

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**ARTICOLI MODIFICATI
VARIANTE PUNTUALE AL PGT DEL COMUNE DI MADIGNANO**

Arch. Paolo Monaci
Urb. Livia Severgnini

Ottobre 2025

Art. 22 Ambito commerciale direzionale

Si tratta di un ambito destinato all'insediamento di funzioni commerciali e direzionali.

22.1 *Destinazioni d'uso*

<i>Principale</i>	C.1; C.2; C.5;
<i>Complementari</i>	T; R; Ri; Fs.1-2-3-4-6-9-11; Is.1;
<i>Non ammesse</i>	P; C.3; C.4; C.6; C.7; A; Fs 5-7-8-10; Is.2-3;

22.2 *Indici urbanistici:*

- Rc: 60% Sf
- If: 60% Sf
- H : 12 m
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

Nel caso di nuova costruzione e/o modifica di destinazione d'uso ammissibile, l'intervento non comporta una variazione del peso insediativo, in quanto la dotazione territoriale è già stata corrisposta in sede di piano attuativo.

Art. 22 Bis Ambito commerciale – grande struttura di vendita e attività direzionale

Si tratta di un ambito destinato all’insediamento di funzioni commerciali e direzionali.

22.1 Destinazioni d’uso

<i>Principale</i>	<i>C.1; C.2; C.3; C.5;</i>
<i>Complementari</i>	<i>T; R; Ri; Fs.1-2-3-4-6-9-11; ls.1;</i>
<i>Non ammesse</i>	<i>P; C.4; C.6; C.7; A; Fs 5-7-8-10;ls.2-3;</i>

22.2 Indici urbanistici:

- Rc: 60% Sf
- If: 60% Sf
- H : 12 m
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l’allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

L’attuazione dell’ambito è subordinata alla realizzazione di fasce di mitigazione sul perimetro a confine con l’area agricola e le aree residenziali esistenti con l’utilizzo di specie plurispecifiche autoctone arboree e arbustive e disponendo la manutenzione.

L’attuazione dell’ambito è condizionata alla redazione di uno specifico studio sul traffico, finalizzato a verificare l’efficacia della rotatoria lungo l’ex SS 415 e ad individuare eventuali criticità connesse alle funzioni commerciali previste.

Art. 42 Insediamenti attività commerciali

~~Non sono ammissibili, in tutto il territorio di Madignano, nuovi insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita.~~

L'insediamento di nuove attività commerciali, a seguito di nuova edificazione e/o cambio d'uso, è consentito:

- Negli 'Ambiti del tessuto urbano commerciale – direzionale' per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Nell' 'Ambito commerciale – grande struttura di vendita e attività direzionali' è consentito insediare fino alla grande struttura di vendita.
- nel *Nucleo di Antica formazione* esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato di Recente Espansione* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita
- Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

In tutti gli altri ambiti territoriali è vietato l'insediamento di strutture commerciali.