

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DEI SERVIZI 2011
Aggiornamento dicembre 2013

Norme Tecniche di Attuazione

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

Comune di OLGiate OLONA
provincia di varese

Piano di Governo del Territorio

Piano dei Servizi 2011

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 1 OGGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

Il piano dei Servizi e' uno degli elaborati che costituiscono il Piano di Governo del Territorio.

Il Piano dei Servizi e' redatto ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di servizi, ovvero ne contemplino la facolta' in alternativa all'interno della pubblica amministrazione.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validita' ed e' sempre modificabile.

Le presenti norme integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

ART. 2.ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi ed illustrativi.

Sono elaborati prescrittivi:

- a) le tavole grafiche
- b) il presente Piano dei Servizi.
- c) il Piano delle Regole.

Sono elaborati illustrativi:

- a) la relazione con i relativi allegati;
- b) le tavole descrittive dello stato di fatto;
- c) le tavole di verifica dimensionale e degli standard.

Nella eventualità di discordanza di interpretazione nella lettura degli elaborati prescrittivi, fanno testo, in primo luogo, il presente piano delle regole e, in subordine, le tavole grafiche la cui scala offra, rispettivamente, il maggior dettaglio di lettura.

ART. 3.DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare sia dalle tavole di progetto allegata agli atti abilitativi, sia dagli elaborati grafici degli strumenti di pianificazione esecutiva.

Le variazioni alle destinazioni d'uso di aree e fabbricati sono soggette alle norme di cui al presente documento, del Piano delle Regole e dei suoi allegati. Si applicano i disposti regionali in merito alla onerosità o meno del permesso di costruzione e le disposizioni relative alla necessità di ottenimento di preventivo permesso di costruire o di atto equipollente.

Ai sensi del presente articolo le diverse destinazioni d'uso sono così definite: le destinazioni d'uso, da applicarsi nell'attuazione delle previsioni del P.G.T. e del presente Piano delle Regole sono definite dagli articoli seguenti che fissano, per ciascuna zona, ambito o comparto le destinazioni ammesse e quelle escluse.

Quanto all'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei documenti agli atti dell'Ufficio Tecnico e, in mancanza, delle risultanze di accertamenti comunque compiuti dalla Pubblica Autorità.

ART. 4.PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO STORICO

4.1 - Aree pubbliche da assoggettare a progetto entro il Perimetro del Centro Storico

Riguardano aree di proprietà pubblica e/o privata quali piazze, strade, percorsi pedonali oggetto di riqualificazione ambientale realizzati con progetti organici dimensionalmente coincidenti con gli ambiti indicati nella tavola di piano.

4.2 - Edifici ed aree di pertinenza pubblici e/o privati

Riguardano le aree classificate come aree a servizi collettivi.

Gli interventi ammessi negli edifici esistenti fanno riferimento al Piano delle Regole:

- 1 - Chiesa di S. Stefano e Lorenzo (Restauro grado I)
- 2 - Scuola Materna (Restauro dell'involucro grado II)
- 3 - ex Villa Gonzaga e parco
 - 3.1 Villa Gonzaga e parco (Restauro grado I)
 - 3.2 Sede Municipale (Restauro dell'involucro gr.II)
 - 3.3 Edif. scolastico (Restauro dell'involucro gr.II)
 - 3.4 Chiesa S. Innocenti (Restauro grado I)
- 6 - Casa anziani (Restauro dell'involucro grado II)
- 7 - Oratorio (Ristrutturazione Parziale grado III)

4.3 - Attrezzature private di uso pubblico

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dall'art. 6 seguente.

4.4 - Abaco degli elementi ricorsivi del centro storico

Con apposita deliberazione il Consiglio Comunale ha determinato l'abaco degli elementi ricorsivi; nell'elaborato sono specificati materiali e colori da impiegarsi nella progettazione sia degli interventi edilizi che delle sistemazioni degli spazi liberi.

Esso costituisce elemento di riferimento per la tutela dell'unità formale e delle caratteristiche specifiche degli interventi nel "Centro Storico".

ART. 5 AMBITO "SC"

AREE A SERVIZIO COLLETTIVO O DI INTERESSE COLLETTIVO

L'ambito "SC", destinato a standard e ad attrezzature di interesse collettivo comprende le parti del territorio riservate per le attrezzature pubbliche di interesse generale.

Le aree destinate a standard comunali sono acquisite dall'Amministrazione competente o sono assoggettate a servitù di uso pubblico a mezzo di convenzione che garantisca appunto detto uso. L'uso pubblico delle aree

destinato ad attrezzature religiose nonché delle aree a standard costituenti compendio di dette attrezzature è garantito dalla gestione diretta da parte degli Enti istituzionalmente competenti.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ampliamento e soprizzo; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione, previa approvazione, salvo che per la manutenzione, dei progetti esecutivi da parte della competente Autorità Amministrativa.

Indici

Iuf = 2,00 mc./mq.;
H = 13,00 ml. ;
Rc = 60%.

Prescrizioni speciali

Ove la realizzazione e la gestione degli impianti dell'ambito "SC" possa essere concessa a persone fisiche oppure a persone giuridiche di diritto privato, la concessione sarà rilasciata previa stipulazione di specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico.

1.- norme generali

Le aree ed i manufatti di cui agli articoli seguenti sono destinate al soddisfacimento dei bisogni "primari" e "secondari" della popolazione e di quelli indotti dalle attività insediate sul territorio.

Sulla scorta delle conclusioni del Piano dei Servizi esse sono suddivise, in via preliminare, in:

- aree di primo livello,
- aree di secondo livello.

Le aree di "primo livello" sono le aree già quasi interamente in proprietà comunale o di enti ed istituzioni di interesse pubblico o che sono individuate come necessarie al soddisfacimento dei bisogni della comunità insediata o insediabile.

Ad esse si applicano integralmente le normative di cui al presente ed ai successivi articoli.

Le aree di "secondo livello" sono individuate graficamente sulle tavole di piano e sono contornate con apposito perimetro di pianificazione attuativa; esse sono aree destinate all'ottimizzazione delle condizioni di vita e la loro trasformazione urbanistica può avvenire:

- a - mediante l'inserimento delle previsioni di acquisizioni delle aree e della realizzazione dei manufatti pertinenti entro i programmi ed i bilanci poliennali (comunque nominati) redatti dalla pubblica Amministrazione,
 - b - mediante realizzazione delle previsioni del Piano Attuativo direttamente da parte dei cittadini, giuste le norme seguenti.
- le monetizzazioni delle aree a servizi collettivi contemplate nella tabella A del Piano delle Regole previste entro i perimetri di Piani Attuativi vengono definite **secondo il valore corrente di dette aree al momento di presentazione dell'istanza, stabilito con perizia da parte degli uffici comunali. Tale onere potrà essere corrisposto sia in unica soluzione alla stipula della convenzione che in quota parte al rilascio dei singoli atti abilitativi edilizi.**

norme relative alle "aree di primo livello" - norme relative alle aree di "secondo livello" in attuazione alle previsioni del piano urbanistico

2.- Le aree e le attrezzature individuate sono realizzate sia attraverso l'iniziativa pubblica diretta che attraverso l'iniziativa degli operatori privati, alle condizioni di seguito specificate.

3.- Salva diversa indicazione le aree e le opere previste nelle successive norme non sono prioritariamente sottoposte all'espropriazione ma le aree possono essere acquisite e le opere realizzate anche dagli operatori privati alla sola condizione che sia garantito il soddisfacimento dell'interesse della collettività .

Ai sensi dell'art. 9 comma 10 della L.R. 12/05 le aree destinate a servizi collettivi in cui sono realizzate aree a parcheggio possono altresì essere mantenute in proprietà garantendo il loro utilizzo, esclusivamente per le finalità previste dall'allegato Y delle NTA del Piano delle Regole, attraverso apposito "regolamento d'uso".

Ai sensi del comma precedente è possibile prevedere la regolamentazione d'uso, **nonché la monetizzazione per le quantità eccedenti i minimi previsti dall'allegato y alle N.T.A, del Piano delle Regole**, anche di aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale contenute in piani attuativi vigenti.

4.- Quando le aree e le opere di cui al presente titolo sono ricomprese entro il "Piano dei Servizi" esse sono utilizzate per il soddisfacimento delle necessità di uso collettivo e per la realizzazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, concorrendo alla verifica delle dotazioni minime prescritte dalla Legge (standard).

5.- In questo caso, la loro realizzazione deve essere preceduta da una convenzione, da stipularsi tra la Pubblica Amministrazione e gli Operatori, entro la quale siano fissati non solo i parametri dimensionali, secondo quanto espresso nei successivi articoli, ma anche le modalità di accesso da parte dell'utenza collettiva, gli eventuali costi e gli eventuali meccanismi tariffari, il livello qualitativo da assicurare (facendo riferimento, se ed in quanto esistenti, ai capitoli ed ai regolamenti comunali in materia) ed alle leggi nazionali e regionali che regolano i rapporti tra gli enti riconosciuti (Chiese, ONLUS, volontariato, Enti ed Associazioni, etc.) e quanto necessario per regolare i rapporti tra le parti, avendo quale finalità il servizio da rendere alla cittadinanza o a parti delle stessa.

6.- perequazione fondiaria

6.1.- Unicamente nel caso di cessione gratuita all'Amministrazione delle aree di "primo livello" non di proprietà pubblica, al fine di perseguire un'azione di perequazione tra i cittadini, vengono attribuiti a dette aree i seguenti coefficienti planovolumetrici:

- coefficiente medio residenziale: 0,2mc/mq., calcolato sull'intera area oggetto di perequazione;
- coefficiente di pertinenzialità: max. 33% dell'intera proprietà oggetto di perequazione (solo per aree messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale);
- destinazioni d'uso ammesse entro le aree di pertinenzialità: ambito B del Piano delle Regole.

6.2.- La disponibilità volumetrica così ottenuta rimane in capo al proprietario dell'area; essa potrà essere trasferita su altre aree aventi destinazione residenziale in ambito "B", "C" o "D1" (che potranno essere oggetto di interventi edilizi con coefficiente massimo pari a 1,2 mc./mq.).

Detta disponibilità volumetrica potrà altresì essere trasferita su area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale. In questo caso la superficie dell'area che verrà trasferita in proprietà (e su cui verranno trasferiti i diritti volumetrici) non potrà avere estensione superiore al 33% della superficie dell'area da cedere gratuitamente in ambito "SC".

La definizione esatta dell'area di pertinenzialità deve essere concordata con l'Amministrazione comunale e deliberata in relazione al corretto perseguimento dei servizi collettivi previsti dal P.R.G.

6.3.- L'intera operazione è soggetta a stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo che deve ricomprendere l'intero lotto in proprietà. La cessione delle aree al Comune deve avvenire in uno con la registrazione della convenzione o dell'atto unilaterale.

6.4.- Le disposizioni di cui al presente punto 6 trovano applicazione unicamente sulle aree con destinazioni di cui agli ambiti "SC"residenziali delle presenti norme. Sono pertanto escluse le aree SC a servizio degli ambiti D (SCD).

ART. 6 AMBITO "SP"

L'ambito "SP", comprende le parti del territorio riservate ad attrezzature private di uso pubblico. Le aree destinate a tale scopo sono di proprietà privata e l'uso pubblico è garantito a mezzo di convenzione.

Destinazioni d'uso:

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ampliamento e soprizzo nella misura del 20% dell'esistente; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione con o senza ricostruzione e di nuova costruzione sono ammessi previa approvazione di piano attuativo convenzionato da parte della competente Autorità Amministrativa.

Indici

H = 13,00 ml . ;
Rc = 60%.

Prescrizioni speciali

Sono ammesse strutture pressostatiche, di tipo stagionale, previa autorizzazione, senza limitazione degli indici di cui sopra. Strutture geodetiche e simili sono considerate costruzioni a tutti gli effetti.

Si applicano i disposti di cui al precedente articolo 25.0.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

ART. 7.AMBITO "SI"

L'ambito "SI" comprende le parti del territorio riservate per le attrezzature pubbliche di interesse intercomunale e per impianti pubblici di carattere tecnologico.

Le aree destinate a servizi intercomunali sono acquisite dall'Amministrazione competente e sono assoggettate a servitù di uso pubblico a mezzo di convenzione che garantisca appunto detto uso.

Destinazioni d'uso

Sono escluse le destinazioni d'uso previste entro l'appendice "X" al presente documento.

Interventi

Manutenzione; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ampliamento e soprizzo; demolizione con o senza ricostruzione; nuova costruzione, previa approvazione, salvo che per la manutenzione, dei progetti esecutivi da parte della competente Autorità Amministrativa.

Indici:

Iuf = 2,00 mc./mq.;

H = 13,00 ml. ;

Rc = 60%.

Prescrizioni speciali

Ove la realizzazione e la gestione degli impianti della zona "SI" possa essere concessa a persone fisiche oppure a persone giuridiche di diritto privato, la concessione sarà rilasciata previa stipulazione di specifica convenzione che garantisca l'uso pubblico.

Per le dotazioni dei parcheggi, sia di uso privato che collettivo, si applicano i disposti di cui al successivo allegato "Y".

comune di
OLGIATE OLONA
provincia di varese



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI 2011

Allegato "X"

il segretario:

il sindaco:

il funzionario responsabile:

il progettista:

ALLEGATO "X"

DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI

Art. 1.- destinazione d'uso - definizione

È da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Art. 2.- destinazione d'uso dei beni culturali monumentali

I beni culturali oggetto di vincolo specifico ai sensi della normativa vigente non possono essere demoliti o modificati senza l'autorizzazione del Ministero e/o dell'Autorità che ha imposto il vincolo.

Essi non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico od artistico oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Art. 3.- previsioni del P.G.T.

- Gli articoli del presente documento contengono le destinazioni d'uso previste ed ammesse per i vari ambiti e/o per i singoli isolati ed immobili.

- Le destinazioni d'uso sono proposte dagli aventi titolo nei modi e nelle forme di legge vigenti all'atto di ogni singola richiesta o comunicazione.

Le destinazioni d'uso usualmente realizzate da enti pubblici o di interesse collettivo possono essere proposte anche da operatori privati a condizione che dette funzioni vengano opportunamente convenzionate con atto pubblico - "convenzione" - regolante i rapporti tra l'operatore stesso e la pubblica Amministrazione.

- Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate:

1) Residenza

1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.

Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento massima di 150 mq. oppure non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.

1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni

all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) **Attività economiche**

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

- 2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
- 2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
- 2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate**: serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione e la conservazione e vendi
- 2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, iGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristiche-venatorie, attività di itturismo, di pesca-turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) -Articolo 3.
 - legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 **Attività industriali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.2 **Attività artigianali.** Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

2.b.3 **Depositi a cielo aperto.** Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Autorità Competente, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 **Attività commerciali ed attività assimilabili**

2.C.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

2.C.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq. (MS1 fino a 600 mq.- MS2 da 600 mq. a 2.500 mq.)

2.C.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

2.C.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.C.1.5 Autosaloni, **mobilifici, esposizioni merceologiche**: esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

2.C.1.6 **Pubblici esercizi**: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, età).

2.C.1.7 **Distributori di carburante**: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.C.1.8 **Artigianato di servizio**: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del Norme del Piano delle regole relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste - per emanazioni di qualunque tipo - nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

2.C.1.9 **Commercio all'ingrosso**.

2.C.2 Attività direzionali

2.C.2.1 **Uffici**.

2.C.2.2 **Studi professionali**.

2.C.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie**.

2.C.2.4 **Centri di ricerca**.

2.C.3 Attività alberghiere

2.C.3.1 **Alberghi**. Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, ecc.

2.C.3.2 **Motel**.

2.C.3.3 **Campeggi**.

2.C.3.4 **Convivenze assistenziali-residenziali**: collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario-assistenziale).

2.C.3.5 **Residences/case albergo**

2.C.4 Servizi privati

2.C.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo**. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

2.C.4.2 **Parcheggi privati a pagamento**, al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.C.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari**. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.C.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari**. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico Norme del Piano delle regole dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

2.C.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty-farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

3) **Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale** Errore. Il segnalibro non è definito.

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:**

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta.**

3.a.1.2 **Verde pubblico:** parchi, giardini, verde attrezzato

3.a.1.3 **Strutture scolastiche:** scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

3.a.1.4 **Strutture per il gioco e lo sport,** comprese le aree ricreative per il tempo libero.

3.a.1.5 **Strutture per attività assistenziali:** centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 **Strutture sanitarie e terapeutiche:** ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 **Strutture per attività culturali:** biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a. 1.8 **Strutture per attività sociali e ricreative:** centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a. 1.9 **Strutture per servizi amministrativi.**

3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi:** come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20

(Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3 b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
-
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:
 - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
 - cabine trasformazione energia elettrica,
 - piccole centrali telefoniche,
 - cabine decompressione gas.

3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 Attrezzature cimiteriali

3.b.5 **Caserme:** insediamenti militari e attività ad essi collegati.

3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

- Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

- La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

- Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto.

- Costituisce cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di edifici privi di destinazione in atto da più di tre anni (edifici dismessi).

- Fatto salvo quanto previsto nella specifiche norme contenute negli articoli seguenti, nonché quanto stabilito nella normativa degli strumenti urbanistici vigenti di livello sovraordinati, le destinazioni d'uso non consentite sono quelle riportate nella seguente tabella

TABELLA DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE

DESTINAZIONE D'USO		AMBITI				
		SC	SP	SI		
Articolo allegato x						
1	1.a	Abitazioni urbane				
	1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura				
	1.c	Abitazioni al servizio di altre attività				
	1.d	Abitazioni collettive				
	1.e	Accessori alla residenza				
2.a	2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo				
	2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva				
	2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva				
	2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura				
	2.a.5	Attività agrituristiche				
2.b	2.b.1	Attività industriali				
	2.b.2	Attività artigianali				
	2.b.3	Depositi a cielo aperto				
2.c	2.c.1	2.c.1.1	Esercizi di vicinato			
		2.c.1.2	Medie strutture di vendite			
		2.c.1.3	Grandi strutture di vendite			
		2.c.1.4	Centri commerciali			
		2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			
		2.c.1.6	Pubblici esercizi			
		2.c.1.7	Distributori di carburante			
		2.c.1.8	Artigianato di servizio			
		2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			
	2.c.2	2.c.2.1	Uffici			
		2.c.2.2	Studi professionali			
		2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			
		2.c.2.4	Centri di ricerca			
	2.c.3	2.c.3.1	Alberghi			
		2.c.3.2	Motel			
		2.c.3.3	Campeggi			
		2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali			
		2.c.3.5	Residence/casa albergo			
	2.c.4	2.c.4.1	Attrezz. private Culturali e per lo spettacolo			
		2.c.4.2	Parcheggi privati di uso pubblico			
2.c.4.3		Attrezzature sportive private non spettacolari				
2.c.4.4		Attrezzature sportive private spettacolari				
2.c.4.5		Attrezzature private per la salute				
3.a	3.a.1	3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta			
		3.a.1.2	Verde pubblico			
		3.a.1.3	Strutture scolastiche			
		3.a.1.4	Strutture per il gioco e lo sport			
		3.a.1.5	Strutture per attività assistenziali			

	DESTINAZIONE D'USO	AMBITI				
		SC	SP	SI		
	3.a.1.6	Strutture sanitarie terapeutiche				
	3.a.1.7	Strutture per attività culturali				
	3.a.1.8	Strutture per attività sociali ricreative				
	3.a.1.9	Strutture per servizi amministrativi				
	3.a.1.10	Strutture per attività di servizio alle imprese				
	3.a.2	Attrezzature per servizi religiosi				
	3.b	3.b.1-2	Operedi urbanizzazione			
		3.b.3	Impianti ecologici			
		3.b.4	Attrezzature cimiteriali			
		3.b.5	Caserme			
3.b.6		Sedi assoc. culturali, di volontariato, di partiti				

NOTA:

questa simbologia indica la destinazione non consentita

INDICE

ART. 1 OGGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI	2
ART. 2.ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	2
ART. 3.DESTINAZIONI D'USO.....	2
ART. 4.PRESCRIZIONI RELATIVE AL CENTRO STORICO.....	3
ART. 5 AMBITO "SC" \ 1.....	3
ART. 6 AMBITO " \ 1.....	5
ART. 7.AMBITO " \ 1.....	5
ALLEGATO " \ 1	8
DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE EDIFICABILI	8
Art. 1.- destinazione d'uso - definizione	8
Art. 2.- destinazione d'uso dei beni culturali monumentali.....	8
Art. 3.- previsioni del P.G.T.....	8
1) Residenza	8
2) Attività economiche	9
3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	12
TABELLA DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE	14

