



CITTA' DI TORINO

DIVISIONE URBANISTICA E TERRITORIO
AREA URBANISTICA E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
VIA MEUCCI N°4



VARIANTE N. 325 AL P.R.G.

(AI SENSI DELL'ART. 17 , COMMA 5 DELLA L.U.R.)

**RECEPIMENTO DELL'ADEGUAMENTO AGLI INDIRIZZI DI CUI ALLA L.R.
28/1999, ALLA DCR N. 563-13414/1999 E S.M.I. E AI CRITERI COMUNALI PER IL
RICONOSCIMENTO DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE**

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
DIRIGENTE AREA URBANISTICA
E QUALITA' DELL'AMBIENTE COSTRUITO**

Arch. Rosa Gilardi
(documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 20 e ss. del D Lgs. 82/2005 e s.m.i)

**IL RESPONSABILE COORDINAMENTO TECNICO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE**

Arch. Giacomo Leonardi

COLLABORATORI GRAFICI

Arch. Donato Gugliotta
Geom. Roberto Aragno

RESPONSABILE TECNICO

Arch. Barbara Bersia

COLLABORATORI TECNICI

Geom. Michele Diruggiero
Geom. Gigliola Como



Torino, aprile 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La materia del commercio negli ultimi anni è stata oggetto di importanti modifiche normative che hanno come scopo principale la cura dello sviluppo economico e della competitività del territorio. Tali obiettivi generali si attuano attraverso la tutela e la promozione del diritto della libera impresa. Questo percorso è stato avviato a partire dalla legge n. 133/2008 che all'articolo 38 comma 1 promuove e liberalizza l'iniziativa economica privata, di cui all'articolo 41 della Costituzione, nella forma della presentazione della dichiarazione di inizio attività o della richiesta del titolo autorizzativo.

Tale principio è stato ribadito con la Legge 214/2011 che all'articolo 31 comma 2 testualmente dispone: “Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali”.

La Legge n. 27/2012 ha introdotto norme finalizzate a garantire la libera iniziativa economica e la non discriminazione tra operatori, abrogando:

- 1) le norme che prevedono limiti numerici, autorizzazioni, licenze, nulla osta o preventivi atti di assenso dell'Amministrazione comunque denominati per l'avvio di un'attività economica non giustificati da un interesse generale, costituzionalmente rilevante e compatibile con l'ordinamento comunitario nel rispetto del principio di proporzionalità;
- 2) le norme che pongono divieti e restrizioni alle attività economiche non adeguati o non proporzionati alle finalità pubbliche perseguite, nonché le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritative con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e

che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento diverso rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore.

I principi della normativa nazionale, relativi all'attività di vendita al dettaglio in sede fissa, sono stati recepiti dalla Regione Piemonte con la revisione degli indirizzi generali e dei criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012.

Conseguentemente anche la Città, ai sensi dell'art. 29 della D.C.R., ha provveduto ad aggiornare i propri strumenti di programmazione degli insediamenti commerciali con l'approvazione dei Criteri Comunali di cui all'articolo 8, comma 3 del D.Lgs. 114/1998 e all'articolo 4, comma 1 della legge regionale sul commercio n. 28/1999.

In adempimento a quanto sopra, in data 9 marzo 2015, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 (mecc. 2014 05623/016), è stato approvato l'*“Adeguamento dei Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private”*.

Con il presente provvedimento si procede pertanto ad apportare le modifiche al Piano Regolatore derivanti dal mero recepimento dei criteri comunali, distinguendo gli aspetti di carattere commerciale inerenti le tipologie degli esercizi, le autorizzazioni commerciali e le relative procedure, ecc... che sono demandati alla normativa di settore di rango superiore, dagli aspetti di carattere prettamente urbanistico.

Si recepisce, inoltre, quanto disposto con Deliberazione Consigliare di aggiornamento degli ambiti di insediamento commerciale di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 332 del 2 ottobre 2014 della Direzione Commercio con la quale si è preso atto, attraverso una Conferenza di Servizi che ha visto la partecipazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, delle trasformazioni del tessuto commerciale intervenute nel corso degli ultimi anni. Tali ambiti rappresentano di fatto la vocazione commerciale del territorio, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista.

Il mero recepimento di quanto sopra esposto comporta l'adeguamento del Piano Regolatore consistente in modifiche normative (NUEA e Allegato C) e cartografiche (aggiornamento dell'allegato tecnico n. 17 "Ambiti di insediamento commerciale, della tavola a titolo illustrativo M "Ambiti di insediamento commerciale" e l'eliminazione della Tavola a titolo illustrativo N "Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale").

Nei seguenti capitoli sono puntualmente descritti i contenuti, le modifiche e gli elaborati della presente variante.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Aggiornamento dell'Allegato C "Norme sul commercio al dettaglio" al volume primo delle NUEA

Il processo di adeguamento complessivo in tema di commercio è stato avviato dalla Città con l'adozione dei Criteri Comunali nell'anno 2000 e con la successiva variante urbanistica n. 31 di recepimento approvata nel 2001, che ha introdotto l'allegato C "Norme sul commercio al dettaglio" alle NUEA di PRG. Tale allegato costituisce elemento fondante dell'apparato normativo del PRG in quanto elaborato prescrittivo contenente le specifiche disposizioni in base alle quali deve essere svolta la verifica di coerenza degli interventi sotto il profilo urbanistico-edilizio e commerciale.

Successivamente la Regione Piemonte ha modificato gli indirizzi generali della D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 con la D.C.R. 59-10831 del 24 marzo 2006 che sono stati recepiti con l'approvazione dei "Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio su aree private" in data 12 marzo 2007 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 (mecc. 2006 10283/122). Nel contempo è stata approvata la variante urbanistica n. 160 al PRG (DCC del 31 gennaio 2011 - mecc. 2010 04889/009) di adeguamento allo strumento urbanistico con allegata cartografia atta a individuare specificatamente gli ambiti di insediamento commerciale.

La citata deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 (con cui sono state approvate modifiche all'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414 del 29 ottobre 1999, come modificato dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.347-42514 del 23 dicembre 2003 e dall'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale n.

59-10831 del 24 marzo 2006) ha nuovamente modificato gli indirizzi regionali, aumentando la dimensione massima delle localizzazioni L1 da 45.000 mq a 70.000 mq, togliendo la limitazione della superficie massima per le localizzazioni L2, introducendo la possibilità di rilasciare, per le medie strutture di vendita, autorizzazioni in deroga alle superfici previste nelle tabelle di compatibilità, estendendo anche agli addensamenti di tipologia A4 l'esenzione dell'obbligo dei parcheggi commerciali per le medie strutture di vendita ed introducendo la possibilità di monetizzare il fabbisogno dei posti a parcheggi nel caso di trasferimento o ampliamento di medie e grandi strutture di vendita.

Pertanto, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 (mecc. 2014 05623/016) del 09/03/2015 il Comune di Torino ha adeguato i criteri commerciali del 2007 alle disposizioni regionali prendendo altresì atto della mutata situazione economica e sociale con l'obiettivo di favorire il nascere di nuove imprese sul territorio e creare nuove opportunità di lavoro.

In generale, coerentemente con quanto disposto dalle norme vigenti e dai Criteri Comunali, con il presente provvedimento le prescrizioni di carattere prettamente commerciale non vengono più riportate nell'allegato C alle NUEA, essendo già ricomprese nell'allegato A alla DCR 563-13414/1999, come da ultimo modificato con DCR 191-43016/2012, quale fonte normativa regionale di riferimento in materia di commercio. In tal modo viene eliminata la possibilità di sovrapposizioni e conflitti tra i vari strumenti di pianificazione, riportando correttamente le scelte ai rispettivi ambiti di competenza.

I Criteri Commerciali Comunali del 9 marzo 2015 hanno individuato, tra gli indirizzi regionali, quelli non derogabili e sufficientemente specifici di immediata applicazione e quelli che, in base al mutato quadro normativo, non ammettono limiti al diritto della libera iniziativa d'impresa.

Rientrano nella prima categoria gli indirizzi regionali che dispongono per le medie strutture ricadenti negli addensamenti A4 (articolo 25 comma 5 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 563-13414 come da ultimo modificato con deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012 n. 191-43016) l'esenzione dal soddisfacimento del fabbisogno dei parcheggi commerciali.

A tal riguardo, coerentemente alle prescrizioni del comma 3.3 dell'articolo 13 dell'allegato C delle NUEA, l'esenzione introdotta nei criteri commerciali riguarda solo le medie strutture con

superficie non superiore a 900 mq.

L'immediata applicabilità della norma approvata con i criteri del 2015 è giustificata dal fatto che l'articolo 13 comma 3.1 dell'allegato C delle NUEA contiene un rinvio di natura formale alla normativa regionale, conseguentemente l'avvenuta modifica della normativa Regionale, quale fonte superiore, integra automaticamente anche gli strumenti di programmazione comunale.

Pertanto si provvede ad adeguare l'allegato C in recepimento dei Criteri comunali prevedendo l'estensione dell'esenzione dal fabbisogno dei parcheggi per le strutture commerciali con superficie sino a 900 mq anche negli addensamenti A4.

A tal riguardo è opportuno precisare che i criteri di programmazione approvati dalla Città di Torino sono più restrittivi di quelli approvati dalla Regione Piemonte, in quanto in base a questi ultimi per tutte le medie strutture di vendita (ovvero per attività commerciali sino a 2.500 mq) ubicati in addensamenti commerciali (A1, A2, A3, A4) non è dovuto il soddisfacimento del fabbisogno dei parcheggi, mentre i criteri della Città di Torino limitano tale esenzione per le sole strutture con superficie sino a 900 mq. Pertanto la modifica si limita ad estendere l'esenzione, come previsto dalla Legge Regionale, anche agli addensamenti A4 confermando tuttavia il limite dei 900 mq di superficie di vendita.

La normativa regionale prevede inoltre che per gli esercizi commerciali ubicati in addensamenti che ampliano la superficie di vendita utilizzando le procedure ed i presupposti indicati all'articolo 15, commi 7 e 9, sia consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio derivante dalla superficie di vendita ampliata (articolo 25, comma 5 ter e 15, comma 7 e 9 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale 20 novembre 2012 n. 191-43016).

Pertanto si provvede ad adeguare l'allegato C in recepimento dei Criteri Comunali prevedendo, nel caso di trasferimento o ampliamento delle superfici di vendita, che il fabbisogno dei parcheggi sia monetizzabile.

I Criteri hanno inoltre recepito (articolo 17 bis) la normativa regionale che prevede la possibilità di autorizzare l'uso dei piazzali antistanti le medie e le grandi strutture di vendita o gli spazi delle gallerie dei centri commerciali, per il rilascio di autorizzazioni alla vendita con strutture mobili, prevedendo il rilascio di autorizzazione temporanea della durata di 90 giorni con un limite totale dell'area utilizzabile pari al 30% dell'intera superficie destinata a corridoio della galleria commerciale o del piazzale antistante la struttura commerciale. Nel calcolo della superficie

massima utilizzabile non vengono computate le aree destinate a parcheggio, a servizi e alla viabilità interna. Si provvede pertanto ad adeguare l'allegato C in recepimento dei Criteri Comunali sopra citati.

Infine, tra le modifiche apportate, i Criteri hanno recepito quanto previsto dall'articolo 31 comma 2 del D.L. 6 dicembre 2011, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214 e s.m.i. ovvero la possibilità di stabilire gli ambiti territoriali da sottoporre a limitazioni per ragioni connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano e dei beni culturali.

Tale principio è stato già applicato per la tutela delle aree di interesse storico, culturale e paesaggistico di cui all'articolo 24 della LUR, nelle NUEA di PRG prevedendo per la Zona Urbana Centrale Storica, per le Zone Urbane Storico Ambientali e per gli edifici riconosciuti di particolare interesse storico, di limitare a 1.800 mq di superficie di vendita l'insediamento di attività di commercio al dettaglio.

Con il presente provvedimento si provvede a limitare, negli immobili ricadenti nelle aree vincolate ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004 e nelle Zone a verde privato con preesistenze edilizie classificate di categoria A secondo il DM 1444/1968 (Castello della Saffarona, Abbazia di Stura, Castello del Drosso), le attività di commercio al dettaglio agli esercizi di vicinato.

Coerentemente a quanto sopra si recepisce inoltre quanto riportato nei criteri in riferimento alle medie strutture con tipologia distributiva superiore a 900 mq di Superficie di vendita, con offerta merceologica extralimite, ubicate negli addensamenti storici principali A1, per le quali l'attività di carico e scarico merci deve essere effettuata con l'uso di autoveicoli non pesanti o con altri veicoli aventi basso impatto ambientale.

Per le medie strutture superiori a 900 mq di Sv, ubicate negli addensamenti A1, A2, A3 e A4, la dotazione di parcheggi derivante dalla differenza tra il fabbisogno calcolato ai sensi dell'art. 21 comma 2 LUR e lo standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, ove risultasse positiva, può essere soddisfatta con iniziative finalizzate al sostegno delle azioni messe in atto dalla Città per la riqualificazione e rivitalizzazione del commercio di vicinato e delle aree mercatali.

Inoltre per le medie strutture con tipologia distributiva fino a 2500 mq di Sv, con offerta merceologica extralimentare, ubicate negli addensamenti storici principali A1, viene richiesta, in sostituzione della dotazione standard di cui all'art. 21, commi 1 e 2, una forma di contributo per interventi e azioni a favore della mobilità sostenibile.

Recepimento art. 16 dell'allegato A alla DCR 29 ottobre n. 1999 n. 563-13414 e smi

Di fondamentale importanza è l'articolo 16 dell'allegato A alla deliberazione del Consiglio Regionale 29 ottobre 1999 n. 563-13414, come modificata da successiva deliberazione del 20 novembre 2012 in base al quale: "L'apertura, il trasferimento e la variazione della superficie di vendita degli esercizi commerciali non è soggetta ad alcuna limitazione quantitativa, per comune e per zona, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella Legge 287/1990, nel D.Lgs. 59/2010, nel D.L. 201/2011 convertito dalla Legge 214/2011 e nel D.L. 1/2012 convertito dalla Legge 27/2012.

La disposizione in esame ha un impatto molto importante sugli strumenti di programmazione, in quanto prevede la possibilità che le medie e le grandi strutture di vendita possano essere autorizzate anche per superfici superiori a quelle indicate nelle tabelle di compatibilità: tale possibilità è stata regolamentata dai criteri commerciali della Città al fine di definire dei criteri oggettivi in base ai quali valutare le richieste degli operatori commerciali.

L'applicazione di tale disposizione è stata declinata sia in riferimento alle medie superfici di vendita che alle grandi superfici di vendita: in quest'ultimo caso la Regione Piemonte ha già definito una procedura che riguarda gli aspetti di propria competenza.

In riferimento alle medie strutture di vendita, le cui autorizzazioni competono alla Città, i Criteri Commerciali hanno mutuato alcuni indici già utilizzati dalla Regione Piemonte per l'applicazione del sopracitato articolo 16, ovvero:

- la superficie di vendita autorizzabile non può essere superiore alla soglia massima della analoga tipologia di struttura distributiva, con lo stesso tipo di offerta merceologica, immediatamente superiore a quella prevista dalla tabella di compatibilità. Per la tipologia distributiva "centro commerciale" la sussistenza del suddetto requisito è assunta sia per l'intera tipologia sia per ciascuna delle tipologie di strutture distributive che lo compongono;
- rispetto dei limiti previsti dalle normative di settore in ordine ai livelli di traffico ammessi, ai livelli di inquinamento atmosferico, acustico, ecc. generati dall'insediamento e delle disposizioni relative al fabbisogno dei parcheggi;

- la verifica degli effetti sulla produttività del sistema e gli effetti restrittivi sulla concorrenza nell'area di programmazione commerciale.

Per quanto sopra l'art. 12 "Compatibilità tipologico-funzionale dello sviluppo urbano del commercio" dell'allegato C, recepisce le innovazioni dettate dall'art. 16 dell'Allegato A della DCR.

Aggiornamento del volume I delle NUEA del PRG

Contestualmente al dovuto recepimento dei contenuti della deliberazione del 9 marzo 2015 nell'allegato C alle NUEA, riferito espressamente alla coerenza degli interventi sotto il profilo commerciale, si è proceduto anche all'adeguamento dello stesso volume I delle NUEA, modificando l'articolo 1 "Finalità, obiettivi, criteri del Piano e della normativa" e l'articolo 8 "Aree normative e destinazioni d'uso". Nello specifico con la presente variante si modifica all'art. 1 la scala di rappresentazione dell'allegato tecnico n. 17 "Ambiti di insediamento commerciale" da 1:5000 a 1:10.000; all'art. 8 vengono eliminati i richiami alle diverse tipologie commerciali consentite nelle aree normative in quanto il loro dimensionamento compete alla normativa di carattere commerciale riportata nei criteri comunali e recepita nell'allegato C.

Aggiornamento dell'Allegato Tecnico n. 17 – "Ambiti di insediamento commerciale", della Tavola a titolo illustrativo M "Ambiti di insediamento commerciale" ed eliminazione della Tavola a titolo illustrativo N "Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale".

L'Allegato Tecnico n. 17 recepisce l'aggiornamento degli Addensamenti commerciali adeguandoli a quelli approvati con Determina Dirigenziale n. 332 del 2 ottobre 2014 redatta dalla Direzione Commercio con la quale si è preso atto, attraverso una Conferenza di Servizi che ha visto la partecipazione dei rappresentanti delle organizzazioni più rappresentative a livello provinciale dei commercianti, delle trasformazioni del tessuto commerciale intervenute nel corso degli ultimi anni. Tali ambiti rappresentano di fatto la vocazione commerciale del territorio, a prescindere dalla destinazione urbanistica prevista.

Tale allegato ha valore prescrittivo ed è inserito nell'elenco degli elaborati di Piano di cui all'art.1 delle NUEA. Tale elaborato, attualmente redatto alla scala 1:5.000, viene rappresentato alla scala 1:10.000, per consentire una più agevole consultazione e in conformità alla tavola che verrà allegata ai criteri commerciali e in anticipazione della revisione del Piano Regolatore attualmente in corso di lavorazione. In conseguenza dell'aggiornamento dell'allegato 17 viene aggiornata la Tavola illustrativa M "Ambiti di insediamento commerciale" mantenendo la scala 1:20.000.

Parallelamente si conviene di non aggiornare e pertanto di eliminare la Tavola illustrativa N "Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale", in scala 1:5.000, in quanto la lettura di tale elaborato grafico, che peraltro ha valenza unicamente illustrativa, risulta difficoltosa e di scarsa comprensione.

Per quanto sopra relazionato occorre quindi provvedere, ai sensi dell'articolo 16 dei Criteri Comunali e della D.C.R. n. 563-13414 del 1999 e smi, ad adeguare il Piano Regolatore vigente secondo quanto disposto all'articolo 6 comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998; tale adeguamento costituisce variante al Piano Regolatore Generale e deve essere approvato secondo i disposti dell'articolo 17, comma 5 della LUR.

INQUADRAMENTO CON I PIANI SOVRAORDINATI

Per quanto concerne la coerenza delle modifiche apportate con la presente variante rispetto agli strumenti di pianificazione di rango superiore, ovvero con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (P.T.C.2) si relaziona quanto segue, specificando che suddetta variante interviene a livello normativo apportando aggiornamenti e integrazioni al testo delle NUEA e all'allegato C in recepimento dei criteri commerciali comunali vigenti secondo quanto sopra esposto.

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione.

Il P.T.R. all'articolo 22 delle N.d.A. riporta le indicazioni inerenti la rete commerciale specificandone l'obiettivo, ovvero "l'equilibrata distribuzione territoriale della rete per migliorare

la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo attraverso:

- a) il riequilibrio sul territorio della rete distributiva, regolando l'offerta secondo le specifiche esigenze delle diverse aree, in base alle analisi delle realtà esistenti nei diversi territori interessati, tutelando la concorrenzialità tra le imprese commerciali;
- b) la valorizzazione del ruolo degli addensamenti commerciali urbani, in particolare nei centri storici, con riferimento alla loro capacità di mantenere e sviluppare una funzione significativa nell'offerta commerciale;
- c) lo sviluppo e la concorrenza tra le attività commerciali di rango differente (i diversi formati commerciali) per garantire un elevato livello di qualità della rete commerciale regionale, anche ricorrendo alla perequazione territoriale per rafforzare gli addensamenti urbani e per sviluppare politiche atte a contenere la desertificazione commerciale nelle aree di frangia.”

La variante risulta coerente con quanto sopra enunciato come meglio esplicitato e motivato nei criteri commerciali comunali vigenti.

In data 03/10/2017, con D.G.R. n. 233-35836, è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) i cui contenuti costituiscono elemento fondante anche per il sistema della pianificazione urbanistica dei comuni. Per gli approfondimenti si richiama la “Relazione di coerenza della variante con il P.P.R.”, riportata nel presente fascicolo.

In data 21/07/2011, con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.2; l'art. 33 delle NdA “Settore del commercio”, fermo restando le prescrizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui al Capo I delle NdA del PTCP2, specifica che i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali alle disposizioni statali e regionali in materia di commercio e di urbanistica commerciale e i regolamenti di polizia locale, nonché ad adottare i criteri per il rilascio delle autorizzazioni, di cui al decreto legislativo n. 114/1999, nel rispetto delle norme di cui all'articolo 3 della legge regionale 28/99 e s.m.i..

Il punto 4 (Direttiva) dell'art. 33 riporta inoltre quanto segue:

“Gli strumenti urbanistici generali dei Comuni, le relative varianti e le ulteriori azioni amministrative riguardanti il territorio favoriscono e privilegiano:

- a) la creazione di “centri commerciali naturali” nei centri storici e nel tessuto edilizio-urbanistico

esistente anche con idonee azioni di polizia del traffico;

b) l'insediamento, nei centri storici e nel tessuto edilizio-urbanistico esistente, di esercizi di vicinato

e di medie strutture di vendita;

c) il riuso a fini commerciali di contenitori edilizi esistenti non più utilizzati o sottoutilizzati;

d) le iniziative volte a garantire un'efficiente rete distributiva su tutto il territorio, anche i più marginali e attualmente con offerta commerciale limitata;

e) il mantenimento di corridoi ecologici e naturali.

5. Le attività commerciali di servizio alle funzioni residenziali, con superficie inferiore a 500 mq di Sul (Superficie utile lorda), sono comunque ammesse all'interno dei contesti residenziali.

Per quanto sopra riportato la presente variante risulta coerente con gli indirizzi e le direttive del PTCP2 come meglio esplicitato e motivato nei criteri commerciali comunali vigenti.

Ai sensi dell'art. 16 delle N.d.A del PTCP2, per area di variante si considera l'intero territorio, per il quale va specificato che le scelte in materia di programmazione commerciale sono dettate ai sensi di legge dai criteri commerciali regionali e comunali che vengono recepiti dalla presente variante al Piano Regolatore. Tuttavia l'insediamento delle attività commerciali rimane subordinato alla inderogabile conformità con le prescrizioni urbanistiche del PRG vigente, pertanto il presente provvedimento non incrementa il consumo di suolo del PRG vigente.

RELAZIONE DI COERENZA CON IL P.P.R.

In data 3/10/2017 con D.G.R. n. 233-35836 è stato approvato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) i cui contenuti costituiscono elemento fondante anche per il sistema della pianificazione urbanistica dei comuni.

Con l'approvazione di suddetto strumento, nelle more del suo adeguamento, ai sensi dell'art. 46, comma 9, ogni variante apportata agli strumenti di pianificazione, limitatamente alle aree da essa interessate, deve essere coerente e rispettare le norme del P.P.R. stesso.

Ciò premesso, in ragione del fatto che la variante 325 al PRG riguarda esclusivamente l'adeguamento ai criteri commerciali comunali approvati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 *“Adeguamento dei Criteri Comunali per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale e per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al*

dettaglio su aree private” (mecc. 2014 05623/016) che, a sua volta, ha recepito le modifiche apportate con deliberazione del Consiglio Regionale n. 191-43016 del 20 novembre 2012 nel relativo allegato A inerente gli indirizzi generali e i criteri di programmazione urbanistica per l’insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, si ritiene che i contenuti specifici trattati nel provvedimento non determinino contrasti o interferenze con il PPR. .

Il provvedimento risulta pertanto coerente con le caratteristiche storiche e architettoniche del territorio, non avendo incidenza sul medesimo.

In riferimento alla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia che, ai sensi dell’art. 17, comma 8 “Fatto salvo quanto disposto al comma 9, le varianti di cui ai commi 4 e 5 sono sottoposte a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS” e pertanto il presente provvedimento è corredato dal Documento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS per lo svolgimento integrato dei procedimenti di VAS per l’approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici, ai sensi della D.G.R. n. 25-2977 del 29/02/2016 e dal Documento di Verifica di Compatibilità Acustica, ai sensi della Legge Regionale n. 52 del 20/10/2000.

Il presente provvedimento non comporta modifiche rispetto alla dotazione di servizi pubblici, ha rilevanza esclusivamente comunale e non presenta incompatibilità con i piani sovracomunali vigenti.

A seguito della verifica dei dati quantitativi del PRG ai sensi dell’art. 17 comma 5 della LUR e delle modifiche introdotte dalla L.R. n. 26/2015 e tenuto conto del presente provvedimento, si dichiara che non si producono gli effetti di cui al comma 4 dell’articolo 17 della Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. rispetto al Piano Regolatore vigente.

Le modifiche introdotte con il presente provvedimento soddisfano inoltre le condizioni di cui all’art. 17, comma 5, della LUR in quanto non apporta modifiche alle previsioni urbanistiche del PRG operando esclusivamente al recepimento dei criteri commerciali comunali vigenti, come di seguito specificato con riferimento alle singole lettere richiamate:

- a) le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano l’impianto strutturale del PRG vigente;
- b) non si modifica la funzionalità delle infrastrutture a rilevanza sovracomunale;
- c) la variante non riduce la quantità globale delle aree per servizi di cui all’articolo 21 e 22 per

- 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
- d) la variante non aumenta la quantità globale delle aree per servizi di cui all'articolo 21 e 22 per 0,5 metri quadrati per abitante, come specificato nel prospetto numerico sotto riportato;
 - e) la variante non incrementa la capacità insediativa residenziale prevista all'approvazione del PRG vigente, pari a 1.151.400 abitanti;
 - f) la variante non incrementa le superfici territoriali o gli indici di edificabilità previsti dal PRG vigente, relativi alle attività economiche produttive, direzionali, commerciali, turistico – ricettive in misura superiore al 2%;
 - g) la presente variante non interessa aree caratterizzate da dissesto attivo e non modifica la classificazione dell'idoneità geologica all'utilizzo urbanistico;
 - h) la presente variante non modifica gli ambiti individuati ai sensi dell'art. 24, nonché le norme di tutela e salvaguardia ad essi afferenti.

Pertanto il presente provvedimento costituisce variante parziale al PRG vigente ai sensi dell'art. 17, comma 5, della stessa legge.

Tutto ciò premesso la variante prevede:

la modifica dei seguenti elaborati prescrittivi:

- a) NUEA volume I – articoli 1 e 8;

la sostituzione dei seguenti elaborati prescrittivi:

- b) allegato C alle NUEA;
- c) Allegato Tecnico n. 17 “Ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:5.000 - 27 fogli a colori con allegato Tecnico n. 17 “Ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:10.000 - 27 fogli a colori;

la modifica del seguente elaborato illustrativo:

- d) Tav. M “Ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:20.000 – foglio unico a colori;

l'eliminazione del seguente elaborato illustrativo:

- e) Tav. N “Azzonamento con sovrapposizione degli ambiti di insediamento commerciale” – scala 1:5.000 - 27 fogli a colori.

Successivamente all'approvazione del presente provvedimento, si procederà all'aggiornamento del Piano Regolatore Generale in conformità alla variante precedentemente descritta.

Gli elaborati costitutivi della presente Variante sono i seguenti:

1. Relazione Illustrativa - Estratto artt. 1 e 8 NUEA volume primo;
2. Allegato C alle NUEA – stato attuale e variante;
3. Allegato Tecnico n. 17 “Ambiti di insediamento commerciale”;
4. Tavola M “Ambiti di insediamento commerciale”.

Piano Regolatore Generale di Torino

Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione

ESTRATTO del VOLUME 1
Artt. 1 e 8

STATO ATTUALE E VARIANTE

LEGENDA

<i>Abedef...</i>	testo annullato
Abcdef	testo modificato

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalita', obiettivi, criteri del Piano e della normativa

omissis.....

- 3 Hanno carattere prescrittivo i seguenti elaborati di piano:
- Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione;
 - Schede normative;
 - Tavole di Piano:
 - 1) Azzonamento, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 1bis) Azzonamento con sovrapposizione della Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli, a colori. Legenda;
 - 2) Edifici di interesse storico, scala 1:2.000, 84 fogli, b/n;
 - 3) Zona urbana centrale storica. Tipi di intervento, scala 1:1.000, 21 fogli, a colori;
 - 4) Viabilità, scala 1:20.000, a colori;
 - 5) Viabilità collinare, scala 1:10.000, 3 fogli, b/n;
 - Allegati Tecnici:
 - 3 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 - 3bis) Quote di riferimento scala 1:5.000, 7 fogli a colori;
 - 6) Boschi e vincolo idrogeologico - parchi regionali, scala 1:5.000, 10 fogli, b/n;
 - 7) Fasce di rispetto, scala 1:5.000, 27 fogli, a colori;
 - 7bis) Fasce fluviali e fasce di rispetto fluviale, scala 1:5.000, 27 fogli a colori;
 - 7ter) "Individuazione delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante, Attività Seveso di cui all'art. 3 del D.Lgs. 105/2015 e delle Attività Sottosoglia Seveso ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. della "Variante Seveso" al P.T.C. – Inquadramento generale – Foglio Unico", in scala 1:20.000 e tavole di dettaglio "7 ter/1" – "Dettaglio aziende: Carmagnani Piemonte S.p.A. – Eredi Campidonico S.p.A. - Air Liquide Italia Service S.r.l. – GTT Gruppo Torinese Trasporti S.p.A.", "7 ter/2" – "Dettaglio aziende: Vishay Semiconductor Italiana S.p.A. – "7 ter/3" – "Dettaglio aziende: Enerfin Retail S.r.l. – S.E. Special Engines S.r.l.", in scala 1:5.000.
 - 7quater) "Aree di potenziale insediamento delle Attività a Rischio di Incidente Rilevante, Attività Seveso di cui all'art. 3 del D.Lgs. 105/2015 e delle Attività Sottosoglia Seveso e/o Altre Attività ai sensi dell'art. 19 delle N.d.A. della "Variante Seveso" al P.T.C. e del paragrafo 1.1 delle Linee guida regionali

approvate con D.G.R. n. 17-377 del 26/07/2010 – Foglio Unico”, in scala 1:20.000.

14. Immobili soggetti a vincolo ai sensi delle leggi n. 1089 del 1/6/1939 e n. 1497 del 20/6/1939, scala 1:10.000, 9 fogli, b/n;

15. Aree di interesse archeologico e paleontologico, scala 1:20.000, foglio unico, b/n.

17) Ambiti di insediamento commerciale, scala ~~1:5000~~
1:10.000, 27 fogli, a colori;

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

- 4 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di piano prevalgono, in caso di difformità, le informazioni delle tavole a scala maggiore o di dettaglio (Allegati tecnici, prescrittivi anche se di scala uguale o minore), le Tavole e Schede normative e le disposizioni delle presenti norme.

[*] Nota variante: id 226, var. n. 100 - variante geologica , approvata il 06/11/2008

TITOLO II

ZONE E AREE NORMATIVE: CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE

Art. 8 - Aree normative: classificazione e destinazioni d'uso

Per le zone normative vengono individuate le destinazioni d'uso ammesse secondo le definizioni dell'art.3 con la precisazione che le attività di servizio pubblico di cui al punto 7 del succitato art.3 sono consentite in tutte le aree normative. Le aree normative, individuate nelle tavole di piano in scala 1:5.000, sono:

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

1 Area R1

- 1 Residenze realizzate prevalentemente con piani o progetti unitari.
- 2 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A). Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009
- 3 I fabbricati realizzati con piani attuativi unitari sono riconfermati nella consistenza quantitativa esistente (SLP) indipendentemente dall'indice di densità fondiaria della zona normativa in cui ricadono. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

E' consentito incrementare e modificare l'uso del piano interrato, terreno e primo degli edifici con le attività elencate all'art.3 punti 4A1a, ~~4A1b1~~, 4A2, 4A3 e 5A purchè tali interventi non comportino la chiusura dei piani a pilotis. Fatti salvi gli interventi oggetto di specifici progetti del Quartiere 37 nell'ambito del Programma di Recupero Urbano di corso Grosseto.

Gli interventi di sostituzione edilizia devono essere coerenti con l'impianto originario e devono integrarsi con il contesto urbano circostante.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 151, var. n. 70 - PRU Corso Grosseto - Q37 , approvata il 22/09/2003 , mecc. 0305766/070

4 I fabbricati non realizzati con strumenti urbanistici esecutivi, di cui al precedente capoverso, seguono i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi della zona normativa di appartenenza.

5 I fabbricati aventi tipologia a ville (evidenziati nelle tavole di piano con asterisco) hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alle zone di appartenenza.

6 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo.
Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 2] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 2]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

2 Area R2

7 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico.

8 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1 ~~e 4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

9 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi da rispettare sono quelli della zona normativa di appartenenza (v. Tav. normative).

10 Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 3] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 3]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

Annulato

[*] Nota variante: id 367, var. n. 182 - V bando patrimonio , approvata il 06/07/2009 , mecc. 0903235/009

11 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

..omissis

...omissis

3 Area R3

12 Isolati residenziali a cortina edilizia verso spazio pubblico con limitata presenza di attività compatibili con la residenza.

13 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A). Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013, mecc. 1300760/009

14 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 4] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[nota 4]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

- 15 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo; sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

..*omissis*

..*omissis*

4 Area R4

- 16 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica.

- 17 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno, ammezzato e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo, approvata il 08/04/2013, mecc. 1300760/009

- 18 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

- 19 E' consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici

esistenti e nel sottosuolo.

- 20 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

5 Area R5

- 21 Isolati o cellule edilizie residenziali compresi nella zona urbana centrale storica corrispondenti a palazzi rappresentativi.

- 22 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e ammezzato sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) ed a tutti i piani le attività ricettive (v. art.3 punto 2A), fatta eccezione per gli "Edifici di gran prestigio" (art. 10) per i quali le attività ricettive non sono ammesse.

Ai piani superiori a quello ammezzato sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico. In tutti gli edifici al primo piano (piano nobile) sono consentite le funzioni associative, culturali e terziarie di alta rappresentanza (v. art.3 punto 5B), a condizione che venga salvaguardata e ripristinata l'originaria sequenza degli ambienti e le qualità storiche ed architettoniche degli edifici.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

- 23 Gli interventi edilizi ammessi sono quelli previsti per la zona urbana centrale storica (v. art.10) con le modalità di intervento specificate nell'allegato A.

- 24 E' consentito l'uso a parcheggio al piano terreno degli edifici esistenti con affaccio sul cortile e nel sottosuolo.

- 25 Le suddivisioni in cellule riportate sulle tavole in scala 1:1000 prevalgono sulle indicazioni riportate sulle tavole di piano ad altra scala.

6 Aree R6, R7, R8

- 26 Edifici inseriti in un contesto ambientale caratterizzato dalla presenza di giardini e verde in zone consolidate collinari.
- 27 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano terreno sono consentite attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art.3 punto 4A2).
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- 28 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 29 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici. La consistenza arborea preesistente deve essere documentata all'atto di richiesta di concessione edilizia e deve essere salvaguardata o ripristinata.

..omissis

...omissis

7 Area R9

- 30 Residenze aggregate in borghi di impianto extraurbano con edifici organizzati prevalentemente secondo un "disegno aperto".
- 31 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).
Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A).
Ai piani superiori al primo sono inoltre consentiti gli studi professionali (v. art. 3 punto 5A1), purchè compatibili con la residenza, ferma restando la prevalenza della S.L.P. a destinazione residenziale nel lotto fondiario (da dimostrare mediante idonea documentazione asseverata), nel pieno rispetto della normativa sull'inquinamento acustico e in particolare del regolamento comunale per la tutela dall'inquinamento acustico.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

32 Tali aree hanno parametri edilizi propri riportati nella tavola normativa relativa alla zona di appartenenza.

33 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo o al piano terreno degli edifici.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 5] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

[nota 5]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

8 Area M1

34 Isolati misti prevalentemente residenziali. Le attività nocive o moleste devono essere sostituite con la residenza o convertite ad usi compatibili con la stessa.

35 La destinazione è residenziale (v. art.3 punto 1A).

Al piano interrato, terreno e primo sono consentite le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), attività di produzione (purchè compatibili con la residenza in relazione all'inquinamento atmosferico e acustico, in applicazione delle specifiche disposizioni normative di settore) (v. art. 3 punti 3A1 e 3A2) e di ricerca anche a carattere innovativo, uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e, anche ai piani superiori, studi professionali (v. art. 3 punto 5A1).

A tutti i piani sono consentiti gli usi ricettivi (v. art.3 punto 2A).

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

36 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Le aree interne agli isolati, contestualmente a interventi di

completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica, devono essere liberate e riqualificate per formare spazi di verde privato.

Contestualmente agli interventi di ristrutturazione edilizia e completamento è consentito il mantenimento dei bassi fabbricati a condizione che per le coperture degli stessi vengano adottate soluzioni esteticamente e ambientalmente migliorative.

Negli interventi edilizi che prevedono la liberazione dei cortili possono essere mantenuti i bassi fabbricati esistenti ad uso autorimessa al servizio esclusivo di portatori di handicap [nota 6] previo rilascio di un atto unilaterale d'obbligo attestante l'asservimento del basso fabbricato a tale uso.

In presenza di residue capacità edificatorie dell'area, gli interventi di completamento, realizzabili solo su cortina, con mantenimento dei bassi fabbricati non possono eccedere il 10% della SLP ammissibile sul lotto, calcolata in base all'indice fondiario.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[nota 6]

Soggetti aventi diritto: Portatori di handicap gravi .

Invalidi civili, residenti e stabilmente dimoranti, con percentuale non inferiore al 74 %, con certificazione sanitaria della condizione di disabilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L. 104/92, in cui risulti annotata la parte riservata alla "Disabilità: Cause fisiche: limitate funzionalità degli arti" e con certificazione sanitaria relativa al possesso dei requisiti richiamati dall'art. 381, DPR 495/92 "codice della strada".

[*] Nota variante: id 208, var. n. 89 - adeguamento nuova - abolizione barriere architettoniche , approvata il 12/10/2009 , mecc. 0903121/009

36bis Gli interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi affacciatisi su spazi pubblici e di bassi fabbricati situati nelle aree interne agli isolati sono ammissibili solo se il risultato finale risulta qualitativamente compatibile con la residenza e quindi migliorativo della situazione iniziale e persegue un effettivo riordino edilizio.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001, mecc. 0102109/009

37 I parcheggi devono essere realizzati in sottosuolo. Sono ammessi parcheggi in cortina edilizia con esclusione delle zone storico ambientali.

..omissis

...omissis

9 Area M2

38 Isolati o complessi di edifici a funzione mista con forte presenza di attività produttive.

- 39 La destinazione è produttiva (v. art.3 punti 3A1, 3A2 e 3B) con esclusione delle attività nocive o moleste.
Sono consentite attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica e industriale (v. art.3 punto 8), attività commerciali, all'ingrosso, se esistenti (v. art.3 punto 4B), e il mantenimento degli usi residenziali in atto.
E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In tal caso sono ammessi ampliamenti fino al 50% della SLP residenziale esistente nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art. 2, punto 34. L'intervento di recupero del sottotetto esistente ai sensi della L.R. 21/98 e s.m.i. è sempre ammesso.
Sugli edifici uni e bifamiliari sono sempre consentiti modesti ampliamenti - una tantum - necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. esistente. Sono consentiti 25 mq anche se eccedono tale percentuale.
Per le attività finalizzate alla ricerca scientifica, tecnologica, industriale, ecc. (v. art.3 punto 8), la concessione è sempre subordinata a convenzione ex art.49, comma 5, della L.U.R. con computo degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P..
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009
- 40 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono propri e riportati sulla tavola normativa della zona di appartenenza.
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009
- 40bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:
- a) produttivo manifatturiero - tradizionale fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;
 - b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).
- [*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009
- 40ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards

urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.
In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

- 41 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo. Nelle zone storico ambientali non è ammessa la costruzione di parcheggi in cortina.
Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione.
[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

..*omissis*

..*omissis*

10 Area MP

- 42 Isolati o complessi di edifici a destinazione mista produttiva: artigianale, commerciale, e servizi, anche in presenza di residenza.
Sono escluse le attività nocive o moleste.
- 43 Gli usi consentiti sono: attività commerciali al dettaglio (v. art. 3 punti 4A1a e ~~4A1b1~~ nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C), artigianato di servizio e di produzione (v. art. 3 punti 4A3, 3A1 e 3A2), attività di ricerca, servizi per

l'istruzione, culturali, assistenziali, di interesse generale, ecc. (v. art.3 punti 3B, 7 lett. a, i, s e 8).

E' ammessa la permanenza dell'uso residenziale in atto. In caso di nuove edificazioni le attività complementari quali uffici pubblici e privati non a carattere direzionale (v. art.3 punto 5A) e la residenza (v. art.3 punto 1A) sono consentite per una quota non superiore al 30% della SLP totale. Sugli edifici mono e bifamiliari sono sempre consentiti ampliamenti una tantum necessari al miglioramento funzionale degli stessi non eccedenti il 20% della S.L.P. legittimamente esistente. Sono consentiti mq 25 anche se eccedono tale percentuale.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

[*] Nota variante: id 492, var. n. 270 - studi professionali - localizzazioni ai piani superiori al primo , approvata il 08/04/2013 , mecc. 1300760/009

44 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona di appartenenza.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

44bis Ai fini del computo degli standards urbanistici dovuti si individuano le seguenti tipologie di fabbricati:

a) produttivo manifatturiero – tradizionale: fabbricati in cui la S.L.P. si sviluppa per almeno il 75% al piano terra;

b) produttivo avanzato e di servizio alla produzione: fabbricati in cui la dislocazione della S.L.P. non rispetta il limite stabilito per la tipologia a).

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

44ter Gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) sono subordinati alla stipula di una convenzione ex art. 49, comma 5, della L.U.R., con obbligo del reperimento degli standards urbanistici in misura non inferiore a:

Tipologia a)

- quanto previsto ai sensi dell'art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R..

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti ad una Superficie Fondiaria convenzionalmente corrispondente alla S.L.P. di nuova realizzazione.

Tipologia b)

- 0,4 mq/mq della S.L.P. in progetto e comunque in misura non inferiore a quanto previsto ex art. 21 comma 1, punto 2 della L.U.R.

Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), f) delle N.U.E.A. gli standards urbanistici si intendono riferiti alla S.L.P. di nuova realizzazione.

In caso di interventi di cui all'art. 4 lett. g), i) la monetizzazione prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A. è limitata al 50% del relativo fabbisogno di aree a servizi.

[*] Nota variante: id 253, var. n. 115 - variante normativa per la riduzione dell'indice territoriale delle zone produttive , approvata il 08/02/2010 , mecc. 1000213/009

- 45 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra o sottosuolo. Per gli interventi di cui all'art. 4 lett. d3), e), f), g), i) dovrà essere garantita una dotazione minima di parcheggi privati non inferiore a 0,5 mq/mq della S.L.P. in progetto o di nuova realizzazione

..*omissis*

..*omissis*

11 Area IN

- 46 Edifici o complessi di edifici a destinazione produttiva inseriti in zone consolidate per attività produttive (v. art.14).
- 47 La destinazione è produttiva (v. art.3 punto 3). Sono consentite le attività di cui all'art. 3, punto 4, lett. B, le attività di ricerca di cui all'art. 3 punto 8 e le attività ed i servizi di cui all'art.3, punto 7, lett. a (con esclusione di residenze per anziani autosufficienti, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette), i, s, cr, t, p.
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 47_{bis} Sono inoltre ammesse le attività e le strutture per il commiato di cui alla L.R. 20/2007 e smi e al Piano Regionale di coordinamento per la realizzazione di nuovi cimiteri e crematori (D.C.R. 61-10542), secondo le modalità stabilite nel Regolamento Comunale in materia.
[*] Nota variante: id 562, var. n. 301 - variante normativa edilizia , approvata il 07/04/2016 , mecc. 1601330/009
- 48 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi, le prescrizioni particolari e le modalità di attuazione sono quelli della zona urbana consolidata per attività produttive (v. art.14).

49 E' ammessa la realizzazione di parcheggi in sopra e sottosuolo.

12 Area CO

50 Aree o complessi di edifici a destinazione commerciale.
[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

51 La destinazione è commerciale (v. art.3 punti 4A1, 4A2 e 4A3) nei limiti e nel rispetto di quanto disposto nell'allegato C. E' ammessa la destinazione terziaria (v. art. 3 punto 5) qualora l'area sia esterna agli addensamenti commerciali di cui all'allegato C.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

51 bis I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza, fatta eccezione per il rispetto del filo edilizio o stradale che non è prescritto. Per gli interventi di cui alle lett. d), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto dei disposti di cui all'art.21, primo comma, punto 3 della L.U.R. Per le attività commerciali deve essere in ogni caso garantita la dotazione minima di standard a servizi e parcheggi pubblici secondo quanto disposto nell'allegato C.

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

52 I parcheggi coperti devono essere realizzati in sottosuolo o anche in fabbricati multipiani purchè coperti e ubicati nel corpo di fabbrica dell'edificio. Sono pertanto esclusi i parcheggi a cielo aperto.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

Annullato

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

13 Area TE

53 Aree o complessi di edifici a destinazione terziaria (v. art.3 punto 5).

[*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuea in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

54 Sono consentite le attività espositive e congressuali (v. art. 3 punto 6) e turistico-ricettive (v. art. 3 punto 2A). Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, ~~4A1b1~~, 4A2, 4A3).

All'interno della Zona urbana centrale storica è ammesso l'uso residenziale. All'esterno della Zona urbana centrale storica l'uso residenziale è ammesso sempreché la destinazione terziaria non risulti inferiore al 50% della S.L.P. complessiva verificata sull'area di intervento.

L'organo competente, in sede di approvazione di strumento urbanistico esecutivo, qualora riconosca un particolare interesse pubblico, può consentire di modificare tale limite.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuaa in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

[*] Nota variante: id 342, variante n° 117 al te - correzione errore materiale , approvata il 10/09/2007 , mecc. 0705085/009

[*] Nota variante: id 562, var. n. 301 - variante normativa edilizia , approvata il 07/04/2016 , mecc. 1601330/009

55 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

Per gli interventi di cui alle lett. d3), e), f), g), i) dell'art.4 delle N.U.E.A. dovrà essere garantito il rispetto degli standards nella misura di 0,8 mq/mq S.L.P.

Per gli interventi della Zona Urbana Centrale Storica e per quelli di cui all'ultimo capoverso del comma 54, qualora venga dimostrata l'impossibilità di idoneo reperimento, è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi prevista all'art. 6 comma 9 delle N.U.E.A..

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 258, var. n. 117 - modifiche nuaa in aree te , approvata il 07/05/2007 , mecc. 0701988/009

[*] Nota variante: id 247, var. n. 109 - adeguamento nuaa al testo unico dell'edilizia - dpr 380/2001 e s.m.i. , approvata il 11/10/2010 , mecc. 1001925/009

[*] Nota variante: id 562, var. n. 301 - variante normativa edilizia , approvata il 07/04/2016 , mecc. 1601330/009

56 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

....omissis

...omissis

14 Area AR

- 57 Aree o complessi di edifici a destinazioni ricettive, espositive e congressuali (v. art.3 punti 2A e 6).
- 57bis Ai piani interrato, terreno, ammezzato e primo sono inoltre consentite: attività commerciali al dettaglio, attività di ristorazione e pubblici esercizi e artigianato di servizio (di cui all'art. 3 punti 4A1a, ~~4A1b1~~, 4A2, 4A3).
[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
[*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009
- 59 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.
- 60 I parcheggi ex art.18 L. 765/67 e successive modifiche e integrazioni devono essere realizzati almeno per il 70% nel sottosuolo.

15 Area S

- 61 Aree a verde pubblico, a servizi pubblici ed a servizi assoggettati all'uso pubblico. Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree per servizi contraddistinte dalle medesime lettere indicanti le attività di servizio riportate all'art.3 punto 7.
- 62 **SERVIZI ZONALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI, PRODUTTIVI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E TURISTICO RICETTIVI (ART. 21 LUR)**
- i. Aree per l'istruzione inferiore.
 - a. Aree per attrezzature di interesse comune.
 - v. Aree per spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport.
 - p. Aree per parcheggi (reperibili anche in strutture multipiano e nel sottosuolo)
 - am. Mercati e centri commerciali pubblici.
 - ar. Servizi tecnici e per l'igiene urbana (compresi gli ecocentri).
- [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- 63 **SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (ART. 22 LUR)**
- s. Aree per l'istruzione superiore.
 - h. Aree per le attrezzature sociali, sanitarie ospedaliere.
 - v. Aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali.

64 SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE OLTRE ALLE QUANTITÀ MINIME DI LEGGE:

- u. Istruzione universitaria.
- cr. Aree per centri di ricerca.
- e. Aree per residenze collettive.
- t. Aree per attrezzature e impianti tecnologici.
- m. Aree per impianti di interesse militare.
- c. Aree per cimiteri.
- f. Aree per uffici pubblici.
- ac. Aree per campeggi.
- an. Aree per campi nomadi.
- as. Aree per spettacoli viaggianti.
- z. Aree per altre attrezzature di interesse generale.
- o. Attrezzature per lo spettacolo: cinema, teatri, ecc. (v. art.3 punto 11 A 3).

[*] Nota variante: id 46, var. n. 8 - attrezzature per lo spettacolo , approvata il 11/10/1999 , mecc. 9907238/009

65 Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica sono tra loro compatibili le attività incluse in ciascuno dei seguenti gruppi:

- "i" (istruzione inferiore), "s" (istruzione superiore), "a" (attrezzature di interesse comune) ed "e" (residenze collettive).
- "u" (istruzione universitaria) e "cr" (centri di ricerca).
- "u" (istruzione universitaria) ed "e" (residenze collettive).
- "f" (uffici pubblici) e "z" (attrezzature di interesse generale).

[*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

65 bis Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica e limitatamente ai casi di realizzazione di opere di competenza comunale o di aziende ed enti pubblici, su immobili di proprietà comunale o delle aziende o degli enti stessi, sono compatibili, le attività comprese all'interno dei seguenti gruppi di servizi:

- servizi zionali e attrezzature a livello comunale per insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistico ricettivi (ex art. 21 della L.U.R. e art. 8, comma 62 delle N.U.E.A.);
- servizi sociali e attrezzature di interesse generale (ex art. 22 della L.U.R. e art. 8, comma 63 delle N.U.E.A.);

- servizi sociali e attrezzature di interesse generale oltre alla quantità minime di legge (art. 8, comma 64 delle N.U.E.A.).

[*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

- 65^{ter} Fatta salva la verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica è comunque ammesso il cambio o l'inserimento di attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7 purché derivante da un progetto di opera pubblica approvato dalla Città o soggetto a specifica convenzione urbanistica.

[*] Nota variante: id 562, var. n. 301 - variante normativa edilizia , approvata il 07/04/2016 , mecc. 1601330/009

- 66 E' ammessa la concessione in uso temporaneo da parte della città di aree a servizi pubblici di proprietà comunale per spettacoli viaggianti e manifestazioni culturali, sportive, ricreative, fieristico espositive e relative attrezzature previa verifica di conformità con i Piani Sovraordinati e la zonizzazione acustica.

[*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009

[*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi , approvata il 14/01/2008 , mecc. 0708150/009

16 Area SP

- 68 Area a servizi privati di interesse pubblico.
Nelle tavole di Piano in scala 1:5000 sono indicate le aree a servizi privati contraddistinte da lettere indicanti le attività di servizio previste (v. art.3 punto 7).

- a. Servizi per l'istruzione, attrezzature sociali, assistenziali, per residenze collettive, per attività sanitarie, sportive, culturali (v. art.3 punti 7 i, s, a, e, h, v, u, cr, b).
- v. Impianti e attrezzature sportive (v. art.3 punto 7 v).
- o. Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc. (v. art.3 punto 7 o).
- b. Fondazioni culturali.
- ac. Campeggi.

[*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

- 69 I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi sono quelli della zona normativa di appartenenza.

- 70 E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi. A supporto delle attrezzature di nuova realizzazione ammesse dal piano dovranno essere reperiti adeguati spazi per il parcheggio, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia e delle norme di

sicurezza.

- 71 Nelle aree per servizi privati (escluse quelle per impianti e attrezzature sportive) sono consentite ai piani interrati, al piano terreno ed ammezzato le attività commerciali al dettaglio, di cui all'art. 3 punti 4A1a, attività per la ristorazione e pubblici esercizi (v. art. 3 punto 4A2), attività artigianali di servizio (v. art. 3 punto 4A3), studi professionali, agenzie bancarie, immobiliari, ecc. (v. art.3 punto 5A) e ai piani interrato e al piano terreno è altresì consentito l'uso a parcheggio.
- All'esterno della Zona Urbana Centrale Storica, le attività di cui al precedente capoverso sono altresì ammesse al piano primo.
- L'insediamento di dette attività in presenza di attività di servizio per l'istruzione, sanitarie e assistenziali è subordinato al parere favorevole del settore competente per la valutazione del clima acustico.
- Nelle aree per servizi privati comprese nella zona collinare e già individuate dal Piano con la lettera "a" è ammesso l'uso residenziale.
- [*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009
- [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc.0111925/009
- [*] Nota variante: id 249, var. n. 111 - variante normativa nuova disciplina aree a servizi, approvata il 14/01/2008, mecc. 0708150/009
- [*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

- 71bis Per le attrezzature per lo spettacolo "o" sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 punto 11 comma 19 bis.
- [*] Nota variante: id 86, var. n. 31 - Commercio , approvata il 27/03/2001 , mecc. 0102109/009

17 Area VI

- 72 Aree non edificate e relativo sottosuolo destinate alla viabilità, al trasporto pubblico ed alla circolazione. Sono ammesse destinazioni a parcheggi e autorimesse in sottosuolo previa convenzione con la città.
- 72bis Negli spazi sottostanti i cavalcavia compresi nella relativa proiezione planimetrica, e nei locali esistenti ubicati al di sotto della sede stradale, sono ammesse nel rispetto delle norme di settore, fino ad un massimo di 250 mq di superficie di vendita, le destinazioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, punto 4A1, e le attività di servizio di cui all'art. 3 punto 7.
- [*] Nota variante: id 93, var. n. 37 - Variante normativa , approvata il 25/03/2002 , mecc. 0111925/009
- [*] Nota variante: id 337, var. n. 160 - nuovi criteri commerciali - variante di adeguamento , approvata il 31/01/2011 , mecc. 1004889/009

..omissis