Comunale adottata congiuntamente alla presente variante n° 3, avente ad oggetto: di cui ai " Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale' e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private della Città di Moncalieri".~~ Tali norme costituiscono i riferimenti normativi dei disposti contenuti nella presente classe di destinazione d'uso, (C1).

Gli ambiti di insediamento commerciale sono individuati cartograficamente negli elaborati di P.R.G.C. contrassegnati con la lettera E, Riconoscimento addensamenti - n° 3 tavole da E1 a E3 - scala 1:5000. **Le**

tavole individuano gli addensamenti A1, A3, A4, A5, e le localizzazioni L2.

Le localizzazioni commerciali **L1** non sono state individuate cartograficamente in conformità a quanto disposto dalla **normativa regionale in vigore** art. 22, 2° comma della D.C.R. n. 347/42514 del 23.12.2003. Il riconoscimento delle localizzazioni L1- urbane, ~~L2 - urbane periferiche, L3 extraurbane,~~ potrà essere effettuato in sede di procedimento per il rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art. 19 delle ~~norme di attuazione contenute nei dei~~ "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale" del commercio al dettaglio su aree private della Città di Moncalieri" e dagli artt. 6 e seguenti **della normativa regionale in vigore** D.G.R. n° 43/29533.

Ai fini del riconoscimento delle localizzazioni commerciali, oltre al rispetto delle norme e previsioni urbanistiche del P.R.G.C. vigente, dovranno essere verificati i parametri individuati ~~nei prospetti 1 - 2 - 3 dell'articolo 10 delle~~ **nelle** norme di attuazione per l'insediamento del commercio al dettaglio sopra richiamate.

Solo per ogni singola area normativa di cui al successivo art. 28, dove è prevista la presente classe di destinazione d'uso, (C1), e ricadente all'interno di un addensamento commerciale urbano, o di una localizzazione commerciale riconosciuta ai sensi del precedente punto, sono ammesse tipologie di strutture distributive **come individuate** dalla ~~compatibili con la~~ tabella **di compatibilità tipologico-funzionale** di cui all'art. 14 delle norme di attuazione per l'insediamento del commercio al dettaglio sopra richiamate.

Per ogni singola area normativa di cui al successivo art. 28 dove è prevista la presente classe di destinazione d'uso, (C1), e non ricadente all'interno di un addensamento commerciale urbano, o di una localizzazione commerciale riconosciuta, sono ammessi solo gli esercizi di vicinato.

Sono compresi nella destinazione d'uso commercio (C1), ai sensi dell'art 24 della DCR n.191-43016/2012, i pubblici esercizi (LP1), l'artigianato di servizio alle attività urbane (P5) e le attività terziarie al servizio della persona (T1). Nelle zone normative di cui al successivo art. 28 in cui sono previste le destinazioni d'uso pubblici esercizi (LP1) e/o artigianato di servizio (P5) e/o attività terziarie al servizio della persona (T1), le suddette destinazioni non comprendono la destinazione d'uso commercio (C1).

La quantificazione degli standard urbanistici di cui all'art.21 della L.U.R. afferenti le destinazioni d'uso pubblici esercizi (LP1), artigianato di servizio alle attività urbane (P5) e attività terziarie al servizio della persona (T1) avviene con le modalità previste per la destinazione d'uso commercio (C1).

~~Al solo scopo di conferire maggiore completezza~~ Si puntualizza che anche per **tutti** gli interventi relativi agli insediamenti commerciali con uso di commercio al dettaglio C1, i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi **ed i condizionamenti e vincoli** sono quelli della zona normativa di appartenenza **e/o dell'area territoriale** e corrispondono ai parametri dell'area normativa principale, (vedi successivo Art. 28).

Si precisa inoltre ~~con la precisazione~~ che relativamente al dimensionamento delle aree a servizi dovranno essere rispettate in ogni caso le prescrizioni della L.R. 28/99 e s.m.i. e della **normativa regionale di dettaglio** D.C.R. n. 347/42514 del 23.12.2003 nonché dell'~~e relative modifiche apportate all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.,~~ **di cui al precedente art 7.**

Il rilascio del permesso di costruire per la media e grande distribuzione commerciale è subordinato, **nel rispetto dei disposti e delle condizioni di cui ai citati 'Criteri'**, alla verifica delle seguenti **ulteriori** condizioni minime di ammissibilità **fissate dal PRG:**

- La presenza di adeguate infrastrutture di mobilità, con un sistema di viabilità gerarchizzato, tale da diluire l'impatto sulla rete stradale di livello sovracomunale;
- La congruenza ambientale rispetto ad eventuali preesistenze storico culturali, paesaggistiche ed ambientali;
- La compatibilità con le caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti di approvvigionamento idrico ed energetico, con quelli di smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi

e smaltimento dei rifiuti solidi.

- Attività commerciali all'ingrosso C 2

Le attività commerciali all'ingrosso comprendono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, ed i relativi uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a modesti processi di confezionamento e produttivi strettamente complementari, con esclusione di attività commerciali al dettaglio.

- Esercizi commerciali (C3)

La presente classe di destinazione d'uso C3 comprende le agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, gli sportelli per i servizi bancari e postali, **agenzie per lavoro**.

Locali pubblici (L P)

- Pubblici esercizi LP 1

I pubblici esercizi comprendono ristoranti, trattorie, bar, sale da gioco e di ritrovo, (con esclusione dei locali per lo spettacolo e lo svago, come locali da ballo e night club) con riferimento sia agli spazi destinati al pubblico, sia agli spazi di servizio, di supporto e di magazzino, ed agli spazi tecnici. Sono ammesse modeste quote di attività ricettive.

- Esposizioni, mostre, fiere LP 2

Tali usi comprendono esposizioni, mostre, fiere, centri congressi ed usi analoghi, con riferimento sia agli spazi per il pubblico, che agli spazi di servizio e di supporto, che ad uffici, agenzie ed altri usi complementari all'attività fieristica.

- Cinema, teatri, locali per lo spettacolo LP 3

Tali usi comprendono: cinema, teatri, centri congressuali, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, con riferimento agli spazi destinati al pubblico, agli spazi di servizio e di supporto, ad uffici complementari, agli spazi tecnici.

Terziario (T)

- Piccoli uffici e studi professionali, **attività terziarie al servizio della persona**. T 1

Per piccoli uffici e studi professionali si intendono le attività direzionali, finanziarie, amministrative e terziarie in genere, di tipo minore e di carattere prevalentemente privato, che non prevedono un alto concorso di pubblico. **Per attività terziarie al servizio della persona si intendono attività quali: i servizi ricreativi per l'infanzia (ovvero tutte le strutture dove sono prevalenti attività ludiche e ricreative quali ludoteche, miniclub, babyparking, micronidi, nidi aziendali, nidi di caseggiato, centro gioco educativo, etc.), i servizi legati alla cura psico-fisica della persona (ovvero centri fitness, centri benessere, SPA, centro massaggi, etc.), i servizi estetici e di bellezza (ovvero le attività strettamente collegate alla cura estetica: parrucchiere, estetista, operatore di piercing e tatuaggi, fitoterapista ed erborista, centri odontoiatrici, etc).**

Pur senza definire specifiche soglie dimensionali sono funzionali ai suddetti usi, organismi edilizi caratterizzati per un alto frazionamento delle singole attività.

Sono compresi in tali usi i locali di servizio e di supporto, gli archivi e i locali per campionari e spazi tecnici.

- Grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico T 2

Per grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico si intendono gli uffici di grandi dimensioni, le attività direzionali di carattere pubblico e privato, le attività amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, quando presentino un elevato concorso di pubblico o elevato numero di addetti.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense; locali accessori, di archivio, ecc.

- Grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico T 3

Per grandi uffici e direzionalità a basso concorso di pubblico si intendono gli usi di cui al precedente articolo, quando meno della metà delle attività insediate siano caratterizzate da un rapporto continuativo con il pubblico.

Fanno parte del presente uso gli spazi destinati a servizio, mense, locali accessori, di archivio, ecc.

- Servizi per l'industria, ricerca, terziario avanzato e specializzato T 4

I servizi per l'industria comprendono sedi per ricerca, uffici per l'import-export, per la gestione industriale e il marketing, uffici per l'elettronica applicata, ivi compresi i processi produttivi complementari, per l'innovazione, ed in genere il terziario avanzato e specializzato operante nell'area della produzione di servizi alle imprese. **Nel terziario avanzato si intendono altresì compresi i servizi per l'informatica e la telematica, le agenzie di pubblicità, le società di studio e consulenza di organizzazione, le società di progettazione per l'industria ed artigianato, le società di certificazione, le società per lo studio ed il design di modelli e di prototipi industriali, i call-center, etc.**

Produttivo (P)

- Industria compatibile con l'ambiente urbano P 1

L'industria compatibile comprende tutti i tipi di attività industriali tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano. La compatibilità viene verificata, sotto il profilo della molestia e della nocività, con riferimento al rumore (nei limiti previsti dal d.p.c.m. del 1° marzo 1991), agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi.

E' ammessa la presenza di un alloggio per la proprietà o la direzione e di un alloggio per il custode.

- Industria incompatibile con l'ambiente urbano P 2

L'incompatibilità viene verificata con le medesime modalità di cui all'articolo precedente.

E' ammessa la presenza di un alloggio per la proprietà o la direzione e di un alloggio per il custode.

- Artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano P 3

L'artigianato produttivo compatibile con l'ambiente urbano comprende tutti i tipi di attività artigianale produttiva e tali da risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente urbano.

La compatibilità viene verificato come nel caso di P1.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il proprietario.

- Artigianato produttivo incompatibile con l'ambiente urbano P 4

L'artigianato produttivo incompatibile comprende tutti i tipi di attività artigiane caratterizzate in senso produttivo e tali da risultare incompatibili con l'ambiente urbano.

La incompatibilità viene verificata come nel caso di P2.

E' ammessa la presenza di un alloggio per il proprietario.

- - Artigianato di servizio P 5

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non sviluppino attività produttive vere e proprie, ma l'artigianato di servizio alla residenza ed alle attività urbane. (ad es. idraulici, elettricisti, ~~parrucchieri~~, meccanici, lavanderie, piccole riparazioni, ecc.)

- Magazzini e depositi P 6

Tali usi comprendono: magazzini, depositi, stoccaggi, centri merce e funzioni doganali, depositi carburante, materiali edili, ecc.

Tali usi a cui possono accompagnarsi presenze limitate di commercio all'ingrosso e processi produttivi complementari, sono finalizzati prioritariamente alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Quando sia previsto il commercio all'ingrosso dovranno essere individuate le superfici di vendita e per le stesse dovranno essere previsti spazi a parcheggio pubblico o da assoggettare ad uso pubblico pari a 1 mq ogni mq di superficie destinata alla vendita. La superficie destinata al commercio e all'ingrosso non potrà comunque superare il 20% della **SUL SLP**.

E' ammessa la presenza di un alloggio per la proprietà o la direzione e di un alloggio per il custode.

Servizi (S)

- Parcheggi attrezzati d'uso pubblico o privato S 1

I parcheggi attrezzati di uso pubblico o privato comprendono garages e autorimesse entro e fuori terra, ed usi complementari ed accessori come rampe, corsie, spazi di servizio e di supporto e spazi tecnici. I parcheggi di uso pubblico o privato comprendono anche le superfici libere all'aperto opportunamente attrezzate.

E' ammessa la presenza di officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali, bar, piccoli uffici fino ad una quota massima del 20% della superficie utile **netta** destinata alle **attività di autorimessaggio**.

Rientrano nel conteggio della superficie utile, calcolata agli effetti del capoverso precedente, esclusivamente le autorimesse coperte entro e fuori terra e le altre attività complementari con esclusione dei parcheggi scoperti ricavati al piano di campagna.

- Servizi sociali di quartiere S 2

I servizi sociali di quartiere comprendono tutti gli usi di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.68 e cioè servizi per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, servizi religiosi e parcheggi.

I servizi per l'istruzione comprendono: scuola elementare, scuola media, scuola materna e asilo

nido, e cioè tutti i cicli dell'istruzione dell'obbligo, comprensivi di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree verdi destinate al gioco e allo sport, quali palestre, piscine, ecc.

Le attrezzature di interesse comune comprendono: le attrezzature a

carattere socio-sanitario ed assistenziale, i servizi per gli anziani e per i giovani, i centri civici ed i centri sociali di quartiere, le sedi degli uffici del decentramento amministrativo e servizi complementari come uffici postali, ambulatori, mercati, centri commerciali integrati convenzionati, (in sole aree a PEEP).

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

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia ed il personale dirigente.

- Scuole superiori S 3

Scuole pubbliche di ogni ordine e grado al di sopra della scuola media dell'obbligo; comprendono, oltre ai locali destinati all'insegnamento anche i locali e gli spazi occorrenti per le attività accessorie (culturali, sportive ecc.)

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

- -Attrezzature per il verde (gioco bimbi, verde di quartiere, verde attrezzato per lo sport S 4

Le attrezzature per il verde comprendono gli impianti ed i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport. Le aree destinate a verde pubblico e a verde sportivo privato. Esse comprendono le attrezzature coperte come palestre, coperture fisse e smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte ed attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle pedane ed alle piste per la pratica sportiva all'aperto.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

- Attrezzature amministrative S 5

Le attrezzature comprendono le sedi amministrative di scala urbana e le sedi per gli uffici decentrati dello Stato e delle amministrazioni locali..

Le attrezzature comprendono tutti gli spazi e le funzioni di servizio e di supporto e gli spazi tecnici.

E' prevista altresì la presenza di servizi come bar, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, ecc.).

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia

- - Attrezzature socio-sanitarie S 6

Le attrezzature socio-sanitarie comprendono: ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day ospitals, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. sia pubblici che privati.

Sono compresi tutti gli usi e le funzioni complementari, gli spazi di servizio e di supporto, le sale di riunione e le sedi di rappresentanza, le mense ed i servizi del personale, gli spazi tecnici. Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

- Attrezzature culturali S 7

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre e esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali e ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, teatri, sale per incontri e dibattiti, servizi sociali pubblici e privati, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici, scuole private di ogni ordine e grado.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

- Sedi cimiteriali S 8

Sono comprese tutte le attrezzature e gli impianti di carattere cimiteriale, per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono anche comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alle attività insediate e i servizi per il pubblico.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

Impianti (I)

- Impianti tecnici I 1

Gli impianti tecnici comprendono tutti quegli insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, quali le centrali e sotto centrali tecnologiche, gli impianti di adduzione, distribuzione e smaltimento, gli impianti per la regolazione delle acque, gli impianti per il trattamento dei rifiuti e simili.

Ne fanno parte altresì gli spazi di servizio, di supporto, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia.

- Attrezzature funzionali a servizi tecnici I 2

Le attrezzature funzionali comprendono: stazioni ferroviarie e per l'autotrasporto, sedi delle aziende di trasporto pubblico, centri funzionali urbani, oltre a tutti gli spazi complementari e di servizio, come depositi, rimesse, officine, spazi per il pubblico, spazi di supporto e di servizio, mense, sedi sindacali e spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per il personale di custodia e per il personale dirigente.

- Distributori di carburante e autolavaggio I 3

Sono comprese tutte le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione del carburante, di assistenza automobilistica, di servizio, di lavaggio, ivi comprese piccole attività commerciali, connesse all'utenza automobilistica.

L'Amministrazione dovrà predisporre un apposito piano specifico per la distribuzione di tali impianti tenendo in conto anche quelli già esistenti

- Deposito rottami I 4

Si tratta dei depositi dei rottami già esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., sono comprese pure le attività derivanti dal trattamento e dalla commercializzazione dei rottami stessi.

Sono ammesse, nelle aree destinate a tale uso, minime strutture di supporto all'attività (uffici e servizi igienici) e quanto richiesto dalla U.S.S.L. competente.

Sono confermate inoltre le eventuali residenze esistenti.

Residenza agricola (RA)

- **Abitazioni agricole RA 1**

Sono abitazioni agricole quelle comunque collegate con l'attività agricola aziendale o interaziendale.

- **Abitazioni civili in zona agricola RA 2**

Sono le abitazioni di tipo civile, extragricolo o recuperate ad uso civile che si trovano in zona agricola.

Per tale uso non sono previste limitazioni sui requisiti dei soggetti di intervento.

Produzione Agricola (P A)

- **Fabbricati e strutture di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali e interaziendali PA 1**

Gli usi di tali fabbricati e strutture comprendono: depositi di attrezzi e di materiali connessi con le attività agricole, rimesse per macchine agricole ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio dell'azienda singola od associata.

Tali usi comprendono anche i ricoveri per allevamento zootecnico.

- **Allevamenti zootecnici di tipo aziendale PA 2**

Tale uso comprende gli allevamenti zootecnici specializzati con

gli edifici di servizio collegati con l'allevamento quali depositi, uffici e alloggi per il personale di custodia.

Le quantità relative agli edifici di servizio, gli uffici e gli eventuali alloggi per il personale di custodia, saranno definiti dall'Amministrazione nella fase di esame dei progetti ed in eventuali relative convenzioni, anche con l'apporto della commissione agricola zonale.

Per tali allevamenti, la distanza minima delle aree residenziali non potrà essere inferiore a m 300.

- **Impianti produttivi per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli PA 3**

Tale uso comprende le strutture di trasformazione e conservazione dei prodotti collegati con le aziende agricole singole o associate, quali caseifici, cantine, frigoriferi, ecc., nonché le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia.

Per le strutture complementari vedere quanto previsto all'uso PA 2.

Non sono invece comprese in tali usi le strutture aventi caratteristiche meramente industriali che rientrano negli usi urbani di cui al punto P 1 oppure P 2.

- Serre fisse PA 4

Tale uso comprende le serre fisse aventi il carattere di edificio e destinate alle colture ortofrutticole, floricole e vivaistiche.

- Impianti tecnici e tecnologici al servizio delle aziende agricole PA 5

Tale uso comprende le strutture a carattere tecnico e tecnologico complementari alle attività agricole e zootecniche al servizio delle aziende singole o associate, ma non appartenenti ad una specifica azienda.

In tale uso sono compresi ad esempio: silos, depositi, rimesse per macchine agricole, serbatoi.

- Infrastrutture agricole PA 6

Tale uso comprende le infrastrutture di qualunque tipo al servizio del territorio e delle aziende agricole, quali ad esempio: opere stradali, opere idrauliche, opere di difesa del suolo, reti tecnologiche, nonché le relative costruzioni complementari ed accessorie.

Sono compresi anche gli impianti di depurazione dei liquami, quando non sono collegati ad una specifica azienda e non hanno carattere di struttura complementare ad altro uso.

Agri-Turismo TA

- In questo uso sono comprese tutte le attività proprie di un esercizio di agri-turismo che comprende, oltre alla produzione agricola, la ristorazione, la ricettività, la pratica sportiva; i locali dovranno essere adatti, sia al ricevimento ed all'alloggio delle persone, al ricovero degli animali quali stalle, scuderie ecc. ed all'esercizio delle attività sportive previste nel rispetto di quanto contenuto nella L.R. 31/85.