

Comune di Monticelli d'Ongina

Variante al PRG vigente

Articolo 41 comma 2 lettera b - della Legge Regionale n° 20/2000

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Progettista: Arch. Passoni Gian Paolo

Dicembre 2020

Premessa.

La strumentazione urbanistica attualmente vigente nel comune di Monticelli d'Ongina è costituita dal PSC approvato in data 02-05-2013 con delibera C.C. n°8 e dal PRG approvato in data 01-03-1999 dalla Giunta Provinciale con atto n°53. Il RUE è stato adottato durante l'ultimo Consiglio Comunale del passato mandato amministrativo 2012-2017 in data 4-05-2017 con delibera del C.C n° 14. L'attuale Amministrazione non ha provveduto a completare il procedimento di approvazione del RUE intendendo apportarvi modifiche la cui redazione sta per essere completata. Essendo però trascorsi più di tre anni dall'adozione, il RUE ha perso la sua efficacia di salvaguardia prevista dall'art.12 della legge regionale n° 20/2000. Pertanto il PRG vigente, non ancora sostituito per la parte normativa riguardante il territorio urbanizzato e quello agricolo dal RUE, è il solo strumento efficace che ne regola l'edificazione.

In questo quadro normativo si inserisce la scelta del comune di Monticelli d'Ongina di predisporre una variante al Psc vigente per dare risposta a nuove esigenze insediative provenienti da imprenditori locali e in particolare a quella inoltrata per realizzare un insediamento di una medio grande struttura di vendita nel Capoluogo.

La variante al PSC comporterà la modifica coordinata dei due strumenti attualmente vigenti. La complessità della variante consiste nel fatto che i due strumenti derivano da normative regionali differenti: la legge n° 47/78 (PRG) e la legge 20/2000 (PSC). Il PRG racchiude in sé tutta la normativa che riguarda l'intero territorio comunale mentre il PSC, per quanto riguarda l'edificazione nel territorio urbanizzato, si limita a dettare prescrizioni e indirizzi di tipo urbanistico, edilizio e ambientale, che il RUE/ PRG dovrà precisare e quantificare con specifica zonizzazione e normativa.

Le due varianti verranno adottate separatamente nel rispetto della gerarchia che fa prevalere il PSC, strumento generale di indirizzo della pianificazione comunale, sul PRG, strumento di pianificazione di dettaglio.

L'iter approvativo sarà differente: la variante al PSC seguirà le procedure di cui articolo 32 - della Legge Regionale n° 20/2000 e la variante al PRG secondo quanto previsto articolo 41 comma 2 lettera b - della stessa legge.

La nuova normativa di PRG sarà successivamente recepita anche dal RUE in via di perfezionamento, per evitare che al momento delle richieste dei permessi di costruire, si verificino eventuali conflitti tra normative diverse contenute nei tre strumenti urbanistici che potrebbero essere contemporaneamente efficaci (Psc e PRG vigenti, RUE in salvaguardia).

1. L'ammissibilità della variante al PRG.

L'articolo 41 comma 2 lettera b della legge regionale 20/2000 ammette varianti ai PRG ancora vigenti solo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 15 della legge regionale n° 47/78 . In particolare sono ammesse solo modifiche di zonizzazione che non superino per le destinazioni residenziali, produttive e commerciali, il 6% del dimensionamento del piano approvato. E' pertanto necessario effettuare la verifica di tutte le varianti ex art. 15 approvate dall'entrata in vigore del PRG conteggiando gli incrementi della capacità insediativa residua eventualmente consumati.

Per tale conteggio non vanno considerate le varianti che hanno seguito la procedura ordinaria in quanto non soggette alle limitazioni previste dall'art. 15 citato.

Di seguito si riporta l'elenco delle varianti approvate dal comune di Monticelli d'Ongina fino a oggi, rappresentando in nero le varianti ordinarie, con colore rosso grassetto le varianti art. 15 che hanno comportato l'incremento del dimensionamento e le rimanenti quelle che, pur approvate con la procedura d'urgenza non hanno comportato modifiche al dimensionamento del piano.

La Strumentazione urbanistica del Comune di Monticelli d'Ongina

Il Piano Regolatore Generale: “VARIANTE GENERALE AL PRG – 1997” è stata approvata dalla Giunta Provinciale con atto n. 53 del 01.03.1999.

Successivamente sono state approvate altre varianti specifiche approvate con i seguenti atti:

- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 20 del 30.09.2002, di approvazione di una Variante al PRG - anno 2001; (Modifica del dimensionamento residenziale e produttivo);**
- Deliberazione Giunta Provinciale N. 426 del 16.10.2002, di approvazione di una Variante al PRG – 1/2002 variante la Secca (variante ordinaria);
- Deliberazione Giunta Provinciale n. 427 del 16.10.2002 di approvazione di una Variante al PRG – 2/2002 – Variante zona logistica area Lyreco (Variante ordinaria);
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 9 del 19.03.2004 di approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo “PUE Ditta Bassanetti e C. snc e ditta General Beton srl” in variante al PRG: Variante n. 1/2004;**
- **Deliberazione Giunta Provinciale n. 495 del 03.12.2004 di approvazione di una Variante al PRG n. 2/2004 – Variante zona logistica area Gazeley**
- **Deliberazione Giunta Provinciale n. 415 del 28.09.2005 di approvazione di una Variante al PRG n. 3/2004 - Variante zona Centro Storico e delocalizzazione ditta Lanzoni;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 11 del 09.06.2006 di approvazione di uno strumento urbanistico “PUE Valmontana in variante al PRG”;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 4 del 09.02.2007 di approvazione di uno seguente strumento urbanistico esecutivo in variante al PRG “PUE Ditta Bassanetti e C. srl e Ditta General Beton srl.” Variante 2/2006 san Nazzaro”;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 1 del 08.02.2008 di approvazione di variante al PRG inerente il progetto della Nuova Conca di Isola Serafini;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 18/2009 del 30.09.2009 di approvazione del Piano Attività estrattive in variante al PRG vigente ai sensi dell’art. 7 della LR. 17/91;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 6 del 28.03.2013 di approvazione di una variante al PRG “Palazzetto San Nazzaro”;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale N. 7 del 28.03.2013 di approvazione di una variante al PRG “Adeguamento rischio idraulico”;**
- **Deliberazione CC, n. 31 del 25.09.2014 di approvazione di una Variante al PRG “Distributore carburanti”;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale del 28.11.2014 di approvazione di una Variante al PRG “Regolamento Regionale n. 1/2011”;**
- **Deliberazione Consiglio Comunale n. 7 del 22.07.2015 di approvazione di una Variante al PRG “Zone D2”.**

Dal precedente elenco risulta che a oggi l’unica variante che abbia incrementato il dimensionamento del PRG originario è quella approvata con deliberazione Consiglio Comunale N. 20 del 30.09.2002.

In quella occasione la relazione illustrativa affermava:

“.....Per potere procedere alle varianti comportanti una nuova classificazione urbanistica é necessario determinare il dimensionamento del P.R.G. approvato definitivamente dalla Provincia a seguito dell'accoglimento delle osservazione dei

privati. Tale dimensionamento risulta pari a mc. 187.287 di volume residenziale e mq. 291.273 di superficie complessiva destinata ad attività produttive.

I limiti delle nuove classificazioni non dovranno pertanto superare mc 11.237 di nuovo volume residenziale e mq. 17.476 di nuove aree produttive.”

La variante prevedeva nuove classificazioni di aree residenziali per un totale di mc.11.175 e di aree a destinazione produttiva pari a mq. 5.375. La capacità residua ancora utilizzabile per varianti ex art. 15 risultava pertanto essere:

- Destinazione residenziale : mc. $11.237 - 11.175 = 62$ mc.
- Destinazione produttiva : mq. $17.476 - 5.375 = 12.101$ mq.

La capacità oggi residua attualmente ancora disponibile è pertanto solo per un incremento del dimensionamento produttivo e commerciale.

Come verrà dimostrato al successivo punto 2, l'ammissibilità della variante con procedura accelerata ex art. 15 è verificata in quanto le nuove destinazioni d'uso ammesse sono solo di tipo commerciale e produttivo e la superficie dell'intero comparto classificato (mq.8.830) comporta un incremento della superficie territoriale precedente pari a mq.3.380 quantità ben inferiore alla disponibilità residua dopo la variante ex art. 15 precedente.

2. Contenuti della variante al PRG.

La variante è finalizzata alla localizzazione di una nuova struttura di vendita medio-grande di tipo A alimentare all'interno del tessuto edilizio consolidato del capoluogo di Monticelli come previsto dalla variante al PSC che la ha preceduta.

L'insediamento previsto ricade nel tessuto urbano individuato dalla variante al PSC e definito "*Tessuto consolidato a destinazione mista di tipo residenziale e produttiva dismessa o dismettibile adiacente al centro storico del capoluogo*" che è caratterizzato dalla presenza di tipologie edilizie disomogenee residenziali e produttive, in alcuni casi aventi carattere superfetativo, e in parte dismesso. Il comparto urbanistico si inserisce a cuneo tra il tessuto residenziale del capoluogo e quello del centro storico di Monticelli. Si affaccia sul tronco urbano della strada provinciale n.10 nel tratto compreso tra via Dante Alighieri e via Giuseppe Verdi. La superficie dell'intero comparto è di mq. 8.830 in capo a una sola proprietà immobiliare.

L'attuale PRG, nella tavola P3-1b, assegna alla zona interessata alla variante una doppia zonizzazione, parte "*Zona di saturazione B4*" e parte "*Zona mista residenziale e terziaria esistente e di nuova previsione*", dovuta alla disomogeneità d'uso e di proprietà dello stato di fatto risalente al momento della progettazione del piano.

La parte commerciale era in continuità con il tessuto storico e interessava una porzione (mq.4.450 circa) di dimensioni problematiche per localizzazione di una struttura commerciale medio grande completa delle relative aree pubbliche e private di pertinenza.

Il fatto che la proprietà sia successivamente diventata unica consente al comparto una sola zonizzazione utile sia per l'insediamento di una unità commerciale medio grande di tipo A, come stabilito dal testo della disciplina commerciale prevista dalla variante al PSC, che per l'eventuale mantenimento degli uffici esistenti e la previsione di eventuali spazi destinati al deposito materiali della ditta di costruzioni proprietaria dell'area.

La variante alla tavola P3-1b del PRG vigente comporta pertanto l'accorpamento e la modifica delle due zone attuali prima descritte nell'unica "*Zona mista per l'insediamento di attività terziarie e commerciali*" disciplinata come di seguito riportato. .

3. Varianti alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG

La presente variante introduce nelle NTA del PRG vigente anche due integrazioni normative:

- Introduce il nuovo *articolo 52/bis "Zona mista per l'insediamento di attività terziarie e commerciali"* per disciplinare gli usi e l'edificabilità del nuovo comparto urbanistico;
- Riscrive l'allegato A) (Disciplina del commercio in sede fissa) adeguandone i contenuti all'Allegato 4bis alle NTA del PSC variato.

A) Il testo del nuovo articolo 52/bis è il seguente:

Art. 52/bis ZONA MISTA PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI

1. Tale zona, ricadente nel capoluogo di Monticelli d'Ongina individuata con apposita perimetrazione e campitura, costituisce un nuovo ambito urbano disomogeneo per le destinazioni d'uso insediate, per il quale è prevista la riqualificazione coordinata e unitaria dei tessuti urbanistici in esso contenuti da valorizzare attraverso l'insediamento di destinazioni commerciali e terziarie. E'consentito anche il mantenimento e l'ampliamento delle attività produttive esistenti ancora attive nel rispetto delle modalità di seguito descritte.
2. In tale zona il PRG si attua attraverso l'approvazione preventiva di un PUA interessante l'intera zona o di Permessi di Costruire Convenzionati qualora gli interventi riguardino porzioni funzionali autonome e coerenti a un Master Plan generale di riferimento che dovrà essere allegato al primo Permesso di Costruire.
3. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Indici urbanistici e edilizi

- UT. = 0,50 mq/mq. Rc. = 0,60 mq/mq.
- Ip. = 20% della ST H max = 8,80 mt.
- Distanze dai confini: ai sensi del precedente art. 6
- S1 + S2 =
 - Attività commerciali: mq. 100/mq. 100 di SU lorda come dal comma 6 dell'art. 32 .
 - Attività produttive: 5% ST per parcheggi e 4% ST per il verde come da comma 5 dell'art.32.

E 'ammessa la monetizzazione parziale delle aree di urbanizzazione S2, nel rispetto dei limiti indicati dal Consiglio Comunale tra quelli contenuti nell'Allegato A, art. A-26 comma 7, alla legge regionale n.° 20/2000.

All'interno dell'edificabilità massima ottenibile con l'applicazione degli indici di cui sopra andrà compresa anche quella dei fabbricati esistenti e degli eventuali ampliamenti previsti dal PUA e/o dal Masterplan allegato.

Usi previsti:

Le funzioni insediabili in tali zone sono quelle di cui al precedente art. 44 lettere a) b c d e più precisamente:

- a) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative e studi professionali;
- b) Funzioni commerciali, alimentari e non, fino alla tipologia medio grande di tipo A) come descritta nell'allegato A) alle presenti norme;

- c) Funzioni produttive di deposito funzionali agli insediamenti esistenti e attivi alla data di adozione della presente variante al PRG

Prescrizioni e indirizzi particolari:

L'edificazione all'interno della zona dovrà adeguarsi agli indirizzi e alle prescrizioni finalizzati alla tutela ambientale contenuti nella VALSAT di riferimento, e alle indicazioni contenute in eventuali Piani di Settore Vigenti.

- B) Il nuovo testo dell'allegato A) alle NTA del Prg vigente è il seguente:

ALLEGATO A): NORME PER LA DISCIPLINA URBANISTICA
DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

Art. 1 OBIETTIVI E CONTENUTI DELLE NORME

1. Le presenti norme costituiscono approfondimento di quelle contenute nel PSC vigente e perseguono l'obiettivo di indicare le possibili localizzazioni delle attività commerciali all'interno del territorio del comune di Monticelli d'Ongina, nel rispetto dei fattori di accessibilità, mobilità, traffico, inquinamento e salvaguardia del centro storico, come indicati nella DCR n° 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.

2. Ai sensi del principio di non duplicazione delle norme di cui all'art. 18 della legge regionale n.° 20/2000, il presente testo individua soltanto gli indirizzi applicabili nelle zone di possibile insediamento commerciale indicate dall'art.9 dell'allegato 4/bis alle NTA del PSC, e riportate al successivo art. 2, rimandando all'allegato stesso l'indicazione dei principi generali riferiti alle definizioni delle tipologie commerciali, ai criteri e ai requisiti per il loro insediamento, alle norme di riguardanti gli standard e le dotazioni di parcheggi di pertinenza.

Art. 2 SUDDIVISIONE IN ZONE COMMERCIALI

1. Ai soli fini dell'ammissibilità delle attività commerciali come descritte all'art.2 dell'allegato 4/bis del PSC, Il PRG individua i seguenti ambiti territoriali:

- ZONA 1: Centro Storico del Capoluogo di Monticelli e tessuti adiacenti compresi in apposita perimetrazione;
- ZONA 2: Rimanenti tessuti ricadenti nel Capoluogo di Monticelli e nei tessuti ricadenti nel territorio urbanizzato della frazione di San. Nazzaro;
- ZONA 3: Tessuti ricadenti nei rimanenti centri frazionali minori;
- ZONA 4: Poli produttivi consolidati, Aree produttive e/o Artigianali, Attività commerciali esistenti;
- ZONA 5: Nuovi insediamenti residenziali previsti nel territorio urbanizzabile di tipo residenziale, terziario o produttivo.

3. Per ciascuna zona prima identificata le presenti norme indicano le tipologie commerciali ammesse, le relative dotazioni territoriali pubbliche e private richieste, le eventuali possibilità di monetizzazione totale o parziale delle stesse, e gli eventuali interventi necessari a protezione dell'ambiente e per migliorare l'accessibilità veicolare e ciclopedonale richiamando i contenuti del DCR 1253/1999 e smi.

ART.3 ZONA 1: CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO DI MONTICELLI E TESSUTI ADIACENTI COMPRESI IN APPOSITA PERIMETRAZIONE.

1. Tale area è individuata principalmente ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale (PVC) di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14 per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:

- Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro Storico come area commerciale naturale e privilegiata;
- Favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
- Favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
- Favorire la migliore fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi e per il trasporto pubblico;
- Favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;
- Favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico;
- Favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
- Favorire nell'ambito dei PVC, la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.

2. Nell'ambito dell'area sottoposta a progetto di valorizzazione commerciale (PVC), è ammessa la realizzazione di Centri Commerciali di Vicinato per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale, con la eventuale presenza di una medio-piccola struttura di vendita.

3. Negli esercizi commerciali esistenti nel Centro Storico del capoluogo la cui attività venga dismessa dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, è ammesso senza l'adeguamento della dotazione di parcheggi di cui al successivo art.7, il solo riutilizzo commerciale a esercizi di vicinato.

4. Al di fuori del Centro Storico per i nuovi esercizi di vicinato la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) e quella indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme.

5. Nelle aree espressamente individuate in cartografia di PRG e caratterizzate da campitura ocra e indicazione puntuale (a.1n, a2.n) è ammesso l'inserimento di una sola struttura medio-piccola per ogni localizzazione, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è quella indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme. Nell'ambito di PUA o di Permessi di Costruire convenzionati, le aree a standard pubblici potranno essere totalmente o parzialmente monetizzati come indicato all'art. 5 dell'allegato 4/bis delle NTA del PSC.

6. All'esterno del Centro Storico nella "Zona Mista Per L'insediamento Di Attività Terziarie E Commerciali " l'insediamento di attività commerciali medio-piccole e medio grandi di tipo A e B, è consentito solo all'interno di strumenti urbanistici attuativi e/ o permessi di Costruire Convenzionati nei casi in cui siano rispettate la dotazione minima di parcheggi pertinenziali (P1) indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme e la dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) di cui all'art. 5 dell'allegato 4/bis delle NTA del PSC.

ART.4 ZONA 2: RIMANENTI TESSUTI RICADENTI NEL CAPOLUOGO DI MONTICELLI E TESSUTI RICADENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO DELLA FRAZIONE DI SAN. NAZZARO.

1. In tale zona nuove attività commerciali di vicinato sono ammesse in modo diffuso nel tessuto edilizio con la sola dotazione dei parcheggi privati P1 indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme.

2. Le attività commerciali ricadenti nella tipologia medio piccola e medio grande di tipo A) sono ammesse unicamente nelle successive zone espressamente indicate nelle tavole di PRG :

a) la classificazione con campitura d'area ocra, rosa e fucsia e con l'indicazione puntuale (a.1n, a2.n, b.1n, b2.n, c2) permette l'inserimento di una sola medio grande struttura di tipo A) per ogni localizzazione con i limiti precedentemente esposti, eventualmente integrata da esercizi di vicinato ed altre attività terziarie, nel rispetto comunque degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali (P1) è quella indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme o quantità minore per le tipologie inferiori.

b) La classificazione con campitura d'area grigio e viola permette l'inserimento di nuove medie strutture di vendita nel rispetto degli indici edilizi e urbanistici di Zona previsti dalle NTA del PRG ,così come di seguito espresso:

- 1) Nelle aree indicate con campitura grigia è possibile insediare le nuove medio-piccole strutture di vendita non alimentari di tipo A e B. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme.
- 2) Nelle aree indicate con campitura azzurra, è possibile insediare nuove medio-grandi strutture di vendita di tipo A e B non alimentari. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme

ART.5 ZONA 3: TESSUTI RICADENTI NEI RIMANENTI CENTRI FRAZIONALI MINORI E TERRITORIO RURALE

1 Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio rurale è vietato l'insediamento di nuovi edifici ad uso commerciale.

2 In tutti i centri frazionali minori è ammessa l'insediamento di attività commerciali di vicinato alimentari e non, e la destinazione di un immobile esistente per la creazione di un servizio commerciale polifunzionale, ai sensi dell'art. 6, primo comma lettera e) del DLgs 114/98. La dotazione minima di parcheggi pertinenziali (P1) è quella indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme.

ART.6 ZONA 4: POLI PRODUTTIVI CONSOLIDATI, AREE PRODUTTIVE E/O ARTIGIANALI, ATTIVITÀ COMMERCIALI ESISTENTI.

1. All'interno dei Poli produttivi consolidati e nelle aree produttive e/o artigianali esistenti è vietato l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato.

2. è ammesso il nuovo insediamento, anche in edifici esistenti tramite la variazione della destinazione d'uso in essere, di attività commerciali non alimentari fino alla tipologia medio grande purchè siano soddisfatti i criteri localizzativi indicati nel punto 4.3 dal DCR 1253 / 1999 e smi e siano reperiti i parcheggi di pertinenza P1 nella quantità indicata nella tabella allegata all'art. 7 delle presenti norme

ART.7 ZONA 5: NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI PREVISTI NEL TERRITORIO URBANIZZABILE DI TIPO RESIDENZIALE, O PRODUTTIVO.

1. Nell'ambito delle zone di espansione residenziale e/o produttiva è ammessa la localizzazione di tutte le tipologie commerciali, alimentari e non, previste dall'allegato 4/bis alle NTA del Psc vigente, dotate di parcheggi privati e pubblici nella quantità indicata per ogni singola tipologia dalle presenti norme.

Per i centri commerciali l'insediamento sarà ammissibile solo nel rispetto degli indirizzi compresi nel punto 4.3 dal DCR 1.253/1999 e smi, e solo se conforme alle previsioni degli Enti Territoriali Sovraordinati.

Art. 8 PARCHEGGI PERTINENZIALI: TABELLA DI QUANTIFICAZIONE

1. Le strutture commerciali ammesse nel territorio del comune di Monticelli, ad eccezione delle deroghe contemplate dalle presenti norme, dovranno dotarsi di parcheggi pertinenziali nella misura indicata dalla successiva tabella.

TIPOLOGIA	Parcheggi privati P1
Esercizi di vicinato Alimentari e non alimentari, o misti	10 mq / 30 mq SV di spazi direttamente accessibili da parte della clientela
Medie strutture di vendita	
Medio-piccole strutture di vendita tipo A	
- Alimentari	25mq / 30 mq. sup di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 40 mq. sup di vendita o frazione
Medio-piccole strutture di vendita tipo B	
- Alimentari	25mq / 18 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 25 mq. sup. di vendita o frazione
Medio-grandi strutture di vendita	
Medio-grandi strutture di vendita tipo A	
- Alimentari	25mq / 13 mq. sup. di vendita o frazione
- Non alimentari	25mq / 20 mq. sup. di vendita o frazione
Medio-grandi strutture di vendita tipo B	
Alimentari	25mq / 8 mq. sup. di vendita o frazione
Non alimentari	25mq./20 mq. sup. di vendita o frazione
Centri Commerciali e Complessi Commerciali di Vicinato,	Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc.) nella misura prevista dalle NTA del PRG.

Art.9 INDIRIZZI DI TIPO AMBIENTALE PER LE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. Le medie strutture di vendita localizzabili all'interno del territorio del comune di Monticelli d'Ongina dovranno recepire i seguenti indirizzi per la tutela dell'ambiente:

- Non potranno localizzarsi, se non ricadenti in apposite zone previste dal PRG, all'interno di zone classificate di classe acustica I°e II°;
- Dovranno utilizzare schermature apposite per tutelare dal rumore prodotto gli insediamenti residenziali eventualmente confinanti;
- Dovranno localizzarsi lungo gli assi stradali di scorrimento e di quartiere;
- Dovranno utilizzare pavimentazioni degli spazi esterni drenanti in quantità sufficiente per contrastare la formazione di isole di calore;
- Dovranno adottare soluzioni efficaci da un punto di vista igienico e sanitario per lo stoccaggio e raccolta dei rifiuti prodotti;
- Rispettare ogni altro specifico indirizzo o prescrizione contenuto nella Valsat dello strumento urbanistico vigente.

Art. 10 NORME FINALI

1. Per quanto non riportato nelle presenti norme e in particolare per i requisiti urbanistici da osservare nella realizzazione delle strutture commerciali si rimanda ai contenuti del D.Lgs. 31 marzo 1998 n° 114, alla Legge Regionale n.° 14/1999 e al DCR n° 1253/1999 e successive modifiche e integrazioni.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- a) Relazione illustrativa
- b) Allegati cartografici
- c) Valsat e sintesi non tecnica.

Dicembre 2020

Arch. Passoni Gian Paolo