



Regione Lombardia



Comune di Palazzago



Provincia di Bergamo

# COMUNE DI PALAZZAGO

## Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto: **STUDIO PIAZZINI ALBANI**

**dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI**

Collaboratori

**ing. Alessandra Frosio**

**ing. jr Jennifer Santoro**

Studio Paesistico

**dott. agr. Guido Vitali**

Studio Geologico

**Studio Associato EUROGEO - dott. geol. Renato Caldarelli**

Gestione Informatizzata del P.G.T.

**GLOBO S.r.l.**

## DOCUMENTO DI PIANO

# All.2

Approvato con deliberazione del C.C.:  
n. 2 del 15.01.2012, n. 3 del 17.01.2012, n. 4 del 18.01.2012

### DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI

Revisione n.

-

Data

**Aprile 2012**

Scala

## **Art. 1 Attuazione**

Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Documento di Piano del Comune di Palazzago, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico .

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Art. 2 Compensazione e perequazione**

La L.R. 12/2005 introduce all'art. 8 il principio della compensazione urbanistica, seppur facoltativo per i comuni.

Tale principio permette in maniera sostanziale di governare quei processi di riqualificazione ambientale urbana nonché di dare attuazione alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi

Il Documento di Piano avendo carattere programmatico e strategico definisce i criteri per l'assegnazione di "diritti edificatori" a fronte di "benefici" aggiuntivi a quelli che di norma sono legati al programma d'intervento.

A riguardo del principio di "compensazione" nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, sia residenziale che produttivo, si dovrà prevedere uno "standard qualitativo" al fine di dare fattiva realizzazione delle opere d'interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi, onde poter colmare le carenze esistenti a riguardo.

Come specificato nelle schede degli Ambiti di Trasformazione, "le compensazioni" sono state ipotizzate nell'ottica di poter dare fattiva attuazione alla realizzazione delle principali opere di interesse pubblico programmate nel Piano dei Servizi, attraverso un contributo commisurato, per ogni intervento di trasformazione, all'indice di edificabilità consentito.

### **Art. 3 Ambiti di trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio inedificate e non urbanizzate, o ambiti già edificati con tipologie estranee al tessuto circostante, che si manifestano idonei allo sviluppo del tessuto urbanistico ed edilizio; in tali aree il Piano di Governo del Territorio prevede la realizzazione di nuovi insediamenti dotati di necessari servizi pubblici.

Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti a strumento esecutivo d'iniziativa pubblica o privata che utilizzi le modalità perequative di cui al precedente art.2 ed in alcuni casi a permesso edilizio convenzionato.

I Piani Attuativi che saranno proposti all'interno degli Ambiti di Trasformazione devono prevedere:

- Le aree nelle quali va concentrata l'edificazione, definite come Area di concentrazione edilizia
- Aree destinate a verde con valenza ecologica che potranno essere attrezzate a verde privato
- Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico
- Eventuali aree destinate a verde, servizi pubblici e di interesse collettivo, da cedere interamente al Comune e da convenzionare a fini degli interventi o con convenzione o con atto d'obbligo unilaterale, senza oneri per il Comune
- Eventuali presenze di fasce boscate dovranno essere prioritariamente salvaguardate
- La dotazione delle opere necessarie al convogliamento dei reflui alle pubbliche fognature sarà condizione indispensabile per dare attuazione alla realizzazione dell'ambito.

### **Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali**

Negli Ambiti di cui al presente articolo è consentita l'edificazione esclusivamente di tipologie edilizie che, per la morfologia architettonica e caratteri distributivi, siano funzionali alla prevalente destinazione residenziale, fatta salva la possibilità che in loro parti possano essere insediate altre attività compatibili.

Sono pertanto consentite tipologie edilizie funzionali alle destinazioni d'uso direzionale, turistico - ricettiva e commerciale anche se configurino un insieme funzionalmente coordinato di negozi aventi strutture e servizi in comune (parcheggi, spazi di circolazione, ecc.) per l'insediamento del commercio al dettaglio e dell'artigianato di servizio, così come meglio specificato al successivo articolo 5.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi non è consentita autonoma edificazione di singoli fabbricati, anche quando fossero assoggettati con vincolo pertinenziale a costruzioni e/o unità immobiliari insistenti su altri lotti, ancorché della stessa proprietà; non è altresì consentita la costruzione di autorimesse interrato e/o seminterrate.

## Art. 5 Ambiti di trasformazione residenziali

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso, si dice:

- a) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti della zona omogenea in cui l'area o l'edificio è incluso;
- b) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- c) Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni ambito, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati. Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, in tutti gli ambiti, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati;

Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della legge 24.03.1989 n. 122; è fatto perciò divieto di deposito di materiali e manufatti di qualsiasi natura e d'installazione anche temporanea di elementi di impianti tecnologici funzionali alla attività produttiva e commerciale.

Le autorimesse sotterranee potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le aree comprese nella linea limite d'arretramento e di contenimento delle costruzioni indicate sulla tavola di piano) a condizione che le caratteristiche statiche del loro solaio di copertura consentano la obbligatoria formazione di tappeti erbosi e cespugliati o di spazi attrezzati.

Ai fini della verifica d'ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi accessori e complementari:

1. gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
2. le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
3. le attività ricettive, terziarie;
4. Magazzini e depositi con S.l.p. massima di mq. 200, limitatamente ai piani interrati, seminterrati o ai piani terreni;
5. Attività commerciali equiparate a quelle commerciali secondo le seguenti categorie:

**A1 Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a mq. 150 di superficie di vendita, che comprendono:**

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, ecc; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a mq. 150.

**A2 Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, con Slp inferiore a mq. 250.**

**Usi vietati**

Nelle zone residenziali non sono compatibili con la residenza e pertanto sono escluse le seguenti funzioni e attività:

- le industrie;
- le attività artigianali di servizio alla residenza con S.l.p. maggiore di mq 150,00;
- le attività commerciali o equiparate a quelle commerciali con superfici maggiori a quelle elencate a quelle elencate ai commi precedenti,
- le stalle;
- i macelli;
- le discoteche, i locali per la musica dal vivo, i "pubs" e attività assimilabili che possano arrecare molestia con rumori e disturbo della pubblica quiete aventi superficie maggiore di mq.250,00;

## Disciplina generale degli interventi

- i locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, bowling, locali per la raccolta di puntate e scommesse;
- qualsiasi attività insalubre di 1° classe definito ai sensi art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 6 Ambiti di trasformazione produttivi****Disciplina del commercio**

Per destinazione d'uso commerciale, ai sensi della presente normativa, s'intende tutte le modalità d'utilizzazione d'immobili - costruiti e/o aperti - per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, incluse le rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc., nonché gli immobili a servizio funzionalmente e strutturalmente collegati all'attività di vendita (servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, etc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedono la presenza diretta del pubblico, le stesse sono classificate a destinazione terziario/direzionale (ad esempio vendita per corrispondenza, mediazione, etc.), e sono soggette alle norme relative del presente Piano.

Si configura la destinazione commerciale anche quando l'attività di vendita, svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, ovvero è accessibile al pubblico. In tali casi si considera commerciale la porzione di fabbricato adibito alla commercializzazione, con i relativi locali accessori.

Il commercio all'ingrosso è sempre da considerare destinazione commerciale.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di servizio e/o di produzione al consumo diretto, caratterizzate dalla fruizione del pubblico. Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di barbiere, parrucchiere, estetista e centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, in generale tutte le attività indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali, le attività terziario - direzionali caratterizzate dalla fruizione del pubblico, quali gli sportelli bancari, i cambiavalute, i venditori di prodotti finanziari, le agenzie assicurative, le immobiliari, le attività di intermediazione, i servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), le agenzie di viaggi, d'intermediazione nei trasporti, di noleggio di veicoli e di beni mobili e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'Art.115 del TULPS e successive modifiche.

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività di trattenimento e spettacolo, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili).

Per ciascun ambito delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.

## Superficie di vendita o d'esercizio

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili; la superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili, etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della Slp se non supera i mq. 1500, di 1/4 della Slp se supera i mq. 1500.

## Definizione di centro commerciale

Per Centro Commerciale s'intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi equiparati e/o di terziario/direzionale, sono ubicati in un insediamento urbanistico/edilizio unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente, ai sensi del DGR 18.12.2003 n. 7/15701, Art.8, ovvero se ricorrono in tutto o in parte i seguenti elementi:

- Unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- Destinazione specifica o prevalente della struttura;
- Spazi di servizio gestiti unitariamente;
- Infrastrutture comuni.

La superficie di vendita del Centro Commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituisce. Tale superficie determina la classificazione delle tipologie di cui all'Art.22 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diversi ambiti.

## Classificazione degli esercizi commerciali

**Gli immobili ad uso commerciale sono suddivisi nelle seguenti categorie:**

**A1 Esercizi di vendita di vicinato alimentare ed extralimentare (VAE) a gravitazione di zona o comunale. Esercizi inferiori a mq. 150 di superficie di vendita, che comprendono:**

- a) Esercizi di vicinato alimentare (VA);
- b) Esercizi di vicinato extralimentare, o non alimentare (VE);
- c) Tabella per i titolari di rivendita di generi di monopolio;
- d) Tabella per i titolari di Farmacia;
- e) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- f) Lavanderie, attività di parrucchieri per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole; "artigianato di servizio" quali attività di calzolai, chiavaioli; laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, laboratori di analisi, ecc.; tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, eccetto il commercio

## Disciplina generale degli interventi

all'ingrosso e le attività d'intrattenimento e spettacolo, per una superficie d'esercizio non superiore a mq. 150.

**A2 Esercizi pubblici (PEV), che comprendono i seguenti punti di vendita: Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, con Slp inferiore a mq. 250.**

**A3 Esercizi di vendita a gravitazione intercomunale - Medie strutture di vendita extralimentare (non alimentare), che comprendono le seguenti gamme merceologiche:**

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio svolgenti attività di vendita non alimentare, o extralimentare (ME), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. 1.500.

MS-E1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-E2 – Da 600 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).

- b) Tabella per i titolari di impianti di distribuzione automatica di Carburanti.
- c) Esercizi di vendita all'ingrosso di qualsiasi gamma merceologica ed esercizi di vendita all'ingrosso organizzati a self-service (Cash And Carry) con superfici di vendita analoghe a quelle di cui al punto a).
- d) Gli esercizi pubblici, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo e sale da ballo, con Slp superiore a mq. 600 (PEM), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a), di 1° e 2° livello.
- e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art. 19), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

**A4 Supermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Medie strutture di vendita alimentare ed extralimentare che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:**

- a) Esercizi di commercio fisso per la vendita al dettaglio, svolgenti prevalentemente attività di vendita alimentare (MS-AE), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. 1.500.

MS-AE1 – Inferiore a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-AE2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello).

- b) Centri Commerciali (Art.21) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare, inseriti in una struttura a destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a 600 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-CC2 – Da 601 mq. a 1500 mq. di superficie di vendita (2° livello);

**A5 Attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non - esercizi di vicinato o medie strutture di vendita extralimentare (VE, MS-E).**

Esercizi di commercio fisso, all'ingrosso o al dettaglio, svolgenti esclusivamente attività di vendita non alimentare di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e/o a consegna differita, su superfici espositive all'aperto e non (roulottes e campers, concessionarie di autoveicoli, materiali edili, legnami, mobilifici e simili), con superficie di vendita inferiore a Mq.1500 (Art.20, 3° comma).

## Pianificazione degli esercizi commerciali

Le grandi strutture di vendita sono vietate su tutto il territorio comunale.

La possibilità di nuovi insediamenti di cui al comma precedente, classificati A3 – A4 – A5, dovrà essere verificata in relazione alle risultanze del dimensionamento sul territorio a seguito dell'Indagine Conoscitiva di carattere Urbanistico – Comunale ai sensi della DGR n. VIII/5913 del 21-11-2007 facente parte integrativa del PGT.

La possibilità di insediamento di nuove medie strutture di vendita è prevista unicamente nei soli ambiti di trasformazione del Documento di Piano Atp2 e Atp4, per una superficie massima di vendita, per ciascun comparto, di mq 600 oltre a negozi di vicinato; la superficie di vendita complessiva non dovrà essere comunque superiore a mq 1.500, intesa quale sommatoria di superfici di vendita dei singoli esercizi compresi in ciascun comparto.

La possibilità di insediamento di ulteriori nuove medie strutture di vendita sul territorio comunale potrà attuarsi nel pieno rispetto di quanto previsto dal programma pluriennale per lo sviluppo commerciale della Regione Lombardia (approvato con D.C.R. n. VIII/215 del 02/10/2006 ed aggiornato con comunicato regionale del 29/10/2007 n.128, dalle modalità attuative ed indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con D.G.R. n. VIII/5054 del 04/07/2007 e D.C.R. n. VIII/352 del 13/03/2007 e con D.G.R. n.8/5913 del 21/11/2007, n.8/6024 del 05/12/2007 e n.8/6494 del 23/01/2008 e s.m.i.) salvo successivo adeguamento dello studio relativo al settore commerciale per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del comune conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

## Infrastrutture di viabilità e trasporto

Relativamente alle medie strutture di vendita, particolare attenzione deve essere prestata all'accessibilità pedonale e veicolare, con riferimento alle fermate ed ai percorsi dei mezzi pubblici, ai parcheggi, agli spazi di manovra, ai percorsi riservati agli automezzi che effettuano il rifornimento merci.

Deve essere garantito un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale - ciclabile agli esercizi commerciali ed equiparati, che dipende dalle infrastrutture viarie disponibili, dai mezzi di trasporto pubblico esistenti, dalle possibilità di sosta veicolare, dalla separazione dei vari flussi di traffico: pedonale, veicolare di accesso, veicolare di servizio delle strutture commerciali Tali elementi dovranno far parte del progetto di realizzazione, andranno perciò effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale.

Per le nuove realizzazioni, indipendentemente dalla dimensione degli esercizi, si richiederanno obbligatoriamente ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

In base alla classificazione e caratterizzazione della viabilità comunale, alla definizione dei percorsi pedonali e ciclabili e delle isole pedonali, in ogni caso:

- Nei progetti di nuova edificazione e di creazione di nuovi isolati, le attività commerciali dovranno essere inserite definendo la rete viabilistica secondaria di cui necessitano, sia per la presenza dei parcheggi, sia per il carico e lo scarico delle merci.
- La viabilità secondaria di servizio (accesso/carico-scarico) dovrà essere nettamente distinta da quella principale, adeguata al flusso indotto dalla presenza dei servizi commerciali e ai mezzi necessari al rifornimento; l'area dovrà essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi.
- Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.
- Nei progetti di nuova edificazione le attività commerciali ed equiparate devono disporre di percorsi pedonali, la larghezza minima di tali percorsi deve essere:
  - di mt. 2 per le tipologie A1, A2, A3;
  - di mt. 4 per le tipologie A4, A5.

## Standard a parcheggio

1) Al fine di una congrua dotazione di infrastrutture per le attività commerciali, la dotazione minima di parcheggio pubblico o di uso pubblico, è soggetta alle seguenti disposizioni per tipologia d'esercizio:

A1	100% della Superficie lorda di pavimento (Slp) a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;
A2 - A3 - A5	150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;
A4 - 1° livello	150% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;
2° livello	200% della Slp a parcheggio, pubblico o di uso pubblico;

## Art. 7 Ambiti di trasformazione produttivi – Norme generali

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005, negli ambiti di trasformazione, individuati con apposito segno grafico, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:

- a) servizi e attrezzature per gli addetti;
- b) ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie, solo se strettamente connessi e dimensionati alle attività insediate
- c) attività per deposito e stoccaggio, esclusivamente per le attività insediate sul territorio comunale e limitatamente ai prodotti connessi al ciclo produttivo e al suo dimensionamento, purché tale attività non comporti classificazione come insalubre di prima classe, di industria a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.lgs. 334/99 e successive modifiche e integrazioni e non si configuri come attività soggetta alla normativa dei rifiuti e che necessita di autorizzazione o comunicazione ai sensi della PARTE QUARTA del D.lgs. 152/2006.
- d) le palazzine uffici di pertinenza dell'attività;
- e) le attività commerciali di cui all'art.6 delle presenti norme, qualora consentite dalla scheda relativa all'ambito di appartenenza;

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità, che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza (Src) non potrà essere destinata una quota superiore a mq. 150,00 per insediamenti produttivi aventi S.l.p. fino a mq. 1500, e nella misura ulteriore del 20% della S.l.p. per gli insediamenti aventi S.l.p. oltre mq. 1500, e comunque con il limite massimo di mq. 350,00 di Src.

La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

## Disciplina generale degli interventi

Le ditte insediate in ambiti produttivi, possono destinare una superficie fino al 30% della S.I.p. totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, afferenti all'attività principale, fino ad un massimo di mq. 250.00 per ciascun'attività.

Gli impianti e le attività soggette alle disposizioni stabilite dal D.Lgs. n.152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni, all'atto di presentazione della domanda di Permesso di costruire o D.I.A. dovranno fornire copia delle domande di autorizzazione e/o denunce inoltrate agli Enti competenti e attinenti le normative ambientali applicabili all'attività prevista, ciò anche nel rispetto di quanto previsto dalla normativa dello "Sportello Unico per le Imprese".

Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione danno luogo a emissioni in atmosfera convogliate o diffuse, dovranno garantire il rispetto dei limiti di legge. E' facoltà del Sindaco, in qualità di autorità sanitaria locale, sentito il parere dei competenti servizi di Igiene pubblica e Ambientale dell'ASL e dell'ARPA, emettere prescrizioni specifiche di contenimento delle emissioni, ciò anche in relazione alle molestie olfattive.

Le acque di lavorazione devono essere riciclate o depurate e gli scarichi devono avvenire esclusivamente in fognature pubbliche. Considerata l'elevata permeabilità del sottosuolo del territorio comunale, al fine della tutela della risorsa idrica sotterranea, non è ammesso lo scarico di acque industriali, anche depurate, sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo.

Negli ambiti serviti da pubblica fognatura, le acque di scarico dei reflui e quelle meteoriche di prima pioggia devono essere sversate nella fognatura medesima, rispettando i limiti di accettabilità stabiliti per legge e le norme regolamentari definite dal gestore del Servizio Idrico Integrato.

Negli ambiti non serviti da pubblica fognatura lo scarico delle acque industriali in corpi idrici superficiali, oltre a rispettare i limiti di accettabilità stabiliti per legge, non dovrà danneggiare le caratteristiche fisiche, chimiche e biologiche dei medesimi corpi idrici e dovrà essere compatibile con la portata idraulica verificata del ricettore e accettata dall'Ente gestore.

L'Autorità competente per il controllo potrà prescrivere l'installazione di strumenti di campionamento e/o di controllo analitico in continuo, per scarichi che, a giudizio dell'autorità sanitaria locale, siano giudicati potenzialmente pericolosi per la salute pubblica e per l'ambiente.

Negli ambiti produttivi per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima della costruzione valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, e la superficie complessiva del lotto di pertinenza.

Nel computo della superficie coperta sono esclusi: i contenitori per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio della attività produttiva; i silos, i piani caricatori; le scale di sicurezza aperte; pensiline in oggetto, unicamente in corrispondenza degli accessi per consentire il carico e scarico, per la parte inferiore m 3.00; tali sbalzi dovranno rispettare le distanze prescritte a secondo dell'ambito di appartenenza.

Sono altresì escluse dal computo della superficie coperta le gronde, i balconi e gli oggetti aperti, con sporgenza massima fino a mt. 1,50.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore a quella stabilita dal Regolamento Locale d'Igiene.

- b) l'altezza massima di edificazione è misurata così come prescritto dall'art. 5 del Piano delle Regole; rientrano nella verifica della altezza massima, prevista per ogni singolo ambito, i silos ed i depositi di stoccaggio, da misurarsi all'estradosso.

## Disciplina generale degli interventi

E' consentita la realizzazione di manufatti fuori terra da adibirsi a parcheggio, di pertinenza delle attività produttive, aventi le seguenti caratteristiche:

- a) l'altezza max interna non potrà essere superiore a mt. 2,50;
- b) se costruiti in ampliamento del fabbricato principale devono essere aperti almeno su tre lati;
- c) se isolati devono essere aperti su tutti i quattro lati;
- d) la superficie coperta dei manufatti adibiti a parcheggio non può superare il 15% della superficie coperta del fabbricato principale.

Per quanto concerne le distanze dei manufatti da adibire a parcheggio le prescrizioni specifiche sono le seguenti:

Dc	= 5.00 mt
Ds	= 7.50 mt. salvo prescrizioni grafiche più restrittive di PGT
De	= 5.00 mt. dai fabbricati dell'azienda o in aderenza
	= 10.00 mt. dai fabbricati di altra proprietà per i manufatti

I manufatti da adibirsi a parcheggio non rientrano nei conteggi planivolumetrici, dovranno comunque armonizzarsi con le strutture aziendali esistenti, in particolare dovranno essere realizzati a "Regola d'Arte" con strutture leggere, ad esempio metalliche e/o di legno con esclusione dei manufatti in c.l.s. armato, idonei e durevoli nel tempo.

I parcheggi adibiti alla sosta dei mezzi pesanti che accedono all'azienda ed eventuali impianti di deposito e distribuzione di carburanti interi, dovranno rispettare tutte le prescrizioni igienico sanitarie e ambientali previste dal Regolamento Locale d'Igiene, dal Regolamento di Fognatura, dal Regolamento Regionale 4/2006, dal RR 2/2002 per quanto riguarda i distributori di carburanti privati, e loro successive modifiche integrazioni. Per parcheggio si intende l'intera superficie scoperta sia destinata a sosta per gli autoveicoli che a spazio di manovra.

Negli ambiti produttivi le aree comprese entro la linea limite di arretramento e di contenimento delle costruzioni lungo le strade e i parcheggi devono essere per lo più mantenute a verde alberato, come pure le aree inedificate dei singoli lotti.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o artigianale, di deposito o ad essi assimilabili, la superficie da destinare a spazi pubblici o di uso pubblico, deve essere prevista nella misura del 20% della superficie lorda di pavimento di nuova realizzazione oltre la quota di parcheggi privati prevista dalla Legge 122/89. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di accertata materiale impossibilità di reperimento delle aree di cui al comma precedente, consentire la cessione di altre aree idonee e limitrofe all'insediamento o la monetizzazione anche nella misura massima del 100%.

Nel caso di ambiti produttivi direttamente adiacenti all'ambito rurale, dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura, nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sull'ambito rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

## Disciplina generale degli interventi

Fuori da aree destinate e attrezzate per il deposito e la vendita e fuori dalle aree appositamente destinate e organizzate per il deposito dei rifiuti e scarti prodotti dagli impianti produttivi e attività connesse, è vietato procedere al deposito all'aperto, anche a carattere provvisorio, di materiali, attrezzature, mezzi di trasporti e/o apparecchiature, dismessi o in riparazione.

Non è consentita l'esecuzione di nuove costruzioni per lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) le attività di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie e sue successive modificazioni ed integrazioni, riportate alla prima parte dell'Elenco delle Industrie Insalubri di prima classe , lettera A) sostanze chimiche, lettera B) prodotti e materiali e per la lettera C) attività industriali come di seguito elencate:
- allevamenti di animali
  - stalla di sosta per il bestiame
  - mercati di bestiame
  - allevamento di larve ed altre esche per la pesca
  - autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione
  - centrali termoelettriche
  - concerie
  - tintorie
  - distillerie
  - filande
  - galvanotecniche, galvanoplastica, galvanostegia
  - impianti e laboratori nucleari: impianti nucleari di potenza e di ricerca, impianti per il trattamento di combustibili industriali, impianti per la preparazione, la fabbricazioni di materie fissili e combustibili nucleari, laboratori ad alto livello di qualità
  - inceneritori, intendendosi con il termine qualsiasi processo di combustione di rifiuti sia urbani che industriali, compresi gli impianti di cogenerazione. Sono esclusi i processi di trattamento termico delle emissioni atmosferiche.
  - industrie chimiche: produzione anche per via petrolchimica non considerate nelle altre voci
  - liofilizzazioni di sostanze alimentari animali e vegetali
  - macelli inclusa la scuoiatura e la spennatura
  - petrolio raffinerie
  - salumifici con macellazione
  - scuderie, maneggi
  - stazioni di disinfestazione
  - zincatura per immersione in bagno fuso

## Disciplina generale degli interventi

- zuccherifici, raffinazione dello zucchero
- b) attività di logistica e depositi non direttamente connessi alle attività produttive insediate sul territorio comunale.
- c) impianti e depositi che ricadono sotto i dettami del D.lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni e che di conseguenza siano classificate come a rischio di incidente rilevante.
- d) Impianti di deposito temporaneo, trasporto, smaltimento dei rifiuti, comprese attività di recupero e valorizzazione, comunque classificati ed indicati agli allegati A, B, C alla parte quarta del DLgs 152/2006 e sue successive modifiche ed integrazioni
- e) tutte le attività che a giudizio dell'Amministrazione, esperite le dovute e necessarie verifiche documentate, siano in contrasto con il carattere dell'ambito, con gli obiettivi di recupero ambientale e/o igienico fissati dall'Amministrazione o da Piani Territoriali di Coordinamento o che determinano aggravio dell'impatto ambientale già in essere.

Il rilascio del Permesso di Costruire o la D.I.A. per l'esecuzione di nuove costruzioni è subordinato alla assunzione da parte dell'avente titolo, per sé, suoi successori e aventi causa, di atto d'obbligo unilaterale, o convenzione, con il quale lo stesso avente titolo si obbliga irrevocabilmente, nell'esercizio dell'attività produttiva, ad escludere quelle attività indicate ai commi precedenti.

L'atto d'obbligo unilaterale/convenzione è registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, ed è annotato in specifico registro tenuto dall'Ufficio Tecnico Comunale. La inosservanza degli obblighi assunti comporta la dichiarazione di opera abusiva.

Non è consentita l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o di merci a cielo libero, costituenti materia prima o semilavorati o destinati alla vendita o destinati al trasporto o deposito, che possano essere classificati come prodotti pericolosi ai sensi della Direttiva CE n. 548 del 27/6/1967 e sui successivi adeguamenti. Questi prodotti devono essere custoditi in aree coperte e comunque in spazi realizzati secondo le norme specifiche di settore e in nessun caso devono recare rischio di inquinamento dell'aria, delle acque, del suolo e/o rischio per la popolazione.

## **Art. 8 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi**

Le proposte di Piani Attuativi, per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione, dovranno essere coerenti con i seguenti indirizzi da seguire all'interno delle proposte progettuali nelle quali la ricerca della qualità urbana dovrà porsi come riferimento generale della progettazione.

Essa dovrà quindi avere riguardo ai seguenti elementi:

- prevedere l'attuazione di modelli di organizzazione spaziale intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- valorizzare gli interventi della viabilità urbana, quest'ultima anche attraverso interventi di connessione funzionale con la viabilità esistente, al fine di un miglioramento dei caratteri della mobilità;
- attuare la progettazione di manufatti edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo, avendo anche riguardo alla realizzazione di articolate proposte tipologiche degli spazi abitativi all'interno degli organismi edilizi, per garantire il soddisfacimento di una pluralità di esigenze dimensionali e funzionali;
- individuare un approccio progettuale che preveda interventi che siano improntati alla sostenibilità ambientale e paesistica, anche mediante adeguati interventi di compensazione ambientale, ove necessari;
- favorire lo sviluppo di nuove dotazioni di servizi e funzioni di tipo pubblico e/o privato, ma di interesse pubblico, e il miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature;
- promuovere interventi che incrementino e favoriscano la dotazione di spazi pedonali e ciclabili e di verdi attrezzati, considerando anche il verde privato come elemento irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

Ogni progetto dovrà raggiungere un alto "profilo qualitativo della trasformazione" sia per la parte di progettazione vera e propria che per la successiva gestione.

L'Amministrazione valuterà la possibilità di individuare all'interno dei P.A., laddove necessario, quegli elementi "premiati" che possano consentire di incentivare gli operatori alla proposta e alla realizzazione degli interventi di recupero urbanistico ed urbano e di elevata qualità urbana.

I Piani Attuativi saranno proposti dai soggetti attuatori, i quali indicheranno all'Amministrazione comunale i perimetri sui quali intendono operare, proponendo al Comune non solo la quota di edificazione sulla quantità complessiva che l'ambito di trasformazione prevede, ma anche quelle indicazioni che vadano verso l'interesse pubblico e si muovano secondo gli obiettivi ed i criteri fissati nel Documento di Piano.

I perimetri delle aree di trasformazione, previsti nel Documento di Piano, hanno pertanto solo valore indicativo e sono da intendersi come perimetri massimi.

Relativamente agli interventi edilizi da realizzare negli ambiti di trasformazione, sia residenziali che produttivi, vale la normativa del Piano delle Regole per quanto non in contrasto con le presenti norme.

**Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche**

I progetti dei Piani Attuativi inerenti agli ambiti di trasformazione dovranno comprendere gli elaborati previsti dalle Leggi in materia e in particolare quelli indicati al successivo art. 10.

Relativamente all'edificabilità di tipo residenziale, viene stabilito l'obbligo di realizzare, all'interno di ciascun ambito di intervento, servizi pubblici e/o di uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.

Per quanto riguarda l'edificazione di tipo produttivo, si dovrà prevedere una dotazione di standard a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico nella misura minima prevista nelle schede d'ambito.

Nel caso i piani attuativi prevedano negozi o destinazioni di carattere commerciale e/o terziario, dovrà essere prevista una superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari a quella prescritta all'art.6 delle presenti norme.

A giudizio dell'Amministrazione comunale è consentita la monetizzazione delle aree a servizi di cui sopra; potrà altresì essere prevista, in luogo della monetizzazione, la cessione di corrispondenti quote di aree per standard urbanistici previste dal P.G.T. all'esterno del perimetro del piano attuativo.

In ogni Piano Attuativo dovranno essere previsti i necessari meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.

L'Amministrazione comunale potrà, in luogo della cessione degli "standards qualitativi" indicati nelle schede d'ambito, concordare, in sede di convenzione, la realizzazione di infrastrutture pubbliche e servizi di interesse pubblico, il cui valore, accertato attraverso computo metrico, sia almeno pari a quello delle superfici che avrebbero dovuto essere cedute quale "compensazione" (art.2).

**Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del Documento di Piano.**

Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e dei sub-sistemi ambientali (come individuati dalle vigenti prescrizioni), infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.

La rappresentazione cartografica in scala 1:10.000 dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, eventualmente su supporto informatico e dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento, specificando in particolare e con apposita simbologia grafica, se trattasi di opere e/o servizi esistenti, in corso di realizzazione o programmate dagli enti competenti

Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento in scala 1:500 o 1:1.000, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sotto-servizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici

Progetto planivolumetrico, almeno in scala adeguata, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.

Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.

Progetto preliminare e computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico quali "compensazioni" previste nelle schede d'Ambito.

Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante.

Relazione tecnica contenente in particolare:

- descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'amministrazione comunale e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
- dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal Piano Attuativo, suddivisi tra le diverse funzioni previste;
- analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi effettuati dai soggetti attuatori), nonché indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore;
- analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione, ed indicazione di eventuali misure compensative;
- valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
- descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani e dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità e accessibilità trasportistica.

Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi in particolare il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico e al programma temporale di attuazione degli interventi, con eventuale frazionamento in stralci funzionali.

Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.

A corredo della proposta preliminare inoltrata all'Amministrazione comunale è sufficiente che il proponente presenti la seguente documentazione:

- schema di massima del progetto planivolumetrico;
- relazione tecnica contenente la descrizione degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi;
- relazione economica di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico.

#### **Art. 11 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato**

Dalla data di adozione degli atti di P.G.T. si applica il regime di salvaguardia previsto dalla disciplina della legge 1902/52 e successive modificazioni e integrazioni, a tutti gli interventi previsti dal P.R.G. vigente e non ancora fatti oggetto di rilascio dei relativi permessi di costruire o relativi a denunce di inizio attività non già divenute efficaci.

**INDICE**

Art. 1 Attuazione .....	1
Art. 2 Compensazione e perequazione .....	1
Art. 4 Ambiti di trasformazione a fini residenziali.....	2
Art. 6 Ambiti di trasformazione produttivi.....	5
Disciplina del commercio .....	5
Superficie di vendita o d'esercizio .....	6
Definizione di centro commerciale.....	6
Classificazione degli esercizi commerciali.....	6
Pianificazione degli esercizi commerciali .....	8
Infrastrutture di viabilità e trasporto .....	8
Standard a parcheggio .....	9
Art. 7 Ambiti di trasformazione produttivi – Norme generali .....	9
Art. 8 Indirizzi specifici per la progettazione urbanistica dei Piani Attuativi .....	14
Art. 9 Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.....	15
Art. 10 Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi del Documento di Piano.....	16
Art. 11 Applicazione del regime di salvaguardia del P.G.T. adottato.....	17