



# Comune di NIBIONNO

(Provincia di Lecco)

## *Piano di Governo del Territorio*

### Piano delle Regole

*Legge Regionale 11.03.2005 N. 12*

## *Norme Tecniche per il Commercio*

*Adeguamento al DLgs. n.114/1998, Art.6.*

Il Progettista

Il Segretario

Il Sindaco


Il Responsabile del procedimento

Delibera di Adozione della Variante	DCC N°	del
Delibera di Controdeduzione alle osservazioni	DCC N°	del
Pubblicazione sul BURL	N°	del
Delibera di Approvazione	DCC N°	del

---

**Arch. Mara Leoni**

Via S. Ambrogio, 8 – 20056 Trezzo sull'Adda (MI); Tel. 02.9090084 - Fax 02.9092250

Consulenza:  **studio  
ottanta** di Leoni Romano & C. s.n.c. - EMAIL [stottanta@tiscali.it](mailto:stottanta@tiscali.it)  
Servizi Integrati per il Commercio e il Terziario

COMUNE di NIBIONNO (LC)  
Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole  
**Norme Tecniche per il Commercio**

Aggior. Maggio 2010

## INDICE

<i>Premessa</i> .....	4
<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>5</b>
<i>Art. 1 – Indirizzi generali per le politiche commerciali locali</i> .....	5
<u><i>La congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana comunale</i></u> .....	5
<u><i>La salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive</i></u> .....	5
<u><i>La riduzione del consumo di suolo</i></u> .....	6
<u><i>La compatibilità ambientale</i></u> .....	6
<u><i>Accessibilità e dotazione di servizi</i></u> .....	6
<u><i>La conservazione delle aree commerciali storiche</i></u> .....	7
<i>Art. 2 – Pianificazione comunale</i> .....	7
<i>Art. 3 – Strutture di rilevanza sovracomunale</i> .....	8
<i>Art. 3 – Piano dei Servizi e Piano delle Regole</i> .....	9
<u><i>Piano dei Servizi</i></u> .....	10
<u><i>Piano delle Regole</i></u> .....	11
<b>TITOLO II° - DESTINAZIONE D'USO</b> .....	<b>13</b>
<i>Art. 4 - Destinazioni d'uso</i> .....	13
<u><i>Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie</i></u> .....	13
<u><i>Determinazione delle variazioni essenziali</i></u> .....	14
<i>Art. 5 - Insedimenti in contrasto con le destinazioni di zona</i> .....	15
<b>TITOLO III° - NORME PER L'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI..</b>	<b>16</b>
<i>Art. 6 – Destinazione d'uso commerciale</i> .....	16
<i>Art. 7 - Superficie di vendita o d'esercizio</i> .....	17
<i>Art. 8 - Definizione di centro commerciale</i> .....	17
<i>Art. 9 - Classificazione degli esercizi commerciali</i> .....	18
<i>Art.10 - Pianificazione urbanistica degli insediamenti commerciali</i> .....	21
<i>Art.11 - Comunicazioni e richieste di autorizzazione</i> .....	22
<i>Art.12 - Infrastrutture di viabilità e trasporto</i> .....	22
<i>Art.13 - Parcheggi</i> .....	23
<i>Art.14 - Impatto visuale ed insediamenti commerciali</i> .....	25
<i>Art.15 - Risparmio energetico negli edifici commerciali</i> .....	25
<i>Art.16 - Caratteristiche strutturali degli esercizi di vendita al pubblico</i> .....	26
<u><i>Servizi accessori all'esercizio commerciale</i></u> .....	26
<u><i>Dotazione di servizi igienici</i></u> .....	27
<i>Art.17- Abbattimento delle barriere architettoniche</i> .....	27
<i>Art.18- Sicurezza degli impianti e norme antincendio</i> .....	27
<i>Art.19 - Norme particolari per gli esercizi pubblici</i> .....	27
<i>Art.20 - Norme finali</i> .....	28
<b>TITOLO IV° - ZONE OMOGENEE E FUNZIONALI</b> .....	<b>29</b>
<b>CAPO I - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b> .....	<b>29</b>
<i>Art.21 - Zone omogenee a destinazione residenziale</i> .....	29
<i>Art.22 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale</i> .....	29
<u><i>Zona omogenea di Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione</i></u> .....	29
<i>Art.23 - Zone omogenee di completamento</i> .....	30

COMUNE di NIBIONNO (LC)  
Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole  
**Norme Tecniche per il Commercio**

Aggior. Maggio 2010

---

<i>Art.24 - Zone omogenee di espansione residenziale .....</i>	<i>30</i>
<b>CAPO II - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE</b>	<b>31</b>
<i>Art.25 - Destinazione e norme generali .....</i>	<i>31</i>
<b>CAPO III - TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI .....</b>	<b>33</b>
<i>Art.26 – Disposizioni generali .....</i>	<i>33</i>
<b>CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE PUBBLICHE.....</b>	<b>35</b>
<i>Art.27 – Edifici di particolare pregio architettonico .....</i>	<i>35</i>
<i>Art.28 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.....</i>	<i>35</i>
<i>Art.29 – Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.....</i>	<i>35</i>
<i>Art.30 – Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali .....</i>	<i>35</i>
<i>Art.31 – Zone per attrezzature destinate a servizi religiosi .....</i>	<i>37</i>
<i>Art.32 - Zone per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi .....</i>	<i>37</i>
<i>Art.33 - Aree destinate a strade, infrastrutture per la viabilità, zone di rispetto stradale .....</i>	<i>37</i>
<i>Art.34 – Zone di rispetto dei canali e corsi d’acqua.....</i>	<i>38</i>
<i>Art.35 – Zone di rispetto dei pozzi d’acqua potabile .....</i>	<i>38</i>

COMUNE di NIBIONNO (LC)  
*Piano di Governo del Territorio – Piano delle Regole*  
**Norme Tecniche per il Commercio**

---

Aggior. Maggio 2010

**Premessa**

Le presenti Norme Tecniche per il Commercio adeguano il Piano delle Regole, per il Piano di Governo del Territorio, al DLgs.n.114/1998, Art.6, alla Legge Regionale 14/1999 e successive integrazioni.

## TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Indirizzi generali per le politiche commerciali locali**

Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della Legge Regionale 23.07.1999, n. 14, della **Legge Regionale 2.02.2010 n. 6**, della **DGR 5.12.2007 n. 8/6024**, il nuovo strumento di pianificazione comunale previsto dalla Legge Regionale n. 12/2005, il Piano di Governo del Territorio (di seguito PGT), strumento articolato in tre distinte componenti - Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole - si caratterizza per esprimere contemporaneamente una dimensione strategica per:

- delineare un'evoluzione di sviluppo territoriale complessiva ed una dimensione operativa;
- individuare precisi obiettivi di pianificazione;
- individuare conseguenti azioni da attuare sul territorio da perseguire per le diverse destinazioni funzionali;
- individuare gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica.
- elaborare le strategie, le azioni e le nuove previsioni urbanistiche relative al settore commerciale in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

#### **La congruenza delle previsioni con il livello di gerarchia urbana comunale**

Le nuove previsioni devono avere uno stretto raccordo con le dimensioni demografiche locali e la capacità di attrazione del bacino d'utenza.

La dimensione delle strutture di vendita programmate deve essere supportata e giustificata da una valutazione di congruità rispetto al ruolo ricoperto dal comune nell'armatura urbana che caratterizza il contesto territoriale di appartenenza del comune stesso, anche in riferimento all'insieme di comuni compresi nel bacino di utenza della nuova struttura commerciale.

L'orientamento regionale disincentiva la localizzazione di nuove grandi strutture di vendita nei piccoli comuni privi di capacità di attrazione sovracomunale.

Le nuove localizzazioni sono verificate in coerenza con le indicazioni contenute in atti di programmazione sovraordinata, nonché valutate preliminarmente in termini di compatibilità urbanistica, territoriale ed infrastrutturale.

#### **La salvaguardia dell'equilibrio tra le diverse tipologie distributive**

La determinazione delle politiche commerciali dal punto di vista quantitativo e da quello delle diverse tipologie di vendita deve porre attenzione alla qualificazione del complessivo sistema commerciale locale, promuovendo la qualità dei servizi in relazione alla funzionalità della rete commerciale e alla idonea distribuzione sul territorio.

Deve essere incentivata l'attività commerciale di vicinato e media struttura sino a **500 mq.** di **superficie di vendita** nei centri storici e nelle aree densamente abitate, come elemento qualitativo di riqualificazione e rivitalizzazione dei luoghi, contribuendo ad un processo di riappropriazione delle aree centrali da parte della popolazione come luoghi di vivibilità ed aggregazione sociale, attraverso:

- l'adozione di meccanismi di sostegno e incentivo economico agli esercizi di prossimità nei centri storici od in ambiti periferici densamente abitati e sottodimensionati dal punto di vista delle strutture commerciali;
- il ricorso a procedure di concertazione sovracomunale, valutando l'opportunità di assicurare la realizzazione di opere di urbanizzazione, finalizzate a garantire una adeguata infrastrutturazione territoriale.

Deve essere effettuata una corretta individuazione delle aree idonee ad ospitare insediamenti di carattere commerciale (e delle relative tipologie di vendita), secondo gli indirizzi di politica territoriale regionale che seguono.

#### **La riduzione del consumo di suolo**

La localizzazione di previsioni commerciali da parte del PGT, deve essere **preferibilmente** individuata in **ambiti di completamento o sostituzione di tessuti insediativi esistenti**, purché non causino un insostenibile incremento del carico insediativi esistente.

Al fine di assicurare la riorganizzazione e riqualificazione del territorio urbanizzato, devono essere garantite condizioni compatibili di accessibilità e di rapporto con il contesto territoriale circostante.

#### **La compatibilità ambientale**

La localizzazione di nuove previsioni deve essere oggetto di valutazione di coerenza alla luce degli indirizzi e delle norme di riferimento contenute nel Piano Territoriale Paesistico Regionale, delle previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici contenute nel PTCP e alla luce delle indagini di dettaglio contenute nel **Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali**, che integra il quadro conoscitivo del PGT.

Al PGT è assegnato il compito d'individuare le strategie ambientali e paesaggistiche da attivare sul territorio comunale, tenuto conto delle peculiarità dello stesso e dei processi di sviluppo da governare, definendo i principali obiettivi di qualità ambientale e paesaggistica da perseguire, le azioni da promuovere, gli strumenti idonei a metterle in atto.

Il rapporto tra il nuovo insediamento ed il contesto circostante deve pertanto essere attentamente considerato al fine di:

- dimostrare la non compromissione con ambiti tutelati o con la presenza di elementi storici, artistici, culturali, ambientali od ecologici da salvaguardare,
- assicurare una qualità progettuale elevata che operi nella ricerca di un rapporto chiaro e rispettoso dei caratteri formali, costruttivi e materici del contesto,
- garantire l'ottimale inserimento ambientale, minimizzando l'alterazione dell'equilibrio territoriale complessivo.

#### **Accessibilità e dotazione di servizi**

La localizzazione di nuove previsioni nel PGT deve essere supportata da dimostrazione dell'adeguato grado di accessibilità dell'area prescelta, in considerazione dell'interdipendenza tra strutture commerciali ed effetti indotti generanti criticità sul sistema della mobilità con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico.

Il grado di accessibilità è valutato sotto l'aspetto del mezzo di trasporto privato e di quello pubblico in rapporto al modello insediativo circostante ed al bacino di gravitazione cui fa riferimento l'insediamento in questione.

Analogamente deve essere valutata la congrua dotazione di servizi accessori indispensabili per l'ottimale attivazione, funzionalità e fruizione della struttura commerciale: la dotazione di parcheggi, ulteriori attrezzature di interesse pubblico e privato.

### **La conservazione delle aree commerciali storiche**

Il PGT, nell'ambito del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, individua specifiche misure per la tutela e la conservazione degli esercizi commerciali di più antico insediamento, o riconosciuti di rilievo storico in base alla vigente normativa regionale, nonché le aree commerciali di peculiare interesse sotto il profilo dell'identità urbanistica del tessuto commerciale comunale.

A tale scopo è prevista la conservazione della destinazione urbanistica esistente, delle caratteristiche architettoniche degli immobili interessati, la qualificazione degli spazi pubblici limitrofi.

## **Art. 2 – Pianificazione comunale**

In tutto il territorio Comunale, **non è consentito** l'insediamento di **grandi strutture di vendita**.

Il Documento di Piano, in coerenza con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del territorio comunale e con le politiche da attuarsi per la mobilità, attraverso il **Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali**, evidenzia le eventuali **scelte aventi rilevanza sovracomunale**.

Le problematiche relative alla distribuzione commerciale sono rapportate al Documento di Piano attraverso il **Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali**, per quanto riguarda:

- La costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale, in cui si evidenzia la struttura esistente del settore commerciale;
- Il ruolo del comune verificato dal punto di vista della popolazione residente, dei flussi di pendolarità esistenti, di eventuali flussi turistici, della presenza di servizi connotati da lungo o medio raggio di attrattività, ecc.);
- La distribuzione sul territorio comunale degli esercizi commerciali esistenti e le relative potenzialità o carenze;
- La presenza e localizzazione delle diverse tipologie di vendita;
- La funzionalità complessiva della rete commerciale esistente e prevista;
- Le politiche d'intervento relative al comparto della distribuzione commerciale, con **attenzione alle sue diverse tipologie**;
- La presenza di aree urbane a specifica funzionalità commerciale da valorizzare.
- La consistenza della rete commerciale nei nuclei di antica formazione;
- La definizione delle esigenze e degli obiettivi di sviluppo e di riorganizzazione del settore commerciale;

- Le previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovracomunale;
- Il coordinamento delle politiche commerciali con le azioni mirate alla riqualificazione dei tessuti urbani sia centrali che periferici;
- L'attenzione al recupero di ambiti degradati e da riconvertire a nuovi usi.

La dimensione delle strutture di vendita programmate è supportata e giustificata da una valutazione di congruità rispetto al ruolo ricoperto dai tre comuni consorziati, nell'armatura urbana che caratterizza il contesto territoriale di appartenenza dei due comuni, anche in riferimento all'insieme di comuni compresi nel bacino di utenza della nuova struttura commerciale.

La valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni d Piano deve essere effettuata nel contesto della valutazione Ambientale Strategica (VAS).

L'apertura di una **nuova media struttura di vendita** è sempre **soggetta all'approvazione di Piano Attuativo** comunale, coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo e con le politiche indicate nel *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*.

Gli interventi che interessano ambiti di trasformazione urbanistica di cui al Documento di Piano, sono sempre soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell' Art.12 della Legge Regionale n. 12/2005.

Agli strumenti attuativi di pianificazione comunale si demandano gli aspetti di concreto inserimento territoriale, paesaggistico ed ambientale della progettazione dei nuovi insediamenti e l'eventuale valutazione d'impatto ambientale.

### **Art. 3 – Strutture di rilevanza sovracomunale**

Qualora le scelte di pianificazione comunale comportino la possibilità di realizzare interventi commerciali a rilevanza sovracomunale, questi devono negli elaborati del Documento di Piano adeguata evidenziazione attraverso la specifica individuazione cartografica di riferimento e la descrizione particolareggiata delle destinazioni funzionali previste

Ai sensi della DGR 5.12.2007 n. 8/6024, Art. 2.9, punto 3, dovrà essere accertato il peso insediativo (PI) del Comune, calcolato per ciascuna media struttura di vendita proposta, come segue:

$$PI = \frac{\sum \text{Popolazione residente} + \text{Addetti}}{\sum \text{Superfici di vendita di MSV (esistenti + insediabili)}}$$

Nel caso in cui **PI > 1,5** , la **media struttura** proposta **non ha rilevanza sovracomunale**.

La **media struttura** proposta ha rilevanza **sovracomunale** **se PI ≤ 1,5**; in tal caso si dovrà procedere come segue:

- L'accertamento dell'ambito di gravitazione della struttura commerciale da insediare;
- L'assoggettamento obbligatorio alla pianificazione attuativa dell'intervento;



- L'acquisizione dei pareri dei comuni contermini;
- La verifica di coerenza con le valutazioni di sostenibilità derivanti dal contemporaneo processo, da condursi all'interno del Documento di Piano, di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

La corretta localizzazione del nuovo insediamento deve essere attentamente valutata sotto il profilo dei possibili impatti negativi generati sul contesto territoriale limitrofo in termini di inquinamento acustico, atmosferico e di gestione dei rifiuti, anche attraverso uno studio di prefattibilità, nel caso ricorrendo a modelli matematici di simulazione, che documentati lo stato di criticità della rete viabilistica esistente ed il grado di incidenza dell'indotto derivante dall'attuazione dell'intervento programmato.

Nello specifico, dovranno essere effettuate le verifiche che seguono:

a) Verifica di compatibilità dell'impatto commerciale:

- verifica della consistenza del sistema economico commerciale (esistente o previsto) nell'ambito territoriale di gravitazione determinato;
- coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale, con analisi della domanda e dell'offerta, tenuto conto delle indicazioni già espresse nel *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali* ;
- ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;

b) Verifica di compatibilità infrastrutturali, urbanistica, ambientale, paesistica:

- verifica degli effetti generati dagli esercizi con superficie di vendita di maggiore estensione rispetto alle diverse componenti commerciali, urbanistico-infrastrutturale ed ambientale, accertando, in via preliminare, la loro congruenza generale rispetto agli obiettivi di corretto sviluppo degli insediamenti.
- valutazione preventiva delle ricadute e gli impatti generati a scala locale e sovracomunale sotto il profilo infrastrutturale, ambientale, paesaggistico, di dotazione dei servizi;
- valutazione del livello di accessibilità della localizzazione prescelta per l'intervento dal punto di vista dei servizi pubblici di trasporto;
- condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico locale;
- sistema dei parcheggi;
- relazioni con il sistema logistico;
- relazioni con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali;
- integrazione funzionale con l'assetto urbano;
- rapporto con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- emissioni acustiche, emissioni gassose e polveri da traffico generato, con attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili;
- emissioni luminose.

Tali accertamenti e valutazioni sono effettuati dalla pubblica Amministrazione, tenuto conto degli elaborati e studi presentati dal proponente l'intervento.

### **Art. 3 – Piano dei Servizi e Piano delle Regole**

Le problematiche relative alla distribuzione commerciale sono rapportate al Piano dei Servizi

e al Piano delle Regole attraverso le presenti **Norme Tecniche per il Commercio**, per quanto riguarda:

- L'integrazione delle politiche commerciali con le politiche più generali di miglioramento dei servizi e delle attrezzature di interesse generale offerte alla popolazione locale;
- La riqualificazione di parti del tessuto urbano, in sinergia con le politiche di altri settori economici;
- La rivitalizzazione e il sostegno della funzione commerciale dei centri storici e dei nuclei urbani dei piccoli comuni, con l'aggregazione delle funzioni per i due comuni consorziati;
- La corretta distribuzione urbana delle attività commerciali, in stretta coerenza con le previsioni del Piano dei Servizi, così da garantire un'adeguata disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale.

### **Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi è improntato a criteri di gestione sovracomunale, definisce preventivamente gli indirizzi concordati tra i due comuni, deve pertanto supportare le scelte urbanistiche relative alla programmazione del settore commerciale.

Il Piano dei Servizi è lo strumento atto a promuovere una corretta integrazione delle funzioni commerciali con i servizi pubblici di interesse generale per la comunità.

Definisce scelte idonee a valorizzare il comparto, quali:

- l'integrazione con i servizi per il tempo libero, rispondendo all'esigenza di fornire attrezzature che coniughino il servizio di prossimità al consumatore e servizi per la socialità, anche in luoghi opportunamente dedicati;
- anche attraverso le presenti *Norme Tecniche per il Commercio* il coordinamento con la realizzazione di parcheggi, aree di sosta e di interscambio;
- l'integrazione con programmi comunali e sovracomunali di ricostruzione di connessioni verdi e di reti ciclo-pedonali;
- il raccordo con l'attivazione di servizi culturali o ricreativi nei centri urbani;
- l'interazione con le previsioni del Piano Urbano del Traffico e del Programma triennale delle opere pubbliche;
- la promozione della partecipazione delle associazioni del commercio nella realizzazione esecutiva, gestionale e finanziaria dei servizi di qualificazione dell'offerta commerciale locale.

Particolare attenzione è dedicata alla localizzazione di attività ed iniziative atte a rafforzare gli esercizi commerciali di vicinato e di media distribuzione, nel loro ruolo di conservazione della qualità della vita dei centri urbani e dei centri storici.

Tale attenzione si esprime in specifiche modalità di articolazione del comparto del commercio nei centri storici, anche come «centri commerciali di vicinato», collocando adeguatamente i parcheggi, raccordandosi al trasporto pubblico e disincentivando l'uso di automezzi privati.

Costituisce una priorità la salvaguardia dell'esistenza di esercizi di vicinato di prima necessità - l'edicola, la farmacia, il panificio, etc. - accessibili senza l'uso di mezzi privati,

anche attraverso forme di collaborazione attiva con gli operatori del settore e le loro rappresentanze associative.

Tale azione deve essere intrapresa in una logica di cooperazione a scala dei due Comuni consorziati.

### **Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole promuove la qualità urbana e territoriale e assicura l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato.

Nel Piano delle Regole è definito il corretto dimensionamento e posizionamento delle attività commerciali in rapporto all'assetto urbano consolidato, considerandole come una risorsa importante a disposizione della pianificazione ai fini del raggiungimento di obiettivi generali di qualificazione di parti del tessuto urbano, di risanamento e rivitalizzazione dei centri storici, di recupero e integrazione urbana di ambiti degradati, compromessi o abbandonati.

Il Piano delle Regole, attraverso le presenti *Norme Tecniche per il Commercio*, definisce le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per i diversi ambiti urbani presenti nell'ambito comunale:

- centri di antica formazione ed aree urbane centrali;
- aree periurbane o periferiche;
- aree extraurbane d'interesse sovracomunale.

Le presenti *Norme Tecniche per il Commercio* definiscono le modalità d'inserimento delle strutture commerciali nel contesto territoriale, con particolare attenzione a:

- la disciplina dell'assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative, paesistiche ed ambientali;
- le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all'insediamento dell'attività commerciale;
- la specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti;
- la prescrizione di parametri qualitativo - prestazionali riguardanti materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali;
- l'incentivazione delle attività commerciali di vicinato.

Attraverso idonee modalità di valutazione del contesto urbanistico locale, l'azione dei comuni deve mirare ai seguenti obiettivi prioritari:

- valutare le caratteristiche di accessibilità e di funzionalità dell'ambito urbano interessato dall'insediamento e le potenzialità di qualificazione locale generate dalla localizzazione di nuovi servizi commerciali;
- riutilizzare aree degradate o comunque già interessate da precedenti trasformazioni urbanistiche;
- evitare nuovo consumo di suolo, cioè l'utilizzo di aree non ancora edificate o trasformate;
- evitare effetti di sconfinamento, separazione, interclusione di aree derivanti dalla localizzazione dell'insediamento e dalle infrastrutture relative;

- evitare il riutilizzo di aree in cui i valori di concentrazione per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee superino quelli limite accettabili, così come stabiliti dalla normativa ambientale vigente;
- incentivare la presenza di funzioni diverse da quella commerciale con la creazione di servizi commerciali polifunzionali;
- privilegiare destinazioni d'uso per funzioni di servizio pubbliche e private, attrezzature collettive;
- volgere l'attenzione ad un equilibrato rapporto tra le reti viarie e l'insediamento commerciale, favorendo soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli di accessibilità pubblica;
- volgere l'attenzione all'inserimento del manufatto nel contesto territoriale, paesaggistico e ambientale, non limitando la valutazione alla struttura edilizia in sè, ma ricercando soluzioni di qualità urbana di micro contesto;
- articolare le diverse tipologie di attività di vendita quale fattore di diversificazione dell'offerta commerciale e di miglioramento complessivo della qualità urbana.

Dovranno essere considerati in fase progettuale sia gli aspetti compositivo – architettonici dei manufatti edilizi, sia la corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne, l'organizzazione degli spazi aperti, il trattamento delle superfici a verde, la scelta delle essenze, gli accessi stradali e le aree a parcheggio.

Sono tendenzialmente da preferire soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi interrati, orientandosi verso proposte integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo delle coperture o di piani interrati.

## TITOLO II° - DESTINAZIONE d'USO

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

#### **Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie**

Ai fini delle verifiche necessarie di cui all'Art.52, 3° comma, della Legge Regionale n. 12/2005, il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza l'esecuzione di opere edilizie, è sempre soggetto a preventiva comunicazione al Comune.

Le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque essere conformi alle presenti Norme Tecniche ed alle indicazioni delle tavole di azionamento del PGT vigente.

In ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono fatte salve le prescrizioni e le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive integrazioni, alla disciplina delle aree regionali protette.

I mutamenti di destinazione d'uso conformi alle norme e connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

Nei Piani attuativi, nei Permessi di Costruire o Denuncia Inizio Attività e nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dei fabbricati o parti di essi devono essere espressamente indicate, con riferimento ad una o più categorie funzionali commerciali o equiparate, ai sensi dell'Art.51, 1° comma, della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12.

Non possono essere insediate attività o funzioni diverse da quelle indicate dal Permesso di Costruire, Denuncia Inizio Attività o dal Piano Attuativo.

Le destinazioni e tipologie commerciali ed equiparate sono definite al Capitolo VII delle presenti Norme.

Nel caso che il richiedente il permesso non indichi all'atto della richiesta o della presentazione della DIA quali destinazioni commerciali ed equiparate intende utilizzare e non presenti la domanda di permesso o la DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato di cui al tipo A1 e A2, Art.9, delle presenti Norme.

Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale, i piani attuativi riguardanti attività di cui ai tipi A3, A4 e A5 (Art.9), dovranno essere corredati da elementi informativi necessari alla valutazione dell'impatto sul traffico e la viabilità, secondo le indicazioni fornite dalla Regione in applicazione del D.Lgs. n. 114/1998

La variazione d'uso commerciale non è ammissibile se espressamente vietata dalle prescrizioni di zona; se ammissibile, comporta l'applicazione delle disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Capo IV, Titolo I, Parte II,

Ogni mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali differenti, con o senza l'esecuzione di opere edilizie:

- E' soggetta alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature d'interesse generale nei casi e nelle modalità previsti dalle presenti Norme e secondo le disposizioni di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.51 e 52;
- Per una SIp superiore a mq. 500, ove non vietato dalle prescrizioni di zona, è subordinato alla predisposizione di Piano Attuativo.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, senza l'esecuzione di opere edilizie:

- Per una Slp inferiore a mq. 150, non è soggetta alla corresponsione dei contributi, di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44, fatto salvo il 3° comma, Art.52 della stessa legge.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

- Per una Slp superiore a mq. 150, è soggetta alla corresponsione dei contributi, di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44, e alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, in particolare nei casi previsti dal Capitolo VII delle presenti Norme, in quanto il mutamento comporta una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati, o di parte di essi, con l'esecuzione di opere edilizie:

- E' soggetta a preventivo Permesso di costruire, Denuncia d'Inizio Attività o Piano Attuativo, secondo le prescrizioni di zona;
- E' soggetta alla corresponsione dei contributi di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.43 e 44;
- Nei casi e nelle modalità previsti dalle presenti Norme, è soggetta alla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico.

Il Comune, nel caso che vi sia la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, può accettare la loro monetizzazione al valore economico dell'area da cedere. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree pubbliche.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta l'integrazione delle aree ed attrezzature pubbliche o d'uso pubblico a conguaglio delle aree già attribuite alla precedente destinazione, le quali potranno essere reperite sia sulla medesima area o edificio oggetto di cambiamento oppure su aree limitrofe o su quelle già previste dal PGT.

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono soggetti a Permesso di Costruire o Piano Attuativo.

#### **Determinazione delle variazioni essenziali**

Il mutamento della destinazione d'uso, anche se non accompagnato da opere edilizie, è considerato urbanisticamente rilevante quando avvenga tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (residenza, industria e artigianato, commercio-direzionale) ed è soggetto a permesso di costruire oneroso, secondo le prescrizioni delle

presenti norme. Resta salvo quanto previsto dal Capo VI, Titolo I, Parte II, della Legge Regionale n.12/2005.

Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- a) mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale.
- b) mutamento di destinazioni d'uso pari o superiore al 50% di quello previsto e disciplinato dalla normativa nell'ambito di riferimento, riferito al singolo fabbricato.

#### **Art. 5 - Insedimenti in contrasto con le destinazioni di zona**

Sugli edifici, le attrezzature e gli impianti in contrasto con le destinazioni di zona sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatti salvi gli interventi diretti a conformare la destinazione d'uso a quella di zona prevista dal PGT

## TITOLO III° - NORME per l'INSEDIAMENTO delle ATTIVITA' COMMERCIALI

### **Art. 6 – Destinazione d'uso commerciale**

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, etc, 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 é da considerare destinazione commerciale, **anche ai fini degli oneri di urbanizzazione, fatti salvi i disposti di cui alla Legge Regionale 2.02.2010, N.6, Art. 154.**

Sono considerate attività equiparate a quelle commerciali le attività artigianali 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 genere tutte le attività di "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).

In ciascuna zona delle presenti Norme sono indicate le attività commerciali ed equiparate ammesse e non ammesse.



### **Art. 7 - 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 ¼ della Slp se supera i mq. 1500.

### **Art. 8 - Definizione di centro commerciale**

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, 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 anche unitariamente, ai sensi della DGR 4.07.2007 n. 8/5054, Art.4.2.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) Il Centro Commerciale costituito da una media o da una grande struttura di vendita, caratterizzato, 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 e le infrastrutture comuni.

In questa definizione sono compresi:

1. il Centro Commerciale tradizionale, complesso commerciale costituito da un'aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente, con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
2. il Centro Commerciale multifunzionale, strutturato come sopra, ma con molteplici funzioni complementari a quella commerciale;
3. il Factory Outlet Center, costituito da una media o una grande struttura in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari.

- b) Il parco commerciale, come complesso commerciale costituito da un'aggregazione di aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita, anche sul medesimo asse viario.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) Unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- b) Destinazione specifica o prevalente della struttura;
- c) Spazi di servizio gestiti unitariamente;
- d) 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.9 delle presenti Norme e l'ammissibilità del Centro nelle diverse zone.

## **Art. 9 - Classificazione degli esercizi commerciali**

Tenendo conto delle disposizioni contenute nel DLgs. 31/03/1998 N. 114, gli immobili ad uso commerciale in Nibionno 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 acconciatori per uomo e per signora, estetista; autonoleggi ed autoscuole, uffici bancari ed assicurativi; call center; "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, etc; 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 le seguenti attività:

Bar; Tabaccherie; Ristoranti, Trattorie, Pizzerie, Osterie, Self-service, Alberghi; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, 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, che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 150 ed inferiore a mq. 1.500.

MS-E1 – Fino a 500 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-E2 – Da 501 mq. a 800 mq. di superficie di vendita (2°livello).

MS-E3 – Da 801 mq. a 1.500 mq. di superficie di vendita (3°livello) – **tipologia consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale in variante al PGT.**

- 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, self-service, gli alberghi, le palestre, i cinematografi, i teatri, i locali ricreativi, di spettacolo, sale da ballo; ogni esercizio, pubblico, d'uso pubblico o privato, che effettui la somministrazione di alimenti e bevande, con SIp superiore a mq. 500 (PE-M), o superficie di vendita o d'esercizio analoga a quelle di cui al punto a).
- e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali (Art.6 delle presenti Norme), 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 500 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-AE2 – Da 501 mq. a 800 mq. di superficie di vendita (2° livello).

MS-AE3 – Da 801 mq. a 1.500 mq. di superficie di vendita (3° livello) - **tipologia consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale in variante al PGT.**

- b) Centri Commerciali (si veda l'Art.8) di media struttura di vendita, come definita al punto a), svolgenti attività di vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.

MS-CC1 – Fino a 500 mq. di superficie di vendita (1° livello);

MS-CC2 – Da 501 mq. a 800 mq. di superficie di vendita (2° livello);

MS-CC2 – Da 801 mq. a 1.500 mq. di superficie di vendita (3° livello) - **tipologia consentita solo se avviata per pianificazione sovracomunale in variante al PGT.**

**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. 800.

**A6 - Esercizi di vendita a gravitazione sovracomunale – Grandi 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 (GS-E), che abbiano superficie di vendita superiore a mq. 1.500.

GS-E1 – Da 1.500 mq. a 5000 mq. di superficie di vendita;

GS-E2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture di area estesa).

- b) 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).
- c) 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. 800 (PEG), per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a), come attività equiparate.
- d) Gli esercizi di cui all'Art.6, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).
- e) Tutte le attività equiparate a quelle commerciali citate ai commi precedenti, per superfici d'esercizio analoghe a quelle di cui al punto a).

La **tipologia A6 non è consentita** in tutto il territorio comunale.

**A7- Ipermercati alimentari e Centro Commerciale al dettaglio - Grandi strutture di vendita alimentare ed extralimentare (GS-AE) che comprendono i seguenti esercizi e gamme merceologiche:**

- a) Esercizi di commercio fisso svolgenti attività di vendita al dettaglio prevalentemente alimentare (GA), con superficie di vendita superiore a mq. 1.500.
  - GS-AE1 – Da 1.500 a 5000 mq. di superficie di vendita;
  - GS-AE2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- b) Centri Commerciali (si veda l'Art.8) di grande struttura di vendita, come sopra definita, per la vendita al dettaglio alimentare e non alimentare (CM), inseriti in una struttura a destinazione specifica.
  - GS-CC1 – Da 1.500 a 5000 mq. di superficie di vendita;
  - GS-CC2 – Oltre 5000 mq. di superficie di vendita (Grandi strutture d'area estesa).
- c) Comparti Commerciali, con superfici di vendita e/o servizio analoghe a quelle di cui al punto a) e b).

La **tipologia A7 non è consentita** in tutto il territorio comunale.

## **Art.10 - Pianificazione urbanistica degli insediamenti commerciali**

Le previsioni di carattere commerciale nel Comune di Nibionno sono disciplinate in modo differente in relazione ai contesti definiti come tessuto urbano consolidato, ambito di trasformazione urbana, ambito extraurbano.

### Tessuto urbano consolidato.

E' costituito da tessuti urbani esistenti, classificati nelle zone territoriali omogenee di cui alla Legge Regionale n. 12/2005, Art.10, che non necessitano d'interventi di ristrutturazione urbanistica, interessati prevalentemente da interventi di riuso, recupero, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione o ampliamento, limitati al completamento di singoli lotti; le zone territoriali omogenee di espansione sono assimilate alle precedenti nel caso di avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal PGT vigente.

### Ambiti di trasformazione urbana

S'intendono quei comparti urbani ove il PGT vigente prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica, un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano, finalizzati alla riqualificazione urbanistica di parti strategicamente rilevanti del territorio. In tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento – sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.

### Ambiti extraurbani

S'intendono quegli spazi prevalentemente inedificati esterni al contesto urbano consolidato e di trasformazione. In generale, negli ambiti extraurbani non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali ed equiparati.

In ogni caso, in tali ambiti gli esercizi di media e grande struttura di vendita - per apertura, trasferimento e ampliamento – sono sempre soggetti a pianificazione attuativa.

### Disposizioni generali

In ciascuna zona nelle presenti Norme è specificata l'appartenenza ad una delle tre categorie d'ambito suindicate.

E' consentito il solo insediamento delle attività commerciali ed equiparate specificate nella zona dalle presenti Norme.

Le **grandi strutture di vendita non sono consentite** in nessuna zona di PGT vigente.

Per incentivare l'aggregazione spaziale nella realizzazione di esercizi all'interno del lotto edificato, in coerenza con le destinazioni funzionali previste dal PGT vigente, per le nuove edificazioni l'insediamento di esercizi di vendita ed equiparati dovrà interessare almeno 4 unità di tipo A1 o A2 (Art.9).

Le **medie strutture di vendita sono consentite secondo le prescrizioni di zona** indicate nelle presenti Norme, per una superficie di vendita complessiva non superiore a quanto indicata dal *Piano per la Programmazione degli Insediamenti Commerciali*.

La realizzazione di nuovi insediamenti di media struttura di vendita al dettaglio, nonché il trasferimento di esercizi aventi tale superficie o che la raggruppano in seguito ad ampliamento contestuale al trasferimento, sono sempre soggetti a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica.

Sono fatte salve le attività di media struttura di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum fino a 500 mq. di superficie di vendita, e non superiore al 20% da 501 a 800 mq. della superficie di vendita esistente, secondo le prescrizioni di zona, purché siano dotate dei parcheggi previsti (Art.13 delle presenti Norme), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Se l'ampliamento di tali insediamenti di media struttura esistente supera le suddette percentuali d'incremento, per ciascuna tipologia, della superficie di vendita già concessa, l'intervento è soggetto a pianificazione attuativa, d'iniziativa privata o pubblica, e alle prescrizioni di zona indicate nelle presenti Norme.

In generale, non sarà consentita la localizzazione di medie strutture di vendita che si fronteggiano sullo stesso asse viario, per cui l'inizio di attività dell'una escluderà la possibilità di rilascio di autorizzazione per l'altra. Tale localizzazione, potrà essere presa in considerazione e valutata in sede amministrativa solo nel caso vi sia la possibilità di realizzare accessi ed uscite alle due strutture su vie differenti.

#### **Art.11 - Comunicazioni e richieste di autorizzazione**

Per aperture, trasferimenti di sede, ampliamenti di esercizi di vicinato (A1 e A2, Art.9), alla semplice comunicazione al Comune competente per territorio dell'avente i requisiti (Art. 7, commi 1 e 2, del DLgs. 114/1998), verificati gli stessi, entro 30 gg. sarà comunicato il benestare o nulla osta dell'Ufficio Commercio unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, secondo quanto predisposto dalle seguenti Norme dal Regolamento Edilizio vigente.

Decorsi 30 gg. dalla comunicazione di cui sopra senza che al richiedente pervenga il suddetto benestare, questi potrà attivare l'esercizio.

Per gli interventi con superficie di vendita superiore ai 150 mq., ove consentito dalle presenti Norme, in merito alla richiesta di nuove autorizzazioni commerciali, sarà espresso il parere dell'Ufficio Commercio, unitamente al parere dell'Ufficio Tecnico e delle Commissioni Urbanistica ed Edilizia, secondo quanto predisposto dal Regolamento Edilizio vigente.

La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che il Permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio, di norma debba essere rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, ovvero, l'atto di assenso di natura urbanistico-edilizia **non** può precedere quello commerciale, bensì deve essere contestuale.

In caso di non contestualità, all'atto della richiesta di autorizzazione commerciale si dovrà procedere con variante alla DIA, permesso di costruire o Piano Attuativo prima della fine dei lavori, che definisca la tipologia commerciale che s'intende insediare, garantendo la dotazione dei parcheggi di cui all'Art.13 delle presenti Norme.

#### **Art.12 - 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 o

proposte, 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 aspetti dovranno essere valutati in fase di Piano Attuativo o progettazione esecutiva, con elaborati presentati dal proponente; spetta all'Amministrazione locale effettuare le verifiche di compatibilità infrastrutturale.

In particolare, per gli esercizi di dimensione inferiore a mq. 150 di superficie di vendita ed in Centro Storico, nei planovolumetrici di progetto, quando possibile, si richiederà la localizzazione degli spazi commerciali in corpi di fabbrica direttamente prospicienti alle pubbliche vie o piazze, o a strutture di parcheggio o di accesso pedonale.

Per l'edificato esistente si richiederà, dove possibile, la soluzione che garantisca ingresso ed uscita separati ai parcheggi.

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:

- a) Nei progetti di nuova edificazione e nella progettazione 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.
- b) 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.
- c) Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse.
- d) Nel caso si realizzino strutture collettive di stoccaggio delle merci al servizio dell'intera rete commerciale, si favorirà il trasporto collegiale delle merci e con mezzi elettrici dai magazzini ai punti di vendita.
- e) 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, (Art.9);
  - di mt. 4 per le tipologie A4, A5.

### **Art.13 - Parcheggi**

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:

- |                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| <b>A1</b>           | - | <b>100%</b> della Superficie lorda di pavimento ( <b>Slp</b> ) a <b>parcheggio</b> , pubblico o di uso pubblico; |
| <b>A2 - A3 - A5</b> | - | <b>150%</b> della <b>Slp</b> a <b>parcheggio</b> , pubblico o di uso pubblico;                                   |
| <b>A4 -</b>         | - | <b>150%</b> della <b>Slp</b> a <b>parcheggio</b> , pubblico o di uso pubblico;                                   |

Le dotazioni indicate sono comprensive degli spazi di manovra e di quelle destinate allo scarico ed al carico delle merci, sono obbligatorie per le nuove edificazioni e devono, in linea generale, essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico.

Per la sola tipologia A1 (Art.9), la dotazione di parcheggio non è richiesta in caso di trasferimenti in edifici esistenti con la medesima destinazione d'uso.

Per tutte le altre tipologie la dotazione di parcheggio su indicata è comunque obbligatoria, anche nel caso di trasferimenti in edifici esistenti.

Per la media struttura di vendita ed equiparate (A3, A4, A5, Art.9), **non** è consentito l'uso delle fasce di rispetto stradale per il reperimento degli spazi a parcheggio funzionali all'impianto commerciale, poiché tali fasce sono da destinare ad interventi di qualificazione ambientale.

Per la media struttura di vendita ed equiparate - A3, A4, A5, di cui all'Art.9 - verificata la compatibilità infrastrutturale circa il suo insediamento, è ammessa la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso la monetizzazione di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune deve comunque garantire la dotazione di parcheggio privato d'uso pubblico non inferiore al 50% di quella indicata per ciascuna tipologia.

Per le sole tipologie A2 e A3/d di cui all'Art.9, la dotazione di parcheggio di norma è obbligatoria e non monetizzabile.

Per la sola tipologia A2 di cui all'Art.9, nelle zone urbanistiche di centro storico e tessuto urbano consolidato, può essere valutata la monetizzazione della dotazione di parcheggio, secondo gli obiettivi e le esigenze specifiche, anche individuate dal Piano dei Servizi.

Per la tipologia A5 - la dotazione di parcheggio è calcolata sulla SLP in modo convenzionale, secondo i criteri di cui all'Art.7, comma 4°.

In caso di ampliamenti, l'adeguamento della dotazione di parcheggio è calcolata per le sole superfici di ampliamento.

Ai fini della verifica della dotazione di aree a parcheggio, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente all'effettiva consistenza delle superfici lorde, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano e relative aree pertinenziali.

Sono tendenzialmente da escludere soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi esclusivamente a raso, orientandosi verso proposte integrate che recuperino parte dei posti auto all'interno del complesso architettonico, con l'attenta integrazione di autosilo o l'utilizzo delle coperture o di piani interrati.

Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli esercizi purché esse:

- Non risultino classificate a "verde" ovvero, comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'espropriazione o a servizi d'uso pubblico;
- Siano poste ad una distanza non superiore a 300 m. di percorso pedonale;



- Siano vincolate a tale funzione fino a quando perduri la destinazione commerciale dell'insediamento oggetto dell'intervento mediante atto da trasciversi nei Registri Immobiliari a cura dell'edificante;

Le aree di parcheggio a raso di superficie superiore a 400 mq devono essere dotate di adeguata piantumazione.

#### **Art.14 - Impatto visuale ed insediamenti commerciali**

La progettazione di nuovi insediamenti commerciali di **media struttura di vendita** dovrà tener conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale essi s'inseriscono. Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:

- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;
- con il planovolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in progetto;
- con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.

Il progetto può essere arricchito dalla presentazione di una o più visuali prospettiche.

Occorre prestare attenzione alla qualità dell'intervento, cioè il progetto deve essere qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti di carattere edilizio, energetico e di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale sono opportunamente valutati dalla Commissione Edilizia in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi, anche secondo le **Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale**.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, la realizzazione da parte degli operatori di opere di arredo urbano, comprese le sistemazioni a verde pubblico e parcheggio d'uso pubblico, sono realizzabili a scomputo parziale o totale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

#### **Art.15 - Risparmio energetico negli edifici commerciali**

Gli interventi di nuova edificazione inerenti il commercio dovranno essere conformi alle caratteristiche indicate dalle **Linee Guida per la definizione di un Regolamento Edilizio tipo Provinciale** approvate dalla Provincia di Milano, in considerazione di quanto segue:

- Prestazioni dell'involucro dell'edificio:
  - Orientamento;
  - Protezione dal sole;
  - Isolamento termico dell'involucro (strutture verticali esterne, coperture, basamenti e vespai, pareti e solette verso altre unità e su spazi non riscaldati);
  - Prestazioni dei serramenti;
  - Contenimento delle dispersioni;
  - Isolamento acustico;
  - Illuminazione naturale;
  - Ventilazione naturale;
  - Certificazione di efficienza energetica;
  - Materiali ecosostenibili (consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

- Efficienza energetica degli impianti
  - Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento;
  - Impianti centralizzati di produzione del calore;
  - Regolazione locale della temperatura dell'aria;
  - Uso di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).
  - Sistemi di contabilizzazione energetica individuale;
  - Efficienza degli impianti elettrici, ove per gli edifici del terziario è obbligatoria l'installazione di dispositivi per la riduzione dei consumi elettrici (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc.).
- Fonti energetiche rinnovabili
  - Impianti solari termici , per gli edifici di nuova costruzione è obbligatorio soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici; per una miglior efficienza, i collettori solari dovrebbero essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-est, Sud-ovest, Est e Ovest; sono fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli, per i quali si dovrà attuare una particolare attenzione progettuale.
  - Impianti solari fotovoltaici, attraverso gli incentivi economici nazionali, si promuove l'installazione di impianti solari fotovoltaici allacciati alla rete per la produzione di energia elettrica, per una produzione pari ad almeno il 30% del consumo effettivo.

#### **Art.16 - Caratteristiche strutturali degli esercizi di vendita al pubblico**

Gli esercizi di vendita al pubblico in sede fissa devono essere composti da almeno:

- a) un locale per la vendita, con spazi liberi per la circolazione della clientela di larghezza utile non inferiore a **cm. 140**, con superficie calpestabile complessiva non inferiore a **mq. 8**, nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti disposizioni in materia di accessibilità e di visitabilità per persone con ridotta o impedita capacità motoria;
- b) servizi accessori all'esercizio commerciale.

#### **Servizi accessori all'esercizio commerciale**

Per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di esercizi commerciali in **edifici esistenti** per i quali si richiedano la concessione o l'autorizzazione edilizie, o la denuncia d'inizio attività, ai sensi delle leggi vigenti, si richiederanno i seguenti requisiti:

- a) un accesso indipendente per il rifornimento delle merci;
- b) locali idonei al deposito delle stesse merci;
- c) servizi per il personale (spogliatoi, etc);
- d) servizi igienici;

ove possibile

- e) l'area di carico e scarico delle merci;

Per interventi di **nuova edificazione** l'individuazione dell'area di carico e scarico delle

merci è obbligatorio; avrà **titolo di priorità** l'operatore che garantisca l'accesso indipendente all'area di carico e scarico delle merci.

### **Dotazione di servizi igienici**

Ad esclusivo uso dei dipendenti, è reso obbligatorio attrezzare ogni esercizio commerciale di:

- a) almeno **un vano latrina** con antibagno e lavabo, ove sia previsto un numero di addetti fino a 3;
- b) da 3 ad 11 dipendenti almeno **due vani latrina** con relativo antibagno;
- c) da 11 a 40 dipendenti **tre vani latrina** con relativo antibagno ed almeno **un locale spogliatoio** per sesso, di adeguata superficie;
- d) ogni successivi 30 dipendenti si dovrà prevedere un ulteriore gabinetto.

Per superfici di vendita superiori a mq. 500, ad uso esclusivo della clientela, è oltremodo reso obbligatorio attrezzare l'esercizio commerciale di almeno **due vani latrina** con antibagno e lavabo, dei quali almeno uno per disabili.

### **Art.17- Abbattimento delle barriere architettoniche**

I locali commerciali, essendo aperti al pubblico e prevedendo la permanenza di persone, dovranno essere "*visitabili*" anche da persone con impedita o ridotta capacità motoria, in base al DPR 384/1978, al DMLP 236/1989, alla LR n. 6/1989 e successive integrazioni, pena la negazione di agibilità dei locali.

Per locali **inferiori a mq. 500** si rendono **obbligatorie** le seguenti opere, sia per edifici di nuova costruzione che per ristrutturazioni, anche se trattasi di edifici vincolati (in quest'ultimo caso sono rese possibili le opere provvisorie):

- a) almeno 1 posto riservato ai disabili ogni 50 posti auto;
- b) percorsi pedonali, rampe di raccordo, accesso ai locali di acquisto, compreso l'eventuale ascensore, nelle dimensioni previste dalle norme.

Per locali **superiori a mq. 500**, si rendono obbligatorie le seguenti opere:

- c) almeno 1 posto riservato a disabili ogni 50 posti auto;
- d) percorsi pedonali, rampe di raccordo, accesso ai locali di acquisto, compreso l'eventuale ascensore, nelle dimensioni previste dalle norme;
- e) almeno 1 servizio igienico accessibile ogni nucleo di servizi.

### **Art.18- Sicurezza degli impianti e norme antincendio**

Per l'apertura, l'ampliamento o il trasferimento di esercizi commerciali, anche in edifici esistenti, per i quali si richiedano la concessione o l'autorizzazione edilizie, o la denuncia d'inizio attività, ai sensi delle leggi vigenti, si richiede obbligatoriamente il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza degli impianti e delle norme antincendio vigenti, con la trasmissione dei certificati di conformità degli impianti, anche ai fini dell'agibilità dei locali.

### **Art.19 - Norme particolari per gli esercizi pubblici**

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento di attività per la somministrazione di alimenti e

bevande di cui alle tipologie A2 e A3 lett. d) sono soggetti alle seguenti prescrizioni specifiche.

- a) E' richiesta ed obbligatoria la predisposizione della documentazione previsionale d'impatto acustico, secondo le disposizioni della normativa vigente (Legge 447/1995 e del DPCM 14 novembre 1997).

Tale documentazione è trasmessa dal Comune, per la relativa valutazione, all'ARPA territorialmente competente.

L'eventuale parere negativo dell'ARPA, sia in fase di valutazione della previsione di impatto acustico che successivamente in fase di esercizio dell'attività, comporta l'adeguamento del locale entro 90 gg.

- b) In caso d'inquinamento acustico, si applicano le norme citate al punto precedente.
- c) I criteri comunali di cui all'Art.9 della Legge Regionale n. 30/2003, potranno prevedere limiti di distanza per esercizi di somministrazione al fine di evitare addensamenti di traffico, di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica.
- d) Il Comune, in relazione al rilascio di autorizzazioni relative ad attività di somministrazione di alimenti e bevande ad apertura prevalentemente serale, abbinata ad attività di trattenimento o svago o datate di spazi di somministrazione all'aperto, è tenuto a valutare l'idoneità della loro ubicazione in relazione al rispetto della quiete e della sicurezza pubblica, anche prevedendo limiti di distanza fra i pubblici esercizi e luoghi di cura e riposo, luoghi destinati al culto o a richiedere particolari misure di mitigazione.

#### **Art.20 - Norme finali**

Per quanto non specificato dalle presenti Norme, si rimanda alla Legge Regionale n. 14/1999 e successive integrazioni, nonché alla Legge Regionale n. 30/2003.

## TITOLO IV° - ZONE OMOGENEE e FUNZIONALI

### CAPO I - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

#### **Art.21 - Zone omogenee a destinazione residenziale**

In queste zone sono consentiti gli esercizi di cui alle tipologie A1, A2, A3, A4 (Art. 9 delle presenti Norme), secondo le prescrizioni specifiche di ciascuna zona.

Nell'ambito delle operazioni **non** sono **compatibili** con la destinazione residenziale:

- i centri commerciali con superficie superiore a 800 mq.;
- i locali da ballo o discoteche e gli esercizi pubblici che provochino emissioni acustiche moleste;
- magazzini e depositi che non siano posti ai piani interrati e/o seminterrati;
- attività produttive;
- laboratori per l'artigianato di servizio che siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terreni.

#### **Art.22 - Nuclei antichi di interesse storico - artistico - ambientale** **Zona omogenea di Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione**

La zona omogenea individuata nella tavola di zonizzazione di PGT vigente, comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Appartiene al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Nelle Zone di centro storico sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9, tipo A1, A2, A3 lett. a), d), e), A4 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 500, purché tali attività garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.13) e il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti.

Gli esercizi commerciali ed equiparati potranno essere insediati compatibilmente con le generali esigenze urbanistiche, ambientali, estetiche, espresse dagli strumenti di pianificazione approvati e dalle indicazioni suggerite dagli organi amministrativi competenti.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio ed equiparati con SIp superiore a mq. 150 – per apertura, trasferimento o ampliamento – è consentita solo nel caso di costruzioni in esecuzione di piani attuativi, che garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.13), purché il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi. Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali non è consentito l'ampliamento, se non in esecuzione di Piani Attuativi.

Per l'insediamento di tali attività, l'attenzione progettuale dovrà rivolgersi in modo particolare alla conservazione e valorizzazione dell'esistente, mantenendo le caratteristiche morfologiche dei fabbricati, tenendo conto del contesto urbano, storico o recente, nel quale l'opera si inserisce e rispettando i vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale (Art.6, 1° comma, lett. d del D.Lgs. N. 114/1998).

Pertanto il progetto presentato dovrà illustrare:

- con immagini fotografiche lo stato di fatto dei luoghi;
- con il planovolumetrico esteso al suo intorno e con prospetti stradali il risultato finale dell'intervento in progetto;
- con i prospetti i rispettivi piani del colore ed i materiali utilizzati.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.23 - Zone omogenee di completamento**

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Nelle Zone di completamento sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9, tipo A1, A2, A3 lett. a), d), e), A4 fino a 500 mq. di superficie di vendita o d'esercizio.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.9) con SLP superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è consentita solo nel caso di costruzioni in esecuzione di piani attuativi, che garantiscano la dotazione del relativo parcheggio (Art.13), purché il traffico veicolare indotto da tali esercizi sia compatibile con le infrastrutture di viabilità esistenti, con particolare attenzione rivolta agli accessi ai parcheggi.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 500, purché dotate del relativo parcheggio (Art.13), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.24 - Zone omogenee di espansione residenziale**

Appartengono agli abiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Nelle Zone di espansione residenziale sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9, tipo A1; A2; A3 lett. a), d), e) fino a mq. 500 di superficie di vendita o d'esercizio; A4 fino a mq. 800 di superficie di vendita o d'esercizio.

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.9) con SLP superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è soggetta a pianificazione attuativa, d'iniziativa pubblica o privata, che garantisca la dotazione di parcheggio (Art.13), le necessarie infrastrutture di viabilità e un accesso adeguato.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 500, purché dotate del relativo parcheggio (Art.13), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

Non è consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

## **CAPO II - DESTINAZIONI D'USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE E TERZIARIE**

### **Art.25 - Destinazione e norme generali**

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi di tipo industriale, artigianale, di deposito e commerciale e direzionale con esclusione di edifici che non siano direttamente attinenti al processo produttivo o commerciale-direzionale, salvo quanto prescritto nella specifica norma della zona omogenea.

Le Zone omogenee produttive appartengono agli abiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

In queste zone sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.9, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 800, secondo le prescrizioni specifiche di zona .

La realizzazione di esercizi di vendita al dettaglio (Art.9) con Slp superiore a mq. 150 – per apertura, o ampliamento contestuale al trasferimento – è soggetta a pianificazione attuativa, d'iniziativa pubblica o privata, che garantisca la dotazione di parcheggio (Art.13), le necessarie infrastrutture di viabilità e un accesso adeguato.

Sono fatte salve le attività di vendita al dettaglio esistenti ed operanti, per le quali è consentito l'ampliamento una tantum della superficie di vendita non superiore a mq. 500, purché dotate del relativo parcheggio (Art.13), da reperirsi mediante atto unilaterale d'obbligo.

E' consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Zona omogenea Produttiva esistente**

Nelle zone produttive esistenti sono ammesse nuove costruzioni e ricostruzioni in ampliamento di unità produttive già insediate sulle aree stesse aventi destinazione industriale e artigianale; il PGT vigente si attuano a mezzo di permesso di costruire secondo le prescrizioni specifiche.

In questa zona sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.9, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 800.

E' consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Il rilascio del **permesso di costruire** è subordinato all'assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

### **Zona omogenea Produttiva di completamento**

La zona produttiva di completamento è destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività produttive e quelle previste dal primo comma del presente articolo.

In questa zona sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.9, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 800.

E' consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla assunzione da parte del richiedente dell'obbligo di potenziare e/o eseguire le opere di urbanizzazione e degli oneri sostitutivi.

### **Zona omogenea Produttiva di nuovo impianto**

La zona produttiva di espansione prevista dal PGT vigente destinata ad accogliere l'impianto di nuove attività industriali e quelle già esistenti nelle zone residenziali e rurali da cui vengono trasferite.

In tale zona il PGT vigente si attuano a mezzo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrata, al fine di programmare i successivi interventi, la definizione planovolumetrica dei fabbricati, l'eventuale suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi, nel rispetto dell'art.9, Regionale n.12/2005.

In questa zona sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.9, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 800.

E' consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Zona omogenea per attrezzature commerciali e artigianali di servizio**

Il PGT vigente individuano alcune aree per attrezzature commerciali, artigianali di servizio, direzionali esistenti e di progetto, destinate ad accogliere uffici, negozi, grandi magazzini di vendita, esercizi e servizi pubblici ed istituti di credito.

In queste zone sono consentite le attività commerciali di prodotti complementari e non complementari a quelli di propria produzione ed equiparate, per il solo settore non alimentare di cui all'Art.9, tipo A1, A3, A5 per una superficie di vendita o d'esercizio fino a mq. 800.

E' consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Ogni altra attività commerciale ed equiparata, definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.



### CAPO III - TERRITORIO DESTINATO AD USI AGRICOLI

#### Art.26 – Disposizioni generali

Le zone agricole sono destinate all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali e delle attività ad esse complementari od integrative, nei modi e con i limiti di cui agli articoli seguenti, nel rispetto delle norme di legge vigenti.

Sono classificate quali ambiti extraurbani, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Nelle zone omogenee agricole è consentita la vendita dei prodotti di produzione del fondo, alimentari e non alimentari, di cui al tipo A1, Art.9.

Ai sensi dell'Art.59, 1° comma della Legge Regionale n. 12/2005, tale vendita non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali.

Permane comunque obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, secondo le prescrizioni di cui all'Art.13, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

La produzione zootecnica può essere abbinata alla sola attività di vendita diretta dei prodotti da essa derivati, purché siano garantite le norme d'igiene previste dalla legge.

Oltre alla vendita dei prodotti di produzione propria, alimentari e non alimentari, è ammessa esclusivamente la vendita di prodotti non alimentari complementari alla produzione agricola (quali piante, fiori, ammendanti, vasi, sementi, articoli da giardino e relativi accessori, animali vivi), anche non di propria produzione, purché tale vendita non sia prevalente rispetto a quella dei prodotti del fondo, sia effettuata in serre o in edifici esistenti e per una superficie di vendita non superiore a mq. 150.

Entro i limiti e alle condizioni su citate, tale attività di vendita non comporta cambio di destinazione d'uso. Permane obbligatoria la necessaria dotazione di parcheggio, secondo le prescrizioni di cui all'Art.13, nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Limitatamente agli edifici esistenti, può essere consentito l'insediamento di esercizi di vicinato per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari, anche non di propria produzione (tipo A1) e gli esercizi pubblici (A2), di cui all'Art.9 delle presenti Norme, con superficie di vendita o di somministrazione non superiore a mq. 150, purché gli edifici adibiti a tali usi siano identificati non più agricoli nella cartografia di azionamento del PGT, vi sia la dotazione di parcheggio (Art.13) e siano rispettate tutte le prescrizioni definite dalle norme.

Per tali insediamenti è resa obbligatoria la richiesta di modifica di destinazione d'uso.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica (agriturismo), ovvero:

- a) servizi di ospitalità, con attività pensionistica minimamente attrezzata o di affitto di stanze e/o alloggi (non più di 15 camere e/o per un numero massimo di 30 ospiti al giorno);
- b) vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti, o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;
- c) attività di noleggio - equitazione, etc.;
- d) organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità,

servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività turistica.

L'attività agrituristica è autorizzata e promossa in base ai criteri stabiliti dalla **Legge Regionale 8.06.2007 n. 10**; che individua le categorie, i livelli di qualificazione e i diversi indirizzi di specializzazione dell'attività stessa.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle norme vigenti – *Piano delle Regole* di **PGT**, *Regolamento edilizio e Regolamento d'igiene* - nonché alla DIA (Denuncia d'Inizio Attività) all'autorità sanitaria competente relativo ai locali da adibire all'attività.

L'utilizzazione agrituristica non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali ed è soggetta alla **LR n. 12/2005, Art.59 e seguenti** (Titolo III - Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

Nelle zone agricole, ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Sono fatte salve le attività esistenti ed operanti, per le quali non è consentito l'ampliamento.

## **CAPO IV - DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE PUBBLICHE**

### **Art.27 – Edifici di particolare pregio architettonico**

Sono puntualmente individuati gli edifici di particolare pregio architettonico.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 (Art.9), solo se integrate e convenzionate con le strutture d'uso pubblico.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.28 - Aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico**

Le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico sono localizzate sulla tavola di zonizzazione del PGT vigente ed indicate nella nomenclatura con contrassegni e simboli di zona, secondo le classi d'uso di seguito specificate.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

In tali zone sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9 tipo A1 e A2, integrate e convenzionate con le attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico, secondo le prescrizioni di ciascuna zona.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita; neppure è consentita l'applicazione dell'Art.7, 4° comma.

Le zone corrispondenti alla classificazione e le aree per parcheggio sono quelle concorrenti al soddisfacimento delle necessità specifiche di cui al Piano dei Servizi, di conseguenza dovranno sottostare alle disposizioni della **Legge Regionale n.12/2005, Art.9.**

### **Art.29 – Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico**

Queste zone comprendono le aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico relative agli insediamenti di carattere residenziale, artigianale-industriale.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.9), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.30 – Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali**

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

### **Zone per l'istruzione e per Attrezzature di interesse comune**

Le suddette zone sono destinate ad:

- aree per l'istruzione:  
asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie dell'obbligo;
- aree per attrezzature di interesse comune:  
culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi ed attrezzature tecnologiche.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.9), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche o d'uso pubblico.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

#### **Aree attrezzate per il gioco e lo sport**

Comprende le aree pubbliche destinate agli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi quali: stadi, palestre, piscine, campi per giochi e servizi attinenti gli impianti, oltre a sale riunione, bar e sedi di società sportive, includendo sia gli impianti ricreazionali sia le attrezzature minori.

In tale zona sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9 tipo A2, solo se integrate e convenzionate con le attrezzature per il gioco e lo sport.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Capitolo VII delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

#### **Zone per Attrezzature Cimiteriali**

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 (Art.9), esclusivamente al servizio delle attrezzature cimiteriali, integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

#### **Zone Verde Pubblico**

Le suddette zone sono destinate:

- a parchi e giardini pubblici attrezzati;
- a verde per gioco bambini e ragazzi;
- a verde per attrezzature sportive.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.9), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

#### **Zone a Verde privato**

Queste zone riguarda aree direttamente connesse a zone edificate per le quali si prevede il mantenimento e la valorizzazione del verde privato.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Le attività commerciali ed equiparate, di cui all'Art.9 delle presenti norme, **non** sono consentite.

### **Zone per Parcheggi**

Le suddette zone sono destinate al parcheggio pubblico dei veicoli ed in genere localizzate in prossimità delle zone di interesse pubblico.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2 (Art.9), solo se integrate e convenzionate con le strutture pubbliche.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.31 – Zone per attrezzature destinate a servizi religiosi**

Queste zone sono destinate ad ospitare le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Appartengono al tessuto urbano consolidato, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Indicate da apposito segno grafico convenzionale sulla tavola di zonizzazione del PGT vigente, comprendono:

- a) gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro che non abbiano fini di lucro.

In tale zona sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9 tipo A1 e A2, solo se integrate e convenzionate con le attività ed attrezzature d'interesse religioso.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.32 - Zone per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi**

Appartengono agli ambiti di trasformazione urbana, secondo la definizione di cui all'Art.10 delle presenti Norme.

Sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A2 e A3 lett.e), Art.9, al servizio degli insediamenti produttivi.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.33 - Aree destinate a strade, infrastrutture per la viabilità, zone di rispetto stradale**

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla creazione di nuovi spazi per il traffico e la sosta dei veicoli e dei pedoni e la realizzazione di attrezzature stradali.

Nelle stazioni di servizio e rifornimento carburante sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui ai tipi A1 e A2 (Art. 9), solo se integrate alle stazioni di servizio e di rifornimento carburante.

Ogni altra attività commerciale e similare definita dal Titolo III° delle presenti norme – per

apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Percorsi pedonali e ciclabili**

Al fine di incentivare e privilegiare la mobilità pedonale e ciclabile all'interno del nucleo abitato e verso le aree verdi circostanti sono previste, nella tavola di azzonamento, i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili autonomi ed opportunamente svincolati dalla rete veicolare.

Non sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9 delle presenti norme.

### **Zone di rispetto stradale**

In queste zone sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui al tipo A1 e A2, Art.9, solo se convenzionate con l'Ente pubblico e autorizzate.

Ogni altra attività commerciale, definita dall'Art.9 delle presenti norme – per apertura, trasferimento od ampliamento – non è consentita.

### **Art.34 – Zone di rispetto dei canali e corsi d'acqua**

Sono le fasce di rispetto al perimetro delle zone lungo i canali, di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e loro pertinenze, rogge e colatori principali.

In tali zone non **sono consentite le attività commerciali** ed equiparate di cui all'Art.9 delle presenti Norme.

### **Art.35 – Zone di rispetto dei pozzi d'acqua potabile**

Per assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano sono delimitate, nelle tavole di azzonamento, zone di rispetto dai punti di captazione delle acque stesse (pozzi di acqua potabile).

In tali zone di rispetto non sono consentite le attività commerciali ed equiparate di cui all'Art.9 delle presenti norme.