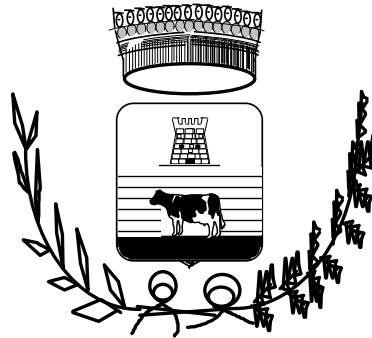


# COMUNE DI CISERANO

Provincia di Bergamo



## PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

Variante di adeguamento del vigente PRG ai criteri di  
urbanistica commerciale  
(Art. 4, commi 1 e 4 - LR 14/99 e s.m.i.)

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con delibera Consiglio Comunale n. 34 del 17.07.2008  
Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 51 del 25.11.2008  
Pubblicato sul BURL n. 50 del 10.12.2008

Redattore: **Arch. Alessandro Zanini**

Il Sindaco  
Natale Zucchetti

Il Segretario Comunale  
Eligio Dott. Parente

**I °**

**DISPOSIZIONE**

## **Art. 1**

### **Oggetto, finalità e campo di applicazione**

Il presente P.R.G., elaborato ai sensi della Legge 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in rapporto alla legislazione regionale vigente, sostituisce il P.R.G., approvato con Deliberazione n. 5207 del 29.01.1991 dalla Regione Lombardia e ne costituisce Variante Generale, e definisce la disciplina urbanistica del Territorio del Comune di Ciserano in base alle destinazioni d'uso, alle modalità di intervento, alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

In particolare, il presente strumento urbanistico, in conformità a quanto disposto dall'art. 4, commi 1 e 4, della LR 14/99 e s.m.i., contiene l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali, con indicazione, per ciascuna di esse dell'effettiva tipologia distributiva attivabile, nonché l'elencazione delle misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali ed attrezzature pubbliche, in uno con le quantità minime degli spazi a parcheggio da porre in dotazione alle suddette strutture, individuate nei termini sopra precisati.

## **Art. 2**

### **Elementi costitutivi**

Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato A – Relazione illustrativa

Allegato B – Relazione del Piano dei Servizi

Allegato C - Norme tecniche di attuazione

Allegato D - Uso e destinazione del suolo

Allegato E - Relazione della tutela ambientale e vincoli storici

Allegato F - Studio Geologico

Tavole di progetto

|               |  |         |
|---------------|--|---------|
| Tav. 0        | Corografia                                   | 1:10000 |
| Tav.1.1 e 1.2 | Azzonamento del capoluogo e territ. Comunale | 1:2000  |
| Tav.2.1 e 2.2 | Computo degli standard urbanistici           | 1:2000  |
| Tav.3.1 e 3.2 | Tavola Piano dei servizi                     | 1:2000  |
| Tav.4         | Tutela ambientale e vincoli                  | 1:4000  |
| Tav.5         | Tipologie immobili vecchio centro            | 1:1000  |
| Tav.6         | Quadro di unione PRG contermini              | 1:10000 |

## **Art. 3**

### **Indici urbanistici ed edilizi**

- 1 – **St, Superficie territoriale**, misurata in mq, riguarda la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 2 – **Sf, Superficie fondiaria**, misurata in mq, riguarda l'area di pertinenza degli edifici (lotto edificabile) o degli impianti, escluse le aree di urbanizzazione primaria e secondaria.

- 3 – **Df, Densità fondiaria**, misurata in mc/mq, riguarda il volume massimo fuori terra, costruibile sulla superficie fondiaria **Sf**, escluso logge e porticati per le nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. le logge ed i porticati si considerano volumi esistenti acquisiti.
- 4 – **Rc, Rapporto di copertura**, misurato in mq/mq nel rapporto Superficie coperta/Superficie lotto, dove per Superficie coperta si intende la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici esterni dalla quota + 0,30, comprese le murature, le logge, i balconi oltre la sporgenza di mt.1,50, le autorimesse ed i fabbricati accessori (depositi, serre, porticati, etc.).
- 5 – **Ds, Distanza minima dalle strade**, riguarda la distanza degli edifici emergenti dalla quota 0.00 dal ciglio della strada (salvo quanto disposto dal successivo art.7).
- 6 – **Dc, Distanza minima dai confini**, riguarda la distanza minima degli edifici emergenti la quota 0.00 dai confini del lotto edificabile.
- 7– **De, Distanza minima tra gli edifici**, riguarda la distanza minima tra gli edifici emergenti la quota 0.00.
- 8 – **Su, Superficie utile**, riguarda la somma delle superfici coperte lorde di tutti i piani utili sia fuori terra che cantinati e seminterrati, salvo le autorimesse e gli impianti tecnici (centrale termica e di condizionamento, centrale elettrica, deposito immondizie).  
Relativamente alla destinazione commerciale, e con riferimento a tutte le tipologie di esercizi attivabili, così come definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nella superficie utile non sono computate le aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, ed i relativi corselli di manovra). Quanto alla definizione della superficie di vendita, si rinvia a quanto disposto dal successivo art. 13 *bis* delle presenti NTA.
- 9– **Uf, Utilizzazione fondiaria**: misurata in mq/mq nel rapporto Superficie utile (Su)/Superficie del lotto (Sf), riguarda la superficie utile lorda complessiva edificabile nella Superficie fondiaria (Sf).
- 10- **H, Altezza massima degli edifici**: riguarda l'altezza massima degli edifici misurata tra la quota 0.00 del piano stradale o del marciapiede e l'intradosso del solaio dell'ultimo piano, se questo risulta l'appoggio del solaio inclinato della copertura, altrimenti si calcola il punto di incontro tra il solaio di copertura con la muratura esterna dell'edificio.  
Nel caso di ultima soletta abitabile inclinata, l'altezza dell'edificio si calcola tra la quota 0.00 e la media dell'altezza del solaio inclinato..  
L'indicazione dell'altezza degli edifici è integrata con quella del numero dei piani fuori terra consentiti.
- 11- **Calcolo delle volumetrie**: superficie lorda di ogni piano (compresa le murature) per la relativa altezza all'intradosso della soletta o alla media delle altezze se la soletta è inclinata.  
Nel calcolo della volumetria viene computata la parte entroterra se l'altezza dei locali supera mt.2,50 e la parte di interrato che supera la quota di +0,30 del piano stradale o di marciapiede se esistente
- 12 – **Superficie scoperta e drenante**: la superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova costruzione dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore a:
- 30% nelle zone residenziali;
  - 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.
- Per i casi di pluralità di destinazione d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibirsi a percorso carrabile, posto macchina od a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

a- interventi di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dall'art. 3, lettera c), del DPR 380/2001;

b- interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 3, lettera f), del DPR 380/2001;

c- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone "B", di cui al D.M. 02/0468 n.1444;

I parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

### **13 – Installazioni di sicurezza per accesso e lavoro in luoghi elevati.**

Tutti i nuovi edifici, nonché gli edifici oggetto di rifacimento di parte o di tutto, della struttura della copertura (tetto) devono essere muniti di idonei manufatti fissi, tali da consentire l'accesso ed il lavoro in sicurezza sulla copertura.

Quando tali manufatti sono costituiti da dispositivi fissi di ancoraggio che permettono l'uso di altri attrezzi per garantire la sicurezza (ad esempio: imbracatura di sicurezza, funi di trattenuta, ecc...), gli stessi dovranno risultare conformi alla normativa tecnica di riferimento vigente.

Tali manufatti devono essere realizzate in modo da mantenere nel tempo la necessarie caratteristiche di resistenza e solidità.

Costituiscono riferimento, le norme tecniche UNI, il Regolamento di Igiene, eventuali direttive e linee di indirizzo dell'Asl e/o della Regione Lombardia.

La dimostrazione di quanto dettato dal presente articolo dovrà essere oggetto di specifica tavola alla presentazione di pratica edilizia (permesso di costruire, DIA o altra richiesta).

## **Art. 4**

### **Oneri ed opere di urbanizzazione**

Tutti gli interventi di attuazione del P.R.G., sono subordinati alla preventiva attuazione a carico dei proprietari, delle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare l'area interessata ai pubblici servizi, nonché alla cessione gratuita al Comune delle aree relative.

Il rilascio del Permesso di Costruire è comunque subordinato al pagamento dei contributi di cui all'art. 16 del DPR 380/2001 e all'art. 44 della LR 12/2005 e s.m.i..

a – Sono opere:

#### di urbanizzazione primaria:

- strade (compreso marciapiedi) a servizio degli insediamenti;
- aree di sosta e parcheggio;
- percorsi ciclo-pedonali;
- reti idrica e fognatura, distribuzione energia elettrica, gas e telefono;
- pubblica illuminazione;
- verde arredo stradale ed urbano e alberature stradali.

#### di urbanizzazione secondarie:

- asili nido e scuola materna;

- scuole elementari e medie inferiori;
- attrezzature civiche (centri civici, amministrativi, culturali, sociali, sanitari, assistenziali, ricreativi);
- attrezzature religiose (chiese ed oratori, centri parrocchiali, servizi per l'istruzione e per l'assistenza);
- verde pubblico attrezzato e non;
- impianti sportivi.

b – In caso di intervento di nuova costruzione a mezzo di piani urbanistici attuativi, e fino all'approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio devono essere cedute gratuitamente al Comune aree per l'urbanizzazione (standard urbanistici) nel seguente dimensionamento:

1. relativamente agli interventi a destinazione residenziale: dovrà essere reperita una dotazione di aree a standard rapportata al parametro di 26,5 mq/abitante teorico;
2. relativamente agli interventi a destinazione produttiva (industriale e artigianale): dovrà essere reperita una dotazione di aree a standard rapportata al parametro del 10% della **s.u.** (superficie utile) in progetto;
3. relativamente agli interventi a destinazione terziaria, direzionale, commerciale (per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), ricettiva, paracommerciale e di servizio: dovrà essere reperita una dotazione di aree a standard rapportata al parametro del 100% della **s.u.** (superficie utile) in progetto;
4. relativamente agli interventi a destinazione commerciale per grande struttura di vendita (anche qualora attivati nel *format*) del centro commerciale: a norma dell'art. 4, comma 5, della LR 14/99 e s.m.i., dovrà essere reperita una dotazione di standard pari al 200% della **s.u.** (superficie utile) in progetto, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi e spazi di sosta.

c – In caso di convenzione tra i privati riuniti in consorzio e l'Amministrazione Comunale, gli oneri ed i vantaggi derivanti dall'intervento, saranno ripartiti tra i privati in misura proporzionale alla superficie dell'area di proprietà, indipendentemente dalle prescrizioni del P.R.G. e del piano attuativo per l'area interessata

## **Art. 5 Schede di progetto**

Ogni comparto edificatorio di nuova costruzione indicato nel P.R.G. per le zone C residenziali è definito dall'apposita scheda, allegata alle presenti Norme Tecniche di Attuazione. I piani urbanistici attuativi di ogni comparto devono essere redatti in base alle quantità edificabili, le destinazioni d'uso ed i tipi edilizi la viabilità (strade di tipo "A") prescritti dalla scheda.

Le schede di progetto sono definite **nell'allegato "A" e "B"** delle presenti N.T.A., costituendone parte integrante e sostanziale.

## **Art. 6 Tipi edilizi residenziali e abaco dei tipi stradali**

a – L'edilizia residenziale prevista nelle zone B e C è articolata, in rapporto all'altezza H e al numero dei piani fuori terra, in base alle seguenti tipologie;

**a – H= mt.7.50: max 2 piani fuori terra:** edifici singoli o abbinati, case a schiera con fronte non superiore a mt.30.00;

**b – H= mt.10.50: max 3 piani fuori terra:** palazzine singole o abbinata, con fronte non superiore a mt.30.00;

**c - H= mt.28.00: max 9 piani fuori terra:** edilizia condominiale alta .

Il P.R.G. non prevede nuovi edifici di questo tipo, salvo che nell'area PL11; in caso di ristrutturazione o di demolizione, con ricostruzione di quelli esistenti potrà essere mantenuta l'altezza dell'edificio esistente, salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M.1444/68

- b - Le caratteristiche tipologiche delle strade di nuova costruzione sono definite nello allegato n. 2 alle presenti N.T.A. che costituisce parte integrante e sostanziale delle medesime.

### **Art. 7**

#### **Zone identificabili di rispetto**

Il P.R.G. stabilisce zone di rispetto identificabili, indicate con apposito simbolo grafico nella Tav 1.1 e 1.2, come segue:

- Cimitero mt.100,00 a nord ed a ovest, 50,00 a est, 75,00 a sud;
- Strada Provinciale mt.30.00 dal ciglio stradale per il territorio extraurbano;  
mt.20.00 dal ciglio stradale per il territorio urbano;
- Corso Europa mt.15.00 dal ciglio della strada;
- Ferrovia mt.30.00 dal perimetro del sedime ferroviario.

### **Art. 8**

#### **Parcheggi, autorimesse, stazioni di servizio pubbliche**

- a) Per gli interventi a carattere residenziale di nuova costruzione o di ampliamento, debbono essere ricavati appositi spazi di parcheggio o autorimessa in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, e comunque di almeno un posto macchina di non meno di 12,50 mq per alloggio, esclusi gli spazi di manovra.
- b) Nelle costruzioni residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. sprovviste di autorimesse ove queste non siano realizzabili nel rispetto delle prescrizioni di densità fondiaria e di rapporto di copertura, in deroga a tali parametri, potranno essere autorizzate, nei seguenti limiti:
  - non più di un posto macchina di mq.20 per ogni alloggio;
  - altezza dell'estradosso del fabbricato inferiore a mt.2,50;
  - costruzione in aderenza ai fabbricati esistenti o ad una distanza minima di mt.3,00 dagli stessi
  - ammessa la costruzione sul confine di proprietà, in aderenza ad eventuali fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine, occupando non più del 1/3 della lunghezza del lato di confine;
  - distanze dalle strade non inferiore a quelle previste dal P.R.G.
- c) Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ad uso produttivo (Zone D), deve essere destinata a parcheggio non meno del 10% della superficie del lotto di pertinenza, esclusi gli spazi di manovra;
- d) Nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti ed uso terziario - direzionale (uffici), o ad usi commerciali (distribuzione all'ingrosso, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), rispetto al fabbisogno indotto di standard urbanistici, da rapportarsi al parametro del 100% della superficie utile (**Su**) in progetto, deve essere assicurato il reperimento di un quantitativo di spazi di sosta pari ad almeno il 50% della dotazione complessivamente dovuta, compresi gli spazi di manovra. Quanto, invece, agli

insediamenti commerciali di grande struttura di vendita, deve essere assicurato il reperimento di una dotazione complessiva di standard pari al 200% di superficie utile (**Su**), di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi, da reperirsi, preferibilmente, in interrato.

- e) Nelle aree destinate ai servizi (**S**) e a verde pubblico (**V**) deve essere destinata a parcheggio una superficie non inferiore a 1 mq. ogni 8 mq. di superficie utile **Su**, esclusi gli spazi di manovra;
- f) Le stazioni di servizio pubbliche per autovetture sono ammesse, salvo che nelle zone **A,S,V**, alle seguenti condizioni:
  - non debbano essere su suolo pubblico
  - non debbano essere di pregiudizio alla circolazione veicolare e ciclo-pedonale, nonché alle condizioni di sicurezza (inquinamenti, incendi, etccc...);
  - l'eventuale residenza annessa farà riferimento agli indici della Zona B e della tipologia Ba di cui all'art.15.

### **Art. 9 Sottotetti**

- a) I sottotetti possono essere resi abitabili qualora abbiano i requisiti di cui agli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i..

### **Art.10 Abbaini**

Nelle zone B e C possono essere realizzati abbaini nel sottotetto, di tipo triangolare con le seguenti dimensioni:

- a) alla base non superiore a 2,50 mt.
- b) l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

Nella zona "A" - Vecchio Centro l'abbaino dovrà avere le seguenti dimensioni:

- a) alla base non superiore a 1,20 mt.
- b) l'altezza esterna non superiore a 1,50 mt.

### **Art. 11 Dichiarazione di Compatibilità Ambientale**

- 1) L'attuazione degli interventi in Zona D di cui al successivo art.17, che non siano già sottoposti alla normativa del D.M. 377 del 10/88, è subordinata alla presentazione di una dichiarazione di compatibilità ambientale (D.C.A.), da parte dei soggetti proponenti.
- 2) Tale dichiarazione riguarda gli insediamenti di nuova realizzazione o di ampliamento o di ristrutturazione di quelli esistenti, compresa la modificazione del tipo di attività produttiva in esercizio, restando comunque fermo il rispetto di ogni disposizione di legge statale o regionale.
- 3) La dichiarazione di compatibilità ambientale deve essere presentata al Comune unitamente alla richiesta edilizia o di autorizzazione e deve specificare:
  - a) la descrizione delle caratteristiche tecniche degli interventi e degli impianti previsti nonché, per gli insediamenti produttivi, la specificazione delle materie prime utilizzate e dei prodotti finali, l'indicazione dei cicli produttivi;
  - b) il numero degli addetti alla produzione e ai servizi;
  - c) la valutazione degli effetti dell'insediamento, con riferimento alla situazione dell'ambiente naturale, all'inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumori, nonché

agli scarichi nell'aria, nel suolo e sottosuolo e gli effetti sulla rete dei trasporti e della viabilità esistenti;

- d) la descrizione delle misure assunte per garantire che l'intervento proposto e le soluzioni tecniche prospettate, siano tali da annullare o compensare gli effetti negativi conseguenti all'intervento.
- 4) La dichiarazione deve essere convalidata da uno o più esperti del settore inerente al tipo di produzione, iscritti ai relativi Albi Professionali, al fine di garantire, sotto la propria personale responsabilità, il rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti nell'area per la salvaguardia dell'ambiente e la idoneità delle soluzioni tecniche e degli impianti previsti a tal fine.
- 5) All'atto del rilascio del provvedimento di concessione o autorizzazione, gli elementi essenziali della D.C.A., devono essere riportati a cura e spese del richiedente, in atto di impegnativa unilaterale da trascriversi nei registri immobiliari.

**II °**

**ATTUAZIONE**

## **Art. 12** **Strumenti di attuazione**

Il P.R.G. si attua mediante Piani urbanistici attuativi o per intervento diretto

### **a- Piani urbanistici attuativi**

- Le aree della zona A sono assoggettate a Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, ai sensi della Legge 457/78;
- Tutte le aree non urbanizzate di nuova costruzione o comunque appositamente perimetrate nella Tav.1.1 e 1.2, sono assoggettate a Piano urbanistici attuativi:
  - Piano particolareggiati di iniziativa pubblica ai sensi delle Leggi 1150/42 e 756/67;
  - Piano di lottizzazione di iniziativa privata e pubblica, ai sensi dell'art. 12 della LR 12/2005;
  - Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), ai sensi della Legge 167/62 e 865/71;
  - Piani per gli insediamento produttivi (PIP), ai sensi delle Leggi 167/62 e 865/71.

Gli ambiti cui riferire un piano urbanistico preventivo sono indicati dalla Tav.1.1e 1.2 del P.R.G. e costituiscono l'unità minima d'intervento; l'attuazione è regolata dalla tabella riassuntiva allegata alle presenti N.T.A.

### **b – L'intervento diretto**

- Permesso di costruire;  
nelle aree già urbanizzate, le nuove costruzioni, le ristrutturazioni edilizie, gli ampliamenti, sono assoggettati a permesso di costruire, ai sensi degli articoli 33- 39 della LR 12/2005.
- D.I.A.  
dichiarazione di inizio attività, in conformità con i disposti di cui agli articoli 41 e 42 della LR 12/2005.

## **Art. 13** **Elaborati richiesti per gli interventi**

- a) Per gli interventi diretti di cui all'art. 12, lettera b), deve essere presentato lo stralcio della Tav.1.1 e della Tav.1.2. del P.R.G., nonché lo stralcio delle N.T.A relativi all'intervento in oggetto.
- b) Per gli interventi urbanistici di cui all'art. 12, lettera a), devono essere presentati:
  - stralcio delle tavole di P.R.G. delle N.T.A. , vigente;
  - relazione illustrativa;
  - misurazione dell'area, estratto e dati catastali;
  - rilievo dei fabbricati esistenti (per i piani di recupero);
  - progetto planovolumetrico, redatto in base alla relativa tabella di progetto delle N.T.A, con planimetrie e sezioni in scala non inferiore a 1:500, completo di tutte le previsioni: lotti e volumetrie edificabili, tipologie edilizie, opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree da cedere gratuitamente al Comune;
  - schema di convenzione (per i piani di lottizzazione e di recupero di iniziativa privata), contenente l'assunzione degli obblighi urbanizzativi, i termini

finanziari, giuridici e temporali relativi a tali obblighi, le garanzie necessarie circa l'assolvimento degli obblighi stessi.

**II° *bis***

**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE  
ATTIVITA' COMMERCIALI**

## Art. 13 bis

### Definizione ed ammissibilità delle tipologie commerciali – Norme speciali per le attività commerciali.

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

- a) esercizi di vicinato (V): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a mq. 150; in particolare, gli esercizi di vicinato si suddividono in esercizi per la vendita di prodotti alimentari (VA), ed esercizi per la vendita di prodotti non alimentari (VN) ;
- b) medie strutture di vendita di livello 1 (M1): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 600; in particolare, le medie strutture di livello 1 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 1 (M1A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 1 (M1N);
- c) medie strutture di vendita di livello 2 (M2): esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 600 e mq. 1.500; in particolare, le medie strutture di livello 2 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 2 (M2A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 2 (M1N);
- d) grande struttura di vendita: esercizio, alimentare – non alimentare, per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

In particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS), quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 2.501 e mq. 15.000; sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT), quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000. Relativamente a tale tipologia di insediamento commerciale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata (Programma Integrato di Intervento in Accordo di Programma), così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.

Relativamente alle grandi struttura di vendita, è definito come “*struttura di vendita organizzata in forma unitaria*” l'esercizio commerciale nel quale due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- 1) il centro commerciale (C.C.), che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente, le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:
  - 1.1) il centro commerciale tradizionale (C.C.T), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
  - 1.2) il centro commerciale multifunzionale (C.C.M.), inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito ed organizzato per assolvere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
  - 1.3) factory outlet centre (F.A.C.), costituito da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare;
- 2) il parco commerciale (P.C.), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, localizzate sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

2. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, legnami e similari) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della SIp (=Su); in tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata specifica autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Su a destinazione commerciale. Quanto alle modalità di computo della slp commerciale, si rinvia a quanto disposto al precedente art. 3, punto 8), delle presenti NTA.
3. L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:
  - alimentare;
  - non alimentare.
4. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utilenseria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

### **Art. 13 ter**

#### **Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali**

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (V), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale. In particolare, le presenti NTA specificano, relativamente a ciascuna zona omogenea, la tipologia merceologica effettivamente attivabile (alimentare o non alimentare).
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il PRG definisce le aree o le zone omogenee nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentare che non alimentari.
5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia distributiva, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Per quanto disposto al punto precedente, deve intendersi che:
  - la funzione commerciale è sempre ammissibile, quale uso accessorio, nelle zone aventi come destinazione principale la residenza, esclusivamente nelle seguenti tipologie:
    - zona A: esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN);
    - zona B: esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 (M1), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A e M1N). Relativamente a tale zona omogenea, è ammessa l'attivazione di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; relativamente a tale attività, si applicano le disposizioni contenute nella LR 24.12.2003, n. 30 ("*Disciplina dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande*"), ed il rilascio della correlata autorizzazione, in conformità a quanto

disposto dall'art. 9, comma 2, della legge citata, è soggetta ai criteri definiti dall'Amministrazione comunale con apposito atto di Consiglio Comunale;

zone C e C1: esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 e 2 (M1 e M2), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A, M2A, M1N, M2N). Relativamente a tali zone omogenee, è ammessa l'attivazione di esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande; relativamente a tale attività, si applicano le disposizioni contenute nella LR 24.12.2003, n. 30 ("Disciplina dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande"), ed il rilascio della correlata autorizzazione, in conformità a quanto disposto dall'art. 9, comma 2, della legge citata, è soggetta ai criteri definiti dall'Amministrazione comunale con apposito atto di Consiglio Comunale;

zona D0: è ammessa l'attivazione di spacci aziendali, in dimensionamento non superiore a quello degli esercizi di vicinato (V) (sv max = mq. 150), esclusivamente per la tipologia merceologica non alimentare (VN);

zone D1, D2 e D3: non è ammessa l'attivazione di esercizi commerciali;

zona Polifunzionale (art. 17 bis delle NTA): esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VP), medie strutture di livello 1 e 2 (M1 e M2), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (M1A, M1N, M2A, M2N), grande strutture di vendita, alimentare e non alimentare, limitatamente alla tipologia della Grande struttura di vendita di interesse sovralocale (GSVS, con superficie di vendita inferiore a mq. 3.000), da attivarsi nel *format* del centro commerciale, così come definito dal precedente art. 13 bis, comma 1, lett. d), punto 1).

7. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare. Sono sempre consentiti gli ampliamenti della superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale.
8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante, vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, così come indicate al precedente art. 10 bis delle presenti NTA. Per dette strutture, l'obbligo di adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico sussiste in caso di ampliamento della superficie di vendita, rispetto a quella già autorizzata all'atto dell'adozione della presente variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, ovvero di incremento della relativa Su, anche a parità della superficie di vendita.

### **Art. 13 quater**

#### **Correlazione dei procedimenti**

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico – edilizio. In particolare, ed in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 (nel testo modificato ed integrato con DGRL n. VIII/6494 del 23.1.2008), il procedimento di rilascio di medie strutture di vendita è disciplinato da apposito Regolamento, approvato dal Consiglio Comunale.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/98 va allegata relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di attivazione dell'esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale *ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/98*, va presentata istanza per il rilascio di permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

4. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, rispettando le procedure di cui all'art. 82 della L.R. n. 12/2005 ed i criteri applicativi regionali (di cui alla DGRL n. VI/30194 del 25.7.1997).

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesaggistica viene poi inviato, alla competente Soprintendenza, ai fini dell'espletamento delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i medesimi siano accompagnati da una relazione paesistica.

5. La conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in alcun modo precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art. 8 D.Lgs. n. 114/98. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
6. L'attivazione di una grande struttura di vendita (sia essa di rilevanza locale o territoriale) è subordinata al preventivo esperimento della procedura di Conferenza dei Servizi, di cui all'art. 9 D.Lgs. 114/98. Per quel che concerne la contestualità tra procedimenti, si applicano le disposizioni di cui all'art. 5, commi 16 *bis* e 16 *ter*, della LR 14/99.

### **Art. 13 quinquies**

#### **Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale**

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri che seguono, da applicarsi in rapporto alla superficie utile (**Su**) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale:
  - **ESERCIZI DI VICINATO (V)**: fabbisogno di standard = 100% della Su, di cui almeno la metà a parcheggi. Limitatamente alle zone A del territorio comunale, è ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione; nelle restanti zone omogenee del territorio comunale, la dotazione deve essere integralmente reperita in sito;
  - **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 1 (MS1)**: fabbisogno di standard = 100% della Su in progetto. E' ammessa la monetizzazione di una quota del 50% del fabbisogno, a condizione che venga garantito in sito il reperimento della dotazione minima di parcheggi;
  - **MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 2 (MS2)**: fabbisogno di standard = 100% della Su in progetto. E' ammessa la monetizzazione di una quota del 25% del fabbisogno, a condizione che venga garantito il reperimento in sito della dotazione minima di parcheggi;
  - **GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (DI RILIEVO SOVRALocale E TERRITORIALE)**: fabbisogno di standard = 200% della Su, di cui almeno la metà a parcheggi. Non è ammesso il ricorso alla monetizzazione.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini della dotazione di standard, si applica il parametro del 100%, applicato all'intera Su commerciale.
3. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma effettuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione di standards.
4. In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a mq. 150, i nuovi insediamenti commerciali debbono garantire la

disponibilità di accesso e di uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria.

5. Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, idonee a non compromettere la fluidità del traffico e della viabilità esistente, costituisce condizione necessaria per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.  
Al fine di tale verifica, si tiene conto delle risultanze contenute nello studio inerente la materia del traffico e della viabilità, allegato alla variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, nonché al Rapporto di Impatto, da annettersi – a norma di quanto disposto dall'art. 2 della DGRL n. VIII76024 del 5.12.2007 e s.m.i. – a ciascuna istanza di rilascio di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita.
6. In conformità a quanto disposto dalla punto b) dell'Allegato 7) al D.Lgs. n. 4/2008, a decorrere dalla data di scadenza del periodo transitorio di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 4/2008, risultano sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato al suddetto punto b) del medesimo allegato. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A, B, e servizi di valenza comunale. La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione, anche se tra loro non continue.  
Parimenti, e sempre in conformità a quanto prescritto dal suddetto punto b) dell'allegato 7) al D.Lgs. 4/2008, sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA gli insediamenti commerciali rientranti nella tipologia distributiva del "*centro commerciale*", così come definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.
7. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione, e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.
8. Il rilascio di medie e grandi strutture di vendita è subordinato all'attestazione dell'insussistenza, relativamente alle aree a ciò interessate, di condizioni di superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come previsto dalla normativa vigente in materia ambientale, ovvero, in caso di bonifica dell'area, alla previsione del piano di caratterizzazione di cui alla medesima normativa vigente.

### **Art. 13 *sexies*** **Situazioni esistenti in difformità**

1. La presenza attività commerciali preesistenti e non rispondenti alle disposizioni di cui ai precedenti articoli 13 *bis*, *ter*, *quater*, *quinquies* è consentita fino alla relativa cessazione; è, in ogni caso, ammesso l'esercizio del diritto di subingresso.
2. L'ampliamento di dette attività commerciali è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, a condizione che ciò non dia luogo al superamento del limite dimensionale assegnato alle diverse tipologie di esercizi attivabili nelle zone omogenee di riferimento. Per le superfici oggetto di ampliamento, deve essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento della dotazione di standard dovuti.

**III °**

**DISCIPLINA DEL TERRITORIO**

## **Art.14** **Zona A**

Tale zona riguarda il nucleo storico della città, perimetrato nelle Tav.1.1 e Tav.1.2. e specificato nella Tav.5., che ha mantenuto sostanzialmente inalterato l'impianto urbano originario; gli interventi ammessi devono conservare l'impianto urbano esistente, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedificate, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali, delle forme architettoniche originarie, nonché delle volumetrie esistenti all'atto di adozione del presente P.R.G..

L'intera zona è da sottoporsi a piani di recupero, che devono essere estesi ad almeno ad un isolato, e prevedere il ripristino dei cortili e delle strutture edilizie originarie, e l'eliminazione delle strutture estranee e/o alterate. Nell'ambito dei piani di recupero potrà essere previsto un aumento non superiore al 10% della volumetria esistente, nonché l'adeguamento delle altezze dei fabbricati al fine di consentirne l'abitabilità.

**Destinazione d'uso:** Residenza, uffici, commercio al dettaglio per esercizi di vicinato (VA), nella tipologia merceologica alimentare (VA) e non alimentare (VN), servizi ed attrezzature di pubblico interesse, artigianato di servizio, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.  
In detta zona è vietata qualsiasi installazione di centri di telefonia fissa.

Fino all'approvazione dei piani di recupero, gli interventi sono regolati in base alla distinzione in tre principali tipi edilizi **A1**, **A2**, **A3**, indicati nella Tav. 5.

- **A1** – Edifici che costituiscono un'evidente permanenza della struttura storica originaria e delle relative forme architettoniche.

**Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti, con la conservazione dei caratteri volumetrici e architettonici originari.  
Devono essere mantenute le caratteristiche originarie delle murature antiche, delle cornici in pietra, dei motivi architettonici, dei materiali di copertura e delle gronde; la realizzazione di nuove aperture di facciata è consentita nel rispetto dei ritmi e delle forme originari; non sono consentiti balconi aggettanti sulle strade, arretramenti dal filo stradale e portici.

- **A2** - Edifici che mantengono tracce di permanenza della struttura storica originaria, ma che, rispetto a questa, risultano alterati sul piano tipologico e architettonico

**Interventi ammessi:** manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia nell'ambito della volumetria e dell'altezza esistenti.  
Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori.

- **A3** - Edifici in contrasto con l'impianto urbano storico

**Interventi ammessi:** oltre a quelli indicati per **A2** è ammessa la demolizione con ricostruzione nell'ambito della volumetria e altezza esistenti e nel rispetto delle distanze tra i fabbricati di cui al D.M. 1444 del 02.08.1968.

Gli interventi devono comunque essere coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico, in base a quanto indicato per **A2**.

## **Art. 15** **Zona B**

La zona riguarda aree di recente costruzione prevalentemente residenziali, urbanizzate e sature, che si distinguono in rapporto alla tipologia e all'altezza in base a 3 tipi edilizi : **Ba, Bb, Bc**, come indicato nella Tav.1.1 e Tav.1.2.

**Destinazione d'uso:** residenza, commercio al dettaglio - per esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN), e per medie strutture di livello 1 (M1), nelle tipologie merceologica alimentare e non alimentare (M1A e M1N) - uffici, servizi e attrezzature di interesse pubblico, artigianato di servizio, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

**Modo d'intervento:** intervento diretto: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione.

|                |   |
|----------------|---|
| <b>Indici:</b> | Df = 1,5 mc/mq<br>Rc = 1/3<br>Ds = mt. 5.00<br>Dc = ½ H con minimo di mt. 5.00<br>De = H del fabbricato più alto, con minimo di mt. 10.00<br>H e differenziata per tipi edilizi, come segue |
| <b>Ba,</b>     | H = mt. 7.50, - 2 piani fuori terra   |
| <b>Bb,</b>     | H = mt.10.50, - 3 piani fuori terra   |
| <b>Bc,</b>     | H = mt,28.00, max 9 piani fuori terra   |

**Verde privato:** le Tav.1.1 e 1.2. indicano con apposito simbolo grafico, le aree a verde privato, che non possono essere edificate e devono essere mantenute a verde

**Demolizione con ricostruzione:** in caso di demolizione di edifici è ammessa la ricostruzione del volume esistente, nel rispetto delle distanze di cui al D.M.1444 del 02.08.1968.

## **Art.16** **Zona C**

La zona riguarda le aree residenziali di nuova costruzione, che sono distinte in comparti edificatori perimetrati nelle Tav.1.1 e Tav.1.2. e indicate come PL1-PL2-PL3-PL7-PL10.

### **Zona "C.1"**

La zona riguarda le aree residenziali di nuova costruzione esistenti già confermate dal precedente P.R.G. non ancora realizzate, ambiti perimetrali nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 indicate come PL.4-PL.5-PL.6-PL.8-PL.9-PL.11-PL.12.

**Destinazione d'uso:** residenza, uffici, commercio al dettaglio - per esercizi di vicinato (V), nella tipologia merceologica alimentare e non alimentare (VA e VN), e per medie strutture di livello 1 e 2 (M1 e M2), nelle tipologie merceologica alimentare e non alimentare (M1A, M2A, M1N, M2N) - artigianato di servizio, impianti e attrezzature di interesse e di uso pubblico, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

**Modo d'intervento:** la realizzazione di ognuno dei comparti edificatori è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, che deve tener conto delle arterie viarie principali (strade di tipo A) previste nei comparti nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 e dei tipi stradali facenti parte integrante delle presenti N.T.A. e delle tabelle Allegato A e B delle N.T.A.

### **Aree soggette a Piani di Lottizzazione**

Riguarda le aree di espansione "C" e "C.1." di nuova costruzione prevalentemente residenziali del P.R.G..

L'edificazione è regolata dai seguenti indici:

**Indici:** Volumetria definita : Come da tabelle Allegato A e B delle N.T.A.  
Rc = 1/3  
Ds = mt. 5.00  
Dc = ½ H con minimo di mt. 5.00  
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt. 10.00

H è differenziata per tipi edilizi, come segue:

**a =** H = mt. 7.50 - 2 piani fuori terra  
**b =** H = mt.10.50 - 3 piani fuori terra  
**c =** H = mt.28.00 - 9 piano fuori terra

### **Art. 16/bis Incentivazione**

Si applicherà una riduzione del 20% (ventipercento) sul contributo di cui all'art. 16 comma 2 del DPR n. 380 del 06.06.2001 sui nuovi edifici che producano la certificazione di un indice termico inferiore ai 50Kwh/mq all'anno e che producano il soddisfacimento dei seguenti n. 5 criteri costruttivi:

- Nessun utilizzo di fonti energetiche di origine fossile;
- Nessun utilizzo di isolanti termici sintetici o contenenti fibre nocive;
- Nessun utilizzo di pavimenti, porte, finestre, portefinestre in pvc;
- Nessun utilizzo per gli ambienti chiusi di impregnanti chimici per il legno, di colori e vernici contenenti solventi;
- Nessun utilizzo di legno tropicale.

### **Art.17 Zona D**

La zona riguarda le aree destinate alle attività produttive, ed è articolata in sottozone: **D0, D1, D2, D3.**

#### **Norme generali:**

a) Tutti gli interventi relativi alla Zona D di ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione e modifica della destinazione d'uso, sono subordinati alla presentazione della Dichiarazione di Compatibilità Ambientale di cui all'art.10.

b) In tutte le zone D è ammessa la realizzazione di non più di un alloggio per ogni azienda destinato al titolare o a personale di custodia, con superficie utile (**Su**) non superiore a mq. 150.00, e da contenersi nell'altezza H = di mt.10.00 e nell'ambito della volumetria o della superficie utile consentite.

c) Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti, oltre alle aree per parcheggi stabilite dall'art.8, devono essere cedute e attrezzature aree per verde pubblico, servizi e piazze in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria (**Sf**) dell'area interessata.

## **Sottozone**

### **DO : Aree produttive esistenti**

**Destinazione d'uso:** industria, artigianato produttivo, uffici di pertinenza, magazzini e depositi, commercio all'ingrosso ed al dettaglio per spacci aziendali, in dimensionamento non superiore a quello degli esercizi di vicinato (V), esclusivamente per la tipologia merceologica non alimentare (VN), nonché medie strutture di vendita di livello 1 (MS1), per la tipologia merceologica alimentare e non alimentare (MS1A e MS1N).

**Modalità di intervento:** intervento diretto.

**Indici:**

- Df = 4 mc/mq
- Rc = 1/2
- Ds = mt.5.00
- Dc = 1/2 H con minimo di mt.5.00
- De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
- H = mt.10.00

### **D1 : Insediamenti produttivi di nuova costruzione, articolati per destinazione d'uso in D1.1 D1.2.**

**Modo di intervento:** piano urbanistico attuativo corredato da D.C.A. di cui all'art.10.

**Indici:**

- Uf = Su/Sf = 0,80
- Rc = 0.50
- Ds = mt.5.00
- Dc = 1/2 H con minimo di mt.5.00
- De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00
- H = mt.10.00 per D1.1; mt.16.00 per D1.2

**Destinazione d'uso:**

**D1.1;** industria, artigianato di produzione, uffici di pertinenza, magazzini e depositi.

**D1.2;** attività terziario direzionali (uffici) e centri direzionali.

### **D2 : Impianti ENEL.**

**Modo d'intervento:** piano urbanistico attuativo corredato da D.C.A. di cui all'art.10

**Destinazione d'uso:** impianti per l'energia elettrica ENEL, alloggi per gli addetti, fascia perimetrale dotata di adeguata piantumazione con alberi di alto fusto e cortine arbustive.

**Indici:**  
Df = 0.03 mc/mq  
Rc = 1/10 per alloggi  
Ds = mt.5.00  
Dc = ½ H minimo di mt.10.00  
De = H del fabbricato più alto con minimo di mt.10.00  
H = mt.10.00, per la residenza e gli uffici

### **D3 : impianti, trattamento e smaltimento dei rifiuti.**

**Destinazione d'uso:** impianti di smaltimento costituiti dal complesso delle strutture immobiliari e degli apparati meccanici e tecnici di ammasso, atti a riutilizzare, riciclare, recuperare e rendere innocui, i rifiuti e rottami, compreso il trattamento e l'ammasso delle carcasse di autoveicoli a motori e rimorchi.

**Modo d'intervento:** piano urbanistico attuativo, che deve essere corredato dalla D.C.A., di cui all'art.10, da autorizzazione regionale (se dovuta) ai sensi delle Leggi dello stato e regionali, nonché dallo schema di convenzione, in modo da certificare:

- la rispondenza dell'impianto e della sua gestione alle prescrizioni della vigente legislazione nazionale e regionale in materia;
- l'esclusione di rifiuti classificati come tossici e nocivi di cui al D.P.R.915/82
- l'assunzione di adeguate misure per evitare ogni danno o pericolo per la salute,
- l'incolumità, il benessere e la sicurezza dei cittadini, nonché per evitare ogni rischio di inquinamento dell'aria, acqua, suolo e del sottosuolo e ogni inconveniente derivante da rumori e odori;
- la predisposizione di adeguate piantumazioni perimetrali arboree e arbustive e di altre misure onde evitare il degrado dell'ambiente e del paesaggio;
- l'impegno al recupero ambientale dell'area interessata, alla dismissione dell'impianto, a cura e spese del proponente, con finalità di riuso per esigenze di pubblica utilità secondo le indicazioni del Comune, corredato con le relative ed adeguate garanzie finanziarie.

**Indici:**  
Uf = Su/Sf = 0.50  
Rc = 0.50  
Ds = mt.5.00  
Dc = ½ H con minimo di mt.5.00  
De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00  
H = mt.8.00

### **ART. 17 bis**

#### **Zona polifunzionale per attività terziarie, artigianali, commerciali, paracommerciali e di servizio**

Trattasi di zona omogenea polifunzionale, ove è ammessa l'allocatione di destinazioni terziarie, direzionali, commerciali, paracommerciali e di servizio, nonché di attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Estensione territoriale dell'ambito di intervento: mq. 9.641,00.

Destinazioni d'uso: attività commerciali = esercizi di vicinato (V), tipologia merceologica alimentare (VA) e non alimentare (VN); medie strutture di vendita di livello 1 (MS1) e di livello 2 (MS2), tipologia merceologica alimentare e non alimentare (MS1A, MS1N); grande struttura, con superficie di vendita contenuta nel limite di mq. 3.000,00, da attivarsi anche nel format del centro commerciale, così come definito dal precedente art. 13 *bis*, comma 1, lett. d), punto 1) - attività paracommerciali, artigianato di servizio, attività ristorative e ricreative (somministrazione al pubblico di alimenti e bevande), attività terziario - direzionali (uffici e centri direzionali).

Parametri dimensionali:

$U_f = S_u/S_f = 0,80$ ;

$R_c = 0,50$ ;

$D_s$  = in deroga a quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A., è previsto un arretramento di m. 7,50 dal sedime del tracciato di Corso Europa;

$D_c = \frac{1}{2}$  di H, con minimo di m. 5,00;

$D_e = H$  del fabbricato più alto, con minimo di m. 10,00;

$H = m. 16,00$ ;

Superficie scoperta e drenante: 15% di  $S_t$ ; dette superfici potranno essere reperite anche in aree destinate a posti auto, o, comunque, alla sosta degli autoveicoli, purché realizzate con materiali drenanti (es. green block);

Parcheggi pertinenziali: ai fini del computo della dotazione di parcheggi, dovrà essere considerata una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la superficie utile di progetto per m. 3,00.

## **Art.18** **Zona E**

La zona riguarda le aree agricole del territorio comunale.

**Modalità d'intervento:** intervento diretto.

**Destinazione d'uso:** tutto quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia 93/80 per quanto riguarda la nuova costruzione, la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione di edifici annessi all'agricoltura ed all'allevamento, mediante presentazione dell'iscrizione del proponente all'albo degli imprenditori agricoli.

**Indici:** quanto previsto dalla Legge Regione Lombardia.

**Note particolari:** Le alberature e le siepi ponderali, stradali e lungo i corsi d'acqua, esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., devono essere mantenute e sostituite in caso di moria;

La localizzazione di nuovi allevamenti industriali è subordinata ad una verifica dell'idoneità dell'area e degli impianti in relazione ai rischi di inquinamento e odori, previa presentazione della D.C.A. di cui all'art.10..

## **Art.19** **Zona S**

Tale zona, le cui superfici sono comprese nel computo degli standards urbanistici di cui all'art.22 della Legge Regionale 51/75, riguarda le aree destinate a servizi pubblici, articolate in sottozona come da simbolo specifico di destinazione sulla Tav.3.1; la destinazione specifica è indicativa e può essere modificata nell'ambito della Zona S e della Zona V, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

**Modo d'intervento:** intervento diretto.

**Destinazione d'uso:** **SI** = servizi per l'istruzione **a** = asilo nido materna  
**e** = scuola elementare  
**m**= scuola media inferiore

**SV** = servizi comunali      municipio, servizi assistenziali, ricreativi, culturali, servizi tecnologici, etc..

**SR** = servizi religiosi      edifici di culto, assistenziali, ricreativi, culturali, alloggi annessi.

**SS** = servizi socio-sanitari, anche a carattere privato

**P** = parcheggi pubblici

**Pp**= parcheggi pubblici o privati

**Indici:** Zone SV – SR - SS

Df = 3,5 mc/mq.

Rc = 1/3

Ds = mt.5.00

Dc = ½ H con minimo di mt.5.00

De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00

H = mt.10.00

**Indici:** Zone SI

Df = 2 mc/mq.

Rc = 50%

Ds = mt.5.00

Dc = ½ H con minimo di mt.5.00

De = H fabbricato più alto con minimo di mt.10.00

H = mt.10.00

## **Art.20**

### **Zona V**

Tale zona, le cui superfici, salvo quelle delle zone VR, sono comprese nel computo degli standards urbanistici, riguarda le aree destinate a verde pubblico, articolate in sottozone come da simbolo specifico di destinazione nelle Tav.1.1 e Tav.1.2 del P.R.G.; la destinazione specifica è indicativa e può essere modificata nell'ambito della zona V e della zona S, previa delibera di Consiglio Comunale.

**VP** : verde pubblico a parco o giardino, attrezzato con impianti e servizi di uso pubblico, ricreativo e culturale, nonché di parcheggi adeguati.

**VS** : impianti sportivi; le aree non occupate degli impianti devono essere piantumate e dotate di parcheggi adeguati.

**VA** : verde di arredo stradale e urbano, piantumato con manto erboso, alberature, siepi e cespugli; sono ammessi parcheggi e aree di servizio stradale.

La Tav.3.4 indica l'assetto del sistema di alberatura stradale così come suggerito dal P.R.G..

**VR** : aree relative a cave da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, a cura e spese delle proprietà interessate, previa predisposizione di progetto esecutivo di sistemazione (Piano Cave Provinciale); il riuso delle aree in oggetto sarà finalizzato prioritariamente ad usi di pubblica ricreazione (parchi ricreativi pubblici e privati attrezzati per il tempo libero, attività agroturistiche. Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, esercizi di vicinato (V), per la tipologia merceologica alimentare (VA) e non alimentare (VN), medie strutture di livello 1 (MS1), per la tipologia merceologica alimentare e non alimentare (MS1A e MS1N). Equitazione, pesca, posti di ristoro e attività alberghiere, parcheggi ed eventuali stazioni di servizio stradale) nonché ad interventi di riequilibrio ecologico (boschi, zone umide, creazione di biotopi, etc..)

**Modo d'intervento:** piano attuativo.

**Indici:** per le attività ricreative:

Df = 0.03.mc/mq

Dc = Ds = mt.10.00

H = 7.00 – 2 piani fuori terra

## **Art.21**

### **Zona I**

Tale zona riguarda le aree destinate ad impianti sportivi privati.

#### **Sottozona I.S.**

**Destinazione d'uso:** uffici, magazzini, spogliatoi, palestra, casa del custode, foresteria, il tutto sarà inerente alle attività sportive.

**Modo d'intervento:** intervento diretto.

**Indici:** Uf = Su/Sf = 0.30

Rc = 1/10

Ds = mt.10.00

Dc =  $\frac{1}{2}$  H minimo 5.00

De = H del fabbricato più alto con minimo mt.10.00

H = mt.9.00 – 3 piani fuori terra

A corredo della pratica edilizia dovrà essere presentata proposta di sistemazione esterna con la previsione di cortina arbustiva a perimetro.

**Allegato “A”** delle N.T.A

**TABELLA RIASSUNTIVA PER LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE  
Zone“C1”  
(confermate)**

| Destinazione Urbanistica<br>Residenziale di espansione |     | PL.4                    | PL.5  | PL.6   | PL.9   | PL.11  | PL.12  |
|--|-----|-------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
|  |     | Superficie territoriale | Mq.   | 14.020 | 8.771  | 16.420 | 15.220 |
| Strada   | Mq. | 2.305                   | 870   | 1.520  | 2.305  | 2.300  | 2.040  |
| Verde pubblico   | Mq. | 1.325                   | 900   | 1.500  | 1.200  | 5.935  | 3.294  |
| Volumetria max   | Mc. | 11.500                  | 8.500 | 18.900 | 14.000 | 45.000 | 15.600 |
| Standards urbanistici<br>(compreso verde pubblico)     | %   | 26.50                   | 26.50 | 26.50  | 26.50  | 26.50  | 26.50  |
| Abitanti teorici                                       | Ab. | 66                      | 47    | 100    | 93     | 300    | 104    |
| Modalità di intervento                                 |     | Ba                      | Ba    | Ba     | Ba     | Ba     | Bb     |

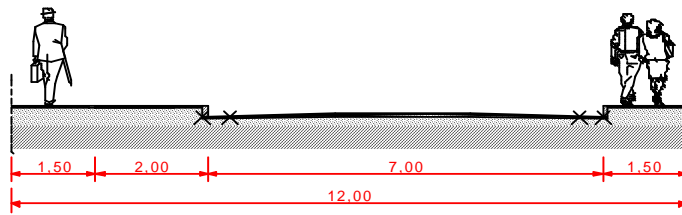
**Allegato “B”** delle N.T.A

**TABELLA RIASSUNTIVA PER LE AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE  
Zone “C”**

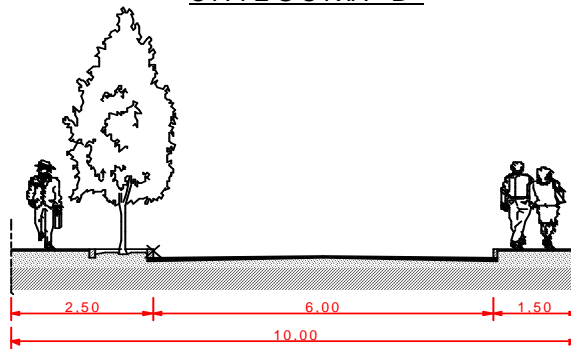
| Destinazione Urbanistica<br>Residenziale di espansione |     | PL.1                    | PL.2   | PL.3   | PL.7   | PL.8   | PL.10  |
|--|-----|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
|  |     | Superficie territoriale | Mq.    | 31.900 | 18.750 | 12.670 | 22.640 |
| Strada   | Mq. | 1.800                   | 1.377  | 1.377  | 5.499  | 916    | 2.305  |
| Verde pubblico   | Mq. | 3.000                   | 1.590  | 1.192  | 5.149  | 500    | 2.700  |
| Volumetria max   | Mc. | 36.000                  | 13.900 | 10.050 | 20.000 | 6.000  | 27.000 |
| Standards urbanistici<br>(compreso verde pubblico)     | %   | 26.50                   | 26.50  | 26.50  | 26.50  | 26.50  | 26.50  |
| Abitanti teorici                                       | Ab. | 240                     | 83     | 60     | 133    | 40     | 180    |
| Modalità di intervento                                 |     | Ba                      | Ba     | Ba     | Ba     | Ba     | Bb     |

# SINOSSI STRADALI

## CATEGORIA -A-



## CATEGORIA -B-



## CATEGORIA -C-

