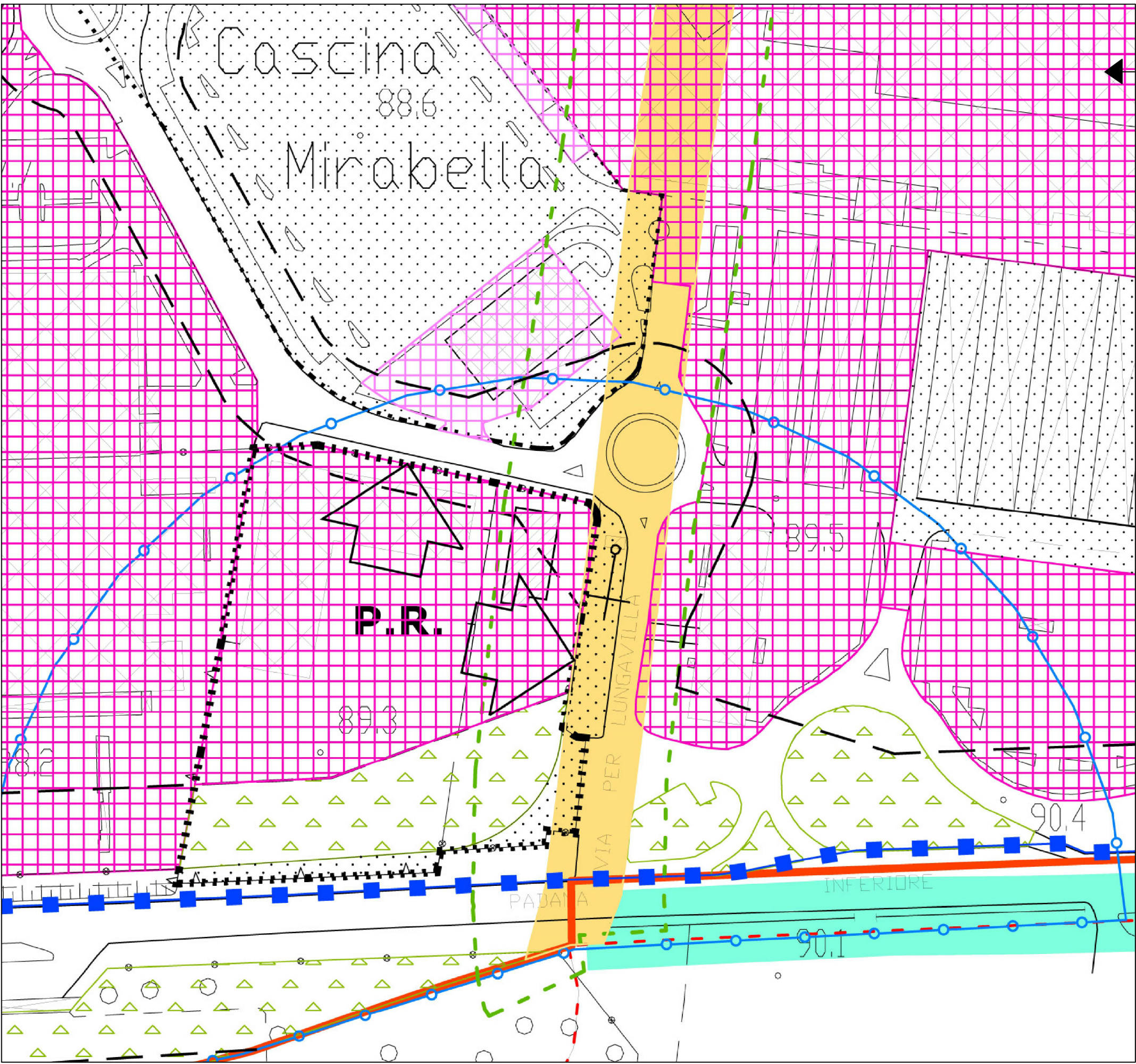




STRALCIO PIANO DELLE REGOLE (scala 1:1000)
TAV PR/2D DISCIPLINA URBANISTICA INTERO TERRITORIO COMUNALE

- Area di intervento soggetta a Piano di recupero
- Confine del territorio comunale
- Tessuto urbano consolidato
- Aree commerciali esistenti e di completamento (art. PR7.3)
- Perimetro comparto commerciale di Montebello
- Verde di rispetto dell'abitato (art. PR9.2)
- Fascia di rispetto dei pozzi acquedottistici (art. PS9)
- Limite di rispetto stradale e ferroviario
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico maggiore
- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico minore



STRALCIO PIANO DEI SERVIZI (scala 1:1000)
TAV PR/2D DISCIPLINA URBANISTICA INTERO TERRITORIO COMUNALE

- Area di intervento soggetta a Piano di recupero
- Confine del territorio comunale
- Tessuto urbano consolidato
- Aree commerciali esistenti e di completamento (art. PR7.3)
- Perimetro comparto commerciale di Montebello
- Aree standard in piani attuativi vigenti ed in previsione
- M1 : Parcheggi Pubblici
- M2 : Verde arredo urbano

ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.PR7.3) AREE COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono aree sulle quali insistono strutture esistenti a carattere prettamente commerciale la cui Destinazione d'uso principale, con riferimento all'art.7 delle presenti norme, è la Categoria B : Attività commerciali e direzionali.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni di zona si attuano mediante intervento edilizio diretto, anche convenzionato, ai sensi del precedente art.17.

Si procede mediante Piano di Lottizzazione convenzionato per ampiezze di medie strutture di vendita commerciali superiori al 40% della superficie esistente di vendita e per ampiezze superiori al 20% per grandi strutture di vendita.

DESTINAZIONI NON AMMESSE

Con riferimento all'art.7 delle presenti norme le destinazioni e funzioni non ammesse nella zona sono :

- Categoria A (funzioni residenziali) nelle seguenti articolazioni : A2
- Categoria F (attività produttive) nelle seguenti articolazioni : F1-F2
- Categoria G (attività produttive agricole) nelle seguenti articolazioni : G3-G4-G5

Non sono inoltre ammesse le destinazioni che contrastano con le previsioni commerciali vigenti nell'ambito comunale.

Le abitazioni devono essere collegate funzionalmente alle aziende insediate, a servizio del titolare o del personale di custodia.

La SLP residenziale non può superare i 150 mq per ogni unità produttiva avente superficie non inferiore e fino a 1000 mq e 350 mq per ogni unità produttiva di dimensione superiore a 1000 mq.

PARAMETRI URBANISTICI E INDICI DI ZONA

- UF = 0,80 mq/mq di Sf
- Rc = 60% di Sf
- H = m 9 per gli edifici esclusi volumi tecnici, insegne, portali, gallerie, per i quali deve essere attentamente valutata in via preventiva la compatibilità ambientale nel rispetto del paesaggio.
- Ln = 800 mq
- Dc = H/2 con un minimo di 5,00 m oppure a confine
- Ds = secondo gli allineamenti esistenti, ovvero la fascia di rispetto stradale, ovvero con un minimo di 5,00 m
- Df = H con un minimo di 10,00 m
- SPPa = 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- SVP = superficie minima pari a 1/4 della Sf, con piante di alto fusto ogni 40 mq di SVP.

MODALITA' DI INTERVENTO

In queste aree nel rispetto dei corrispondenti indici e parametri urbanistici ed edilizi sono ammesse tutte le modalità di intervento.

AREE A STANDARD URBANISTICO

Gli interventi edilizi con destinazione d'uso commerciale dovranno osservare la dotazione minima di standard prescritta dalle normative vigenti in materia e dal Piano dei Servizi.

Per gli interventi edilizi riguardanti medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali, e annesse funzioni integrative, la superficie a verde privato (SVP) può essere sostituita da una quantità di Verde pubblico o di uso pubblico da garantirsi con il reperimento delle aree standard. La percentuale delle aree standard da destinarsi a verde pubblico o di uso pubblico deve in tal caso essere ricompresa fra il 40% e il 100% della SLP totale in previsione.

Per gli interventi di carattere commerciale, è ammesso lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione per la realizzazione di opere di arredo urbano coordinate e di sistemazione del verde pubblico da parte dell'operatore o dei soggetti privati.

Art. PS1.3) AREE STANDARD DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Sono le aree previste per il soddisfacimento dall'art.22 della Legge Regionale 15/04/1975 n.51, riservate a spazi pubblici ed attrezzature di uso collettivo al servizio degli insediamenti commerciali.

Nel tessuto urbano consolidato per la realizzazione di esercizi di vicinato la dotazione di standard richiesta è del 100% della SLP di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico nel caso in cui l'intervento si realizzi su lotti liberi. Nel caso in cui gli interventi edilizi riguardino il patrimonio edilizio esistente potrà essere monetizzata l'intera superficie destinata a standard qualora il mancato reperimento degli standard non comprometta in misura importante la situazione del traffico e della viabilità.

Le medie e grandi strutture di vendita da realizzarsi nel tessuto urbano consolidato, quando la loro realizzazione non contrasti con le specifiche norme di zona, devono prevedere le seguenti dotazioni di standard:
Le medie strutture di vendita di superficie superiore a 600 mq da realizzarsi su lotti liberi devono essere subordinate ad una convenzione, disciplinata dal precedente art. 16 bis, che può assumere anche la forma dell'atto unilaterale d'obbligo tra il privato e l'Amministrazione che lo impegni a reperire, in contiguità con l'esercizio, una dotazione di standard che sia almeno il 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio di uso pubblico.

per le medie strutture di vendita realizzate attraverso interventi edilizi sull'esistente e per l'ampliamento delle grandi strutture di vendita, qualora non sia possibile il reperimento a ridosso delle stesse degli spazi da destinare a standard, dovranno essere individuati spazi in aree limitrofe verificando la compatibilità infrastrutturale e che l'inserimento della struttura commerciale non sia tale da compromettere in misura rilevante il traffico e la viabilità della zona.

Nel caso di realizzazione di medie superfici di vendita è consentita la monetizzazione degli standard nella misura massima del 50% di quanto stabilito. Deve in ogni caso essere assicurata la disponibilità di parcheggi pubblici o di uso pubblico a diretto servizio dell'ambito commerciale.

SAINT MARTIN INC. S.A.
B.P. 1248
L-1018 LUXEMBOURG
Matteo Blandino

02

Comune di Montebello della Battaglia

Piano Attuativo
a destinazione commerciale
M.S.di V.

La Proprietà
Saint Martin Inc. s.a.
Sede Lussemburghese
20, Rue Dicks - LUSSEMBURGO

Sede secondaria
Via Cartesio, 2 (MI) ITALIA
P.iva 07683300961

Sviluppo Commerciale

Inquadramento Urbanistico

scala 1:1000

Società di consulenza

eMind srl

Arch. Matteo Blandino
Luca Balo

Redattore Piano Attuativo:
Arch. Stefano Gallo

Indagine Ambientale:
Filippo Bernini

Via Cagnola 12, 20123 Milano
Tel (02) 89778300
Fax (02) 89778285

Aprile 2012

Giugno 2012
Data