



# COMUNE DI CARAVAGGIO

Provincia di Bergamo

## Piano di Governo del Territorio

### PROGETTISTA

**Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti**  
Via G. Paglia 22/a - Bergamo  
Tel - Fax : 035/220260

### AUTORITA' PROCEDENTE

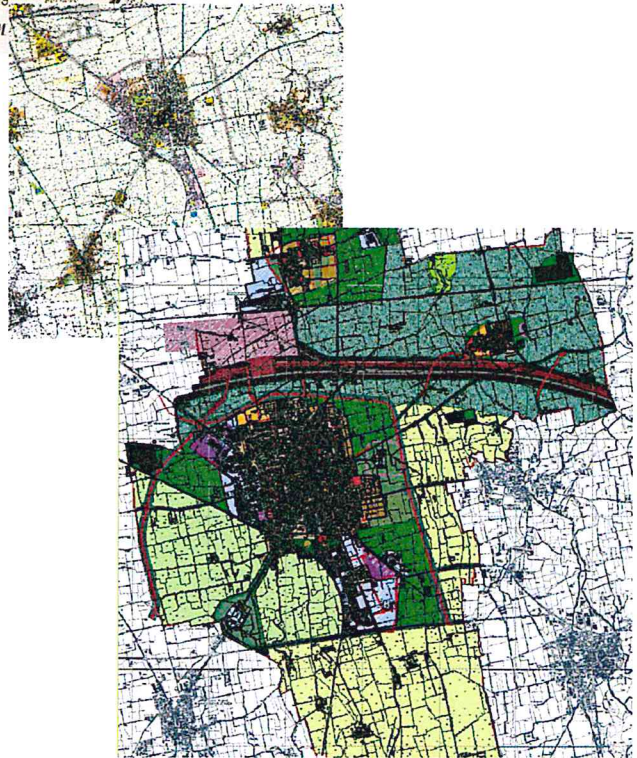
**Dott. Arch. Flavio Castagna**  
Responsabile Area V  
Edilizia e Urbanistica

### IL SINDACO

**Giuseppe Prevedini**

### IL SEGRETARIO COMUNALE

**Dott.ssa Enrica Aragno**



**Varianti 2015**  
**al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi**



---

## Premessa

Il Comune di Caravaggio è dotato di PGT, approvato in data 05.06.2013 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16.

Successivamente all' entrata in vigore dello strumento urbanistico, e nella prima fase della sua gestione si sono presentate alcune situazioni operative e nuove problematiche derivanti da alcuni aspetti applicativi della disciplina di Piano, sia in ordine a questioni di carattere interpretativo - specie degli aspetti innovativi introdotti dalle possibilità di intervento e di organizzazione del quadro disciplinare-, che hanno imposto nuove forme di gestione dei "contenuti di flessibilità" previsti dalla legge, sia in ordine a problematiche presentate da cittadini e operatori successivamente all' approvazione del PGT, sia in rapporto al quadro legislativo e normativo intervenuto nell' ultimo periodo ed infine per effetto delle condizioni di grave crisi del mercato edilizio che ha reso e rende necessarie alcune riflessioni sulle scelte e le modalità operative necessarie per dare risposte efficaci ed efficienti al mutare dei fabbisogni.

Queste le ragioni per le quali l' Amministrazione ha ritenuto di effettuare una prima verifica degli elementi sopra indicati, verificando le questioni emerse nelle prime fasi della gestione operativa del PGT, ma anche raccogliendo le istanze dei cittadini relative agli eventuali fabbisogni intervenuti.

Infine va segnalato che il Documento di Piano del PGT, dotato dello "Studio della Componente Commerciale", previsto dalla disciplina regionale in materia, aveva individuato all'interno del territorio quattro ambiti territoriali per i quali erano previste destinazioni a carattere terziario commerciale, sia in recepimento

---

delle previsioni di piani attuativi già esistenti, sia in localizzazioni che si erano ritenute adeguate alla collocazione di attività commerciali anche in forma urbanisticamente articolata.

**Nel contempo** va anche **segnalato** che l'adozione del PGT, avvenuta in data 14.12.2012, è stata effettuata a pochi giorni dalla definizione del Testo Unico della normativa regionale sul commercio e che la preannunciata modifica della normativa è stata definita in data 24.07.2013, con legge regionale 4/2013, successivamente alla data di approvazione del PGT (5.06.2013) ed infine che con Delibera della Giunta Regionale 23.12.2013 n. X/1193 sono state emanate nuove "disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12.11.2013 n. 187, "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale".

Ciò ha reso necessario rivedere, alla luce delle disposizioni sopra citate, non già le previsioni localizzative del Documento di Piano, ma i contenuti e la disciplina del Piano delle Regole, al fine di definire, sulla scorta degli esiti del già citato "Studio sulla componente commerciale del PGT", le indicazioni sui caratteri degli interventi e le modalità operative per la realizzazione delle potenzialità già individuate dal citato documento.

Le presenti proposte di variante, che verranno puntualmente individuate nel prosieguo della presente relazione, tengono quindi conto degli aspetti sopra indicati nonché delle istanze formulate dai cittadini, queste ultime valutate nei limiti della coerenza con i principi e gli obiettivi del PGT e delle possibilità consentite nella fase transitoria di cui all'art. 5, comma 4 della l.r.31/2014 in materia di consumo di suolo.

## I CONTENUTI DELLE VARIANTI

---

La Variante oggetto del presente Rapporto Preliminare riguarda, come si è detto, una serie di modificazioni agli atti del PGT ed in particolare:

*A - variazioni alla disciplina del Piano delle Regole principalmente volte ad integrare e adeguare il contenuto di articoli delle NTA vigenti, con la formulazione di integrazioni normative all'articolato delle NTA relativamente ai seguenti articoli:*

- art. 13 *"Piani esecutivi di iniziativa di privati"*
- art. 23 *"Destinazioni d'uso"*
- art. 53 *"Definizione delle Tipologie Commerciali"*
- art. 54 *"Ammissibilità dell' insediamento di attività commerciali"*
- art. 55 *"Correlazione dei procedimenti"*
- art. 56 *"Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate"*
- art. 57 *"Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali"*
- art. 61 *"Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione"*
- art. 62 *"Ambiti commerciali confermati"*
- art. 47 *"Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione – ambiti con pianificazione attuativa approvata"*
- art. 58 *"Ambiti per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale"*
- art. 59 *"Zone Commerciali soggette a Piano Attuativo"*

*B - variazioni alla disciplina del Piano dei Servizi volte adeguare il contenuto di articoli delle NTA vigenti, con la formulazione di integrazioni normative all'articolato delle NTA relativamente ai seguenti articoli:*

- art. 3 *"Standard urbanistici"*
- art. 4 *"Compensazione"*
- art. 5 *"Parchi pubblici e aree di verde pubblico – parco del Santuario"*

*C -variazioni alla tavola di previsione del Piano delle Regole:*

- 
- *modifica della perimetrazione di un' area produttiva soggetta a piano attuativo con esclusione di una porzione edificabile che viene ricondotta a completamento*
  - *conseguente modifica del perimetro dell'ambito a monte della Via Calvenzano, già soggetto a Piano Attuativo, che viene ridimensionato e per il quale sono previsti alcuni interventi di razionalizzazione dell' assetto viario interno*
  - *nel medesimo ambito territoriale, a valle della Via Calvenzano viene prevista una modificazione all'assetto interno di un secondo Piano attuativo, anch'esso già approvato, eliminando la strada di bordo prevista a sud-ovest, e indicandone l' obbligo di sostituzione con una fascia verde piantumata di filtro con l'adiacente il tessuto agricolo.*

Le variazioni alla cartografia e alla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi sono per loro natura soggette al procedimento di "Verifica di assoggettabilità alla VAS", come previsto dall'art. 4 comma 2 bis della LR 12/2005, salvo che:

- a) costituiscano quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della direttiva 85/337/CEE e successive modifiche;
- b) producano effetti sui siti di cui alla direttiva 92/43/CEE.

Il Rapporto Preliminare ha effettuato comunque una ricognizione di ciascuna proposta di variante valutandone i contenuti e la portata, sia per verificarne la relazione con le indicazioni dell'art. 4, comma 2 bis della LR 12/2005, e i limiti posti dalla Direttiva CEE, sia individuando gli elementi essenziali della "coerenza interna ed esterna" delle varianti stesse.

E poiché nessuna delle varianti oggetto del presente documento è rientrata in tali fattispecie per esse è stata effettuata la “verifica di assoggettabilità” che ha avuto esito positivo con l’emanazione del Decreto di Esclusione.

## GLI ESITI DELLA VAS



---

**DETERMINAZIONE IN MERITO ALLA NON ASSOGGETTABILITA' A VAS DELLA  
VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI**

Nel periodo prescritto sono pervenuti contributi da parte di seguenti soggetti:

- ASL di Bergamo – rif. prot. n. 11584 del 13.05.2015;
- ARPA Lombardia – rif. prot. n. 13128 del 27.05.2015;
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – rif. prot. n. 13162 del 28.05.2015
- Provincia di Bergamo – rif. prot. n. 13336 del 29.05.2015.

Tali contributi sono stati valutati dall'Autorità Procedente e dall'Autorità Competente in sede di formulazione del parere di esclusione e sono stati oggetto delle seguenti valutazioni:

*Il servizio dell'Ufficio Sanità Pubblica dell'ASL di Bergamo non ha ritenuto (come evidenziato nella nota pervenuta) di effettuare rilievi e/o osservazioni in merito alla proposta di variante, esprimendo parere favorevole alla non assoggettabilità a VAS;*

*Le indicazioni di ARPA Lombardia verranno recepite per quanto concerne gli aspetti generali individuati alle pagg. 1, 2 e 3 del documento, tenendone in considerazione i suggerimenti formulati ed eventualmente introducendo le opportune indicazioni di normativa nell'ambito della redazione del Regolamento Edilizio mentre per quanto concerne le indicazioni relative alle specifiche varianti si prende atto che sono state formulate indicazioni esclusivamente in ordine alle varianti agli artt. 47, 57, 58, 59 del Piano delle Regole e agli artt. 5 e 5bis del Piano dei Servizi.*

*In quanto alle valutazioni espresse in ordine alle modifiche apportate agli articoli del PdR e PdS sopra richiamati si precisa quanto segue:*

- o *Nella progettazione degli interventi dovrà essere tenuto conto delle indicazioni espresse in ordine al miglioramento della compatibilità ambientale degli insediamenti;*

- 
- o *per i piani urbanistici di dettaglio dovrà essere tenuto conto della necessità di prevedere l'integrazione delle previsioni di intervento con l'impianto della mobilità ciclopedonale e del trasporto pubblico locale;*
  - o *gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto dei principi dell'invarianza idraulica e/o idrologica;*
  - o *l'attività di controllo progettuale degli interventi nelle aree a parco dovrà considerare gli indirizzi proposti in ordine alle tematiche del clima acustico, precisando inoltre che il rispetto della disciplina inerente i fontanili, in corso di definizione da parte del PTCP della Provincia di Bergamo, sarà considerato come elemento imprescindibile a partire dal momento in cui tale disciplina sarà adottata dal Consiglio Provinciale.*
- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha espresso parere favorevole all'esclusione VAS delle varianti in oggetto;*
- la Provincia di Bergamo ha espresso parere favorevole sulla non assoggettabilità a VAS della variante chiedendo tuttavia "che venga adeguatamente verificato e argomentato che quanto determinato dalla variante in oggetto risulti coerente con le indicazioni del PTCP."*

A seguito di tali valutazioni le Autorità hanno quindi decretato di non assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), la proposta di variante al PGT vigente di cui alla relazione allegata al presente procedimento.

In quanto ai **chiarimenti richiesti dalla Provincia** "in ordine all'apparente contraddizione tra le indicazioni contenute nella relazione (pag. 21) e il contenuto della dgp relativamente alle previsioni del PGT in ordine l'inserimento di grandi strutture di vendita si precisa quanto segue.

*Per un evidente errore di trascrizione, contrariamente a quanto correttamente precisato a pag. 10 delle premesse del parere provinciale (il PGT non prevede ..... nuovi insediamenti della grande distribuzione .....), nel dispositivo finale viene indicato che "...preso atto delle disposizioni e indicazioni Contenute sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole, si evidenzia che ....non è*

---

*ammesso l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e centri commerciali"*

E' evidente quindi che la Giunta Provinciale si è limitata a prendere semplicemente atto delle indicazioni del PGT e delle disposizioni del Piano delle Regole. E quindi il termine "non ammessi" risulta inserito per un evidente errore di trascrizione della disciplina del PdR nel quale viene invece utilizzato il termine "non previsti".

E peraltro deve essere ancora precisato che nella deliberazione stessa la Giunta Provinciale non ha espresso alcuna valutazione né formulato alcuna motivazione che indicasse la necessità di vietare le grandi strutture di vendita.

E inoltre non ha in alcun modo indicato che la temporanea "non previsione" di GSV non potesse essere fatta oggetto, successivamente, di modifiche, ovviamente da assumere attraverso i necessari meccanismi di variante urbanistica, peraltro già specificamente previsti dall'art. 18 delle NTA del DDP.

E la variante in esame si pone appunto come integrazione delle originarie previsioni del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Nulla infine viene eccepito, né diversamente prescritto dalla Provincia in rapporto alla coerenza e congruità delle previsioni localizzative degli ambiti terziario commerciali del DDP e alla loro sostanziale sostenibilità ambientale.

Si prende quindi atto del sostanziale positivo parere della Provincia sia in sede di previsione del DDP, sia in sede di esclusione VAS per le varianti in oggetto.

---

## Modifiche alle variazioni proposte nell' ambito della verifica di esclusione VAS

Le varianti che formano oggetto del presente provvedimento sono sostanzialmente le medesime già pubblicate nell'ambito del procedimento di esclusione VAS.

Ad alcune di esse sono state apportate piccole correzioni di ordine sostanzialmente lessicale e di forma al fine di consentirne una più efficace lettura e comprensione, senza tuttavia modificarne il senso né la portata.

A queste varianti si sono aggiunte tre modificazioni alle previsioni del Piano delle Regole (varianti n. 17 -18 -19), che incidono – peraltro in modo modesto - sulla parte grafico/progettuale e che comunque non determinano modificazioni al peso insediativo né nuovo consumo di suolo ma semplicemente fanno riferimento ad una modifica alla perimetrazione di un piano attuativo che era già stata in parte prevista nel documento di esclusione vas, senza modifiche di destinazione né di peso insediativo, e alla ridefinizione, in diminuzione, di alcuni percorsi viari a favore di una, se pur minima, riduzione di consumo di suolo.

Tali varianti rientrano nel caso di non assoggettabilità, trattandosi sostanzialmente di *"rettifiche"* alle indicazioni di variante già pubblicata e di *"perfezionamenti delle originarie previsioni localizzative di aree per servizi e attrezzature pubbliche"* ai sensi delle indicazioni di cui al punto 2.3 della scheda "1u", relativa al procedimento di assoggettabilità a Vas individuato con delibera della Giunta Regionale 25.07.2012 n. IX/3836.

## LE PROPOSTE DI VARIANTI NORMATIVE ALLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Si segnala che nel caso di introduzione di nuovi commi al testo degli articoli si è ritenuto di non utilizzare la formulazione di “bis”, “ter”, ecc, ma di inserire il nuovo testo con la ridefinizione del numero progressivo dei commi.

---

## A - VARIANTI NORMATIVE DI SPECIFICAZIONE E INTEGRAZIONI DI ELEMENTI GESTIONALI E OPERATIVI GENERALI

### **Variante 1- Art. 13 *Piani esecutivi di iniziativa di privati***

Nella fase di verifica delle previsioni di intervento sugli ambiti che il Piano delle Regole assoggetta a pianificazione attuativa, si sono presentate alcune problematiche operative relativamente alla perimetrazione delle aree in essi ricompresi, che a volte non coincidono con le situazioni catastali specifiche delle proprietà e ciò specie nei casi di alcune previsioni che individuano Piani Attuativi distinti ma adiacenti e nei quali singole proprietà si trovano " a cavallo" dei confini tra i due P.A.

Per semplificare la gestione di tali situazioni viene introdotto , dopo il comma 3, un nuovo comma che disciplina la possibilità di tali adeguamenti.

### **Modifiche e integrazioni proposte**

- 1. Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo Unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.*
- 2. Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.*
- 3. E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.*

- 
4. *Qualora il Piano delle Regole individui due aree limitrofe aventi la medesima destinazione urbanistica (residenziale, produttiva, terziario-commerciale) ma soggette a pianificazione attuativa distinta, la pianificazione attuativa può essere presentata anche in forma unitaria o aggregando ad uno dei comparti individuati parte delle aree del comparto limitrofo, a condizione che il PA in ampliamento sia presentato inderogabilmente dal 100% dei proprietari delle aree incluse nella nuova perimetrazione proposta.*
  5. *E' inoltre ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari, qualora sia documentalmente dimostrata la non volontà degli altri proprietari di partecipare alla presentazione del P.E.*
  6. *In tal caso, qualora il valore catastale dei terreni di proprietà di tali proprietari proponenti costituisca almeno il 51% del totale l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 12 della L. Reg. n. 12/2005 comma 4 e s.m.i.*

### **Variante 2 - Art. 23 Destinazioni d'uso**

Nella gestione delle verifiche sulla ammissibilità delle destinazioni nelle varie zone degli ambiti edificati o soggetti al edificazione, anche in funzione della necessità di una adeguata attribuzione dei contributi relativi ai Permessi di Costruire, del "Carico Urbanistico" previsto dal Piano dei Servizi, nonché degli standard urbanistici, ove dovuti, si sono presentate alcune situazioni di non semplice attribuzione alle varie categorie di destinazioni indicate dall' art. 23 delle NTA rispetto alle funzioni previste specificamente nei progetti.

Ciò soprattutto per le situazioni che non rispondono in maniera definita ad una destinazione ma possono essere assimilate ad una o più funzioni diverse e quindi

---

diviene necessario, nei limiti del possibile, individuare un più ampio spettro di attribuzioni e alcune indicazioni di situazioni di "assimilabilità"

Viene quindi proposta un'articolata integrazione del comma 4, punto d) in materia di destinazione commerciale per la vendita al dettaglio e la distinzione tra le attività a titolo principale e quelle annesse e complementari ad altre funzioni prevalenti.

Viene introdotto il nuovo punto - f) - relativo alle "attività assimilabili al commercio" al fine di precisare da un lato la loro ammissibilità all'interno degli ambiti urbanistici, e dall'altro i casi in cui alcune tipologie particolari di attività vengono assimilate alla destinazione commerciale ai fini della definizione del contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005.

Vengono inoltre introdotte alcune precisazioni al punto g) in materia di attività turistico-ricettive.

### **Modifiche e integrazioni proposte**

- 1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.*
- 2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.*
- 3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure*



---

*parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.*

4. *I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.*
5. *Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.*
6. *Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie: in tal caso esse potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e del successivo art.24.*
7. *Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:*
  - a) **residenziale:** *abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;*
  - b) **produttiva artigianale di servizio:** *attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);*
  - c) **produttiva:** *attività di produzione, di beni o di servizi;*
  - d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** *l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale con le seguenti precisazioni:*

*Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche quelle relative agli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici,, spogliatori, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc. purché funzionalmente e/ o strumentalmente collegati all'area di vendita.*

---

*Sono comunque esclusi i locali adibiti ad ufficio con slp di oltre 200 mq, che si considerano in ogni caso come destinazioni terziario – direzionali, ai sensi del successivo punto b), anche se strutturalmente collegati all'area di vendita.*

*Si configura comunque come commerciale la destinazione di singole unità immobiliari quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, (produttiva, ricettivo alberghiera, agricola, ecc.) ha configurazione e natura autonoma e indipendente dalle funzioni principali presenti in un edificio, e richieda specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (esercizi di vicinato, superfici per la vendita diretta al pubblico negli edifici produttivi, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).*

*In questi casi si considera commerciale la sola parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione, con i relativi spazi accessori, restando quindi escluse le superfici relative alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci dell'attività principale.*

*Le attività di commercializzazione di beni e prodotti che si svolgano in strutture che non prevedono la presenza diretta della clientela (vendita per corrispondenza, attività di intermediazione, uffici commerciali autonomi, ecc.) sono da intendersi ascrivibili alla destinazione terziaria o terziario – direzionale, in rapporto alla dimensione dell'unità immobiliare all'interno della quale sono insediate (inferiore o superiore a 200 mq di slp)*

*Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (uffici commerciali connessi ad attività di stoccaggio, magazzini e logistica, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, ecc.)*

*La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno degli stabilimenti di produzione, senza accesso da parte degli utilizzatori finali, è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quanto all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi per l'esposizione delle merci (show room e simili).*

*All'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti, la vendita diretta dei prodotti dell'azienda non è considerata come*

*destinazione d'uso commerciale, ma assimilata alla destinazione produttiva ove si verificano le seguenti contestuali condizioni:*

- a) che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;*
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.*
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** *l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto connesse alla gestione di magazzini e merci;*

f) **Destinazioni assimilabili al commercio**

*Sono considerate assimilabili alle attività commerciali ,ai soli fini dell' insediamento negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione commerciale e dell'applicazione dei contributi di costruzione e della disciplina sul carico urbanistico di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi , tutte le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte dei consumatori con accesso diretto nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti; anche in presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi ( acconciature, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia con consumo diretto, pizzerie da asporto, gelaterie, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ed in generale tutte le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli utenti, ecc.)*

*Rientrano nelle attività assimilabili al commercio anche gli edifici e/ o le unità immobiliari utilizzate per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo, palestre, scuole di ballo, e altri tipi di attività connesse alle funzioni di cui al presente comma.*

*Sono infine considerate assimilabili alle attività commerciali le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività per somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti*

*consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area connessa, aperta al pubblico.*

*Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc. purchè funzionalmente e/ o strumentalmente collegati all'area di somministrazione.*

*Non rientrano nella destinazione di cui al presente punto i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (centri di cottura, sedi di società di catering e simili) né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.*

- g) **Terziario e servizi:** le attività relative a uffici e studi professionali con superficie inferiore a mq. 200; gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari; le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinali e di intermediazione nei rapporti e in generali tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge; i locali per la raccolta di puntate o scommesse; le attività di noleggio di beni mobili., le attività di fornitura di servizio al pubblico, in genere.*
- h) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp;*
- i) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera e paralberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande quando siano connesse fisicamente e/o funzionalmente all'esercizio dell'attività principale;*
- j) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;*
- k) **agricola produttiva,** che concerne tutte le attività del settore primario;*
- l) **residenziale agricola** inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.*

---

## B - LE VARIANTI INERENTI LA NORMATIVA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le proposte di variante all'articolato che disciplina le attività commerciali sono l'elemento di maggiore rilevanza del complesso delle modifiche previste dal presente provvedimento.

Si è già segnalato in premessa che il Documento di Piano del PGT, è dotato dello "Studio della Componente Commerciale", previsto dalla disciplina regionale in materia di commercio, e che lo stesso Documento individua all'interno del territorio quattro ambiti territoriali per i quali sono previste destinazioni a carattere terziario commerciale, sia in recepimento delle previsioni di piani attuativi già esistenti, sia in localizzazioni che si sono ritenute adeguate alla collocazione di attività commerciali, anche in forma urbanisticamente articolata.

Tali previsioni sono già state oggetto di Valutazione Ambientale Strategica all'interno del procedimento di VAS, preliminare all'adozione del PGT, nel quale non sono state evidenziate particolari problematiche né indicate prescrizioni.

Anche nella "Valutazione di compatibilità del Documento di Piano con il PTCP della Provincia di Bergamo" tali previsioni localizzative non hanno subito prescrizioni o proposte di modifica.

Tuttavia la disciplina del Piano delle Regole, pur indicando gli elementi essenziali per la definizione delle possibilità di intervento non aveva potuto tenere conto del nuovo quadro normativo in corso di definizione da parte della Regione Lombardia, che ha portato alla emanazione della legge regionale n. 4/2013, approvata in data 24.07.2013, successivamente alla data di approvazione del PGT (5.06.2013) nonché della Delibera della Giunta regionale 23.12.2013 n. X/1193 con la quale sono state emanate nuove "disposizioni attuative finalizzate

---

*alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla DCR 12.11.2013 n. 187, Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale".*

Alla luce delle disposizioni sopra richiamate è stato quindi necessario riconsiderare i contenuti e la disciplina del Piano delle Regole , al fine di definire, sulla scorta degli esiti del già citato "Studio sulla componente commerciale del PGT"<sup>2</sup>, le indicazioni sui caratteri degli interventi e le modalità operative per la realizzazione delle potenzialità già individuate da documento.

In particolare viene proposta l' integrazione della disciplina generale mediante l'individuazione complessiva delle tipologie di attività di commercio al dettaglio, secondo le indicazioni della disciplina regionale, anche in materia di grandi strutture di vendita, evidenziando in particolare i casi in cui l' insieme di più medie strutture, ma anche di attività di vicinato, se organizzate in forma unitaria, può configurarsi come grande struttura, come "Centro Commerciale" o come "Parco Commerciale".

---

<sup>2</sup> Che formula una complessiva previsione di compatibilità, per il decennio, di 10.000 mq di potenziale incremento delle superfici di vendita per il comparto alimentare di 10.000 mq e per il non alimentare di 26.500 mq.

---

## **B1 - Le variazioni e integrazioni alla disciplina generale per gli insediamenti commerciali**

Le variazioni che si propongono fanno riferimento alla definizione delle tipologie commerciali, introducendo l' elencazione completa delle attività previste dalla normativa regionale e la loro specifica definizione, rimandando l' indicazione delle specifiche tipologie ammissibili e non ammissibili nelle integrazioni agli articoli delle singole zone terziario commerciali previste dal Documento di Piano.

Per quanto concerne le definizioni di "*Medie strutture di prossimità*", "*Medie strutture di quartiere*", e "*Medie strutture di rilevanza locale*" va precisato che si tratta di sottocategorie che vengono individuate autonomamente dal PdR al fine di indicare tipologie di "servizi" che, rivolgendosi a bacini di utenza urbana diversamente dimensionati, possono determinare diversi tipi di problematiche relativamente al richiamo di flussi di mobilità sulla viabilità interna e diversificati fabbisogni di spazi di sosta.

Viene anche precisata e articolata la definizione della "*Superficie di vendita*" già prevista al comma 3 dell' art. 53, per meglio consentire di valutare , all' interno della complessiva slp degli insediamenti, quale sia l'effettiva quantità di superficie che rileva agli effetti della tipologia dell' attività (sv) e quella che non deve essere considerata.

**Variante 3 - Art. 53 Definizione delle tipologie commerciali**

L'art. 53 viene integrato completando la tabella delle tipologie delle attività di commercio al dettaglio e, per ciascuna di esse, individuando la specifica definizione prevista dalla disciplina regionale, al fine di poter meglio individuare le tipologie ammissibili nelle varie zone urbanistiche del PGT

1. *Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.*
2. *Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione superiore ai 10.000 abitanti.*

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a mq 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 250 fino a mq 400
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 400 a mq 1.000
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 1.000 fino a mq 2.500
Grande struttura di vendita	GSV	oltre i mq 2.500
Grande struttura di vendita unitaria	GSV <sub>u</sub>	oltre i mq 250, ove realizzati con unità commerciali con più attività organizzate in forma unitaria

3. *Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, i*



*locali per gli impianti tecnologici, che vanno comunque computati per la determinazione della SLP massima ammissibile, nonché le aree a disposizione dei consumatori (gallerie, o piazze coperte scale mobili, ascensori,) solo nel caso in cui siano assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.*

*Le aree di sosta degli automezzi, se coperte ed i relativi corselli di manovra concorrono alla determinazione complessiva della superficie coperta.*

- 4. La **superficie di vendita delle medie strutture** che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.*
- 5. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di **merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita** (mobili, autoveicoli e altri veicoli a motore attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, **rivendita di legnami, e tipologie simili alle precedenti**), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della S<sub>lp</sub>. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.*
- 6. Per **grande struttura di vendita** si intende una struttura commerciale con S<sub>v</sub> superiore a 2500 mq.*
- 7. Per **struttura di vendita organizzata in forma unitaria** è da intendersi una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti:
  - a) in un unico insediamento edilizio*
  - b) in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici posti nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, i aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso di singoli esercizi da spazi e servizi gestiti unitariamente.**
- 8. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:*

a) **Il centro commerciale**, costituito da più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciale e/ o di tipo terziario-direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

Il centro commerciale, così come sopra indicato può caratterizzarsi come media o grande struttura di vendita in funzione della sommatoria delle SV dei singoli esercizi che lo costituiscono.

In questa definizione sono compresi:

a1) **il centro commerciale tradizionale posto in un unico complesso edilizio** costituito da più esercizi commerciali collegati funzionalmente da percorsi interni o esterni alla struttura edilizia con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a2) **il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici**, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

a3) **il centro commerciale multifunzionale**, inteso quale complesso commerciale con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

a4) **il Factory Outlet Centre**, costituito da una media o da una grande struttura localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) **Il parco commerciale**, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

- 
9. *Fatto salvo quanto indicato ai commi precedenti 6 e 7 non è considerato “struttura di vendita organizzata in forma unitaria” l’insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano come “centri commerciali naturali” compresi i mercati su aree pubbliche.*

#### **Variante 4 - Art. 54 Ammissibilità dell’insediamento di attività commerciali**

Vengono introdotte due modeste specificazioni per una migliore comprensione e specificazione del testo

1. *Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d’uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.*
2. *Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), purchè le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d’uso commerciale.*
3. *Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi da quelli indicati al comma 2, ferma restando, anche se non precisata, la possibilità di insediamento di attività di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 400 mq in ogni zona a destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche.*
4. *Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.*
5. *Laddove sia consentito l’insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.*

- 
6. *Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.*
  7. *Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale salvo specifiche limitazioni di legge.*
  8. *Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui al secondo comma dell'art. 53, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.*

---

**Variante 5 - Art. 55 Correlazione dei procedimenti**

Vengono introdotte due specificazioni, una delle quali (comma 2) per l'adeguamento delle procedure inerenti la presentazione telematica della SCIA, l'altra inerente l'introduzione del comma 14, relativo al coordinamento delle attività amministrative per il rilascio delle autorizzazioni commerciali

1. *Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. Per quel che concerne, in particolare, le medie strutture di vendita, termini e modalità del relativo rilascio sono disciplinati - in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 - da apposito Regolamento.*
2. *L'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, può essere effettuata con presentazione telematica di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività da inviare contestualmente all'ufficio commercio e all'ufficio edilizia privata del Comune, alla quale deve essere allegata planimetria in scala non inferiore 1:100 relativa ai locali oggetto dell'intervento.*
3. *Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.*
4. *L'apertura di medie strutture di vendita di qualsiasi tipologia è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione ai sensi della normativa regionale sul commercio.*
5. *Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.*

- 
6. *Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta anche dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.*
  7. *Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.*
  8. *L'atto autorizzativo commerciale e la relativa autorizzazione paesistica devono essere successivamente inviate unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.*
  9. *Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.*
  10. *La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.*
  11. *Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.*
  12. *Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.*
  13. *Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale*

---

*n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.*

14. *Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.*
15. *Il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione per gli edifici destinati alle attività di media e grande distribuzione è subordinato all'ottenimento delle singole autorizzazioni commerciali le quali sono connesse alla preventiva verifica della conformità urbanistica dell'intervento nell'ambito dell'espletamento delle procedure amministrative di competenza.*

### **Variante 6 - Art. 56 Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate**

Vengono introdotte alcune specificazioni per un miglioramento della comprensione e della gestione del testo

1. *All'interno del territorio comunale è confermato il mantenimento delle destinazioni in essere dei singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme e l'insediamento di nuove attività commerciali nelle zone all'interno delle quali sono ammesse costruzioni con destinazione commerciale anche autonome.*
2. *Le nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione, ove non espressamente previste dalla disciplina di zona, sono ammesse solo relativamente alle attività di prossimità (MSP) a condizione che le superfici lorde di pavimento delle nuove attività insediabili e/o degli eventuali trasferimenti non determinino una situazione*

---

*organizzativa degli spazi di servizio tale da configurare categorie di media distribuzione di carattere dimensionale più elevato o di grande distribuzione.*

- 3. Qualora la superficie utilizzata dagli edifici esistenti sia inferiore, al 40% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice, fatta salva la limitazione della superficie commerciale di vendita (Sv) indicata al precedente comma 2.*
- 4. È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente*
- 5. L'altezza massima è quella fissata dalla disciplina della singola zona in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.*
- 6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.*



---

**Variante 7 - Art. 57 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali**

Vengono introdotte alcune più specifiche indicazioni in materia di dotazioni degli spazi a parcheggio e attrezzature

- 1. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e dei limiti individuati dalle norme dei singoli ambiti del PGT e della dotazione di aree a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)*
- 2. La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali di media e grande distribuzione è stabilita nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento degli edifici; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Le aree a parcheggio individuate ai sensi del presente comma soddisfano anche il CUP di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi.*
- 3. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la S<sub>lp</sub> a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.*
- 4. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.*
- 5. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.*
- 6. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, l'adeguamento è dovuto unicamente per la S<sub>lp</sub> afferente la superficie di vendita in ampliamento.*

- 
7. *L'insediamento od ampliamento di esercizi **eccedenti i 400 mq di SV**, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.*
  8. *Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente **al soddisfacimento totale o parziale di quanto prescritto ai commi precedenti**, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.*
  9. *Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.*
  10. *I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.*
  11. *L'insediamento di nuove attività commerciali o la **ristrutturazione dei volumi commerciali esistenti** collocati all'interno **dei tessuti urbani antichi** o di singoli complessi edilizi di interesse storico, paesaggistico e ambientale possono essere effettuati solo a condizione che gli interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale delle strutture edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.*

---

**Variante 8 - Art. 61 Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione**

Viene introdotta una specificazione relativa alla tipologia delle attività commerciali ammissibili

- 1. Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie previste.*
- 2. Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.*
- 3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche se non specificatamente previste dai Piani Attuativi vigenti: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, **attività commerciali di vicinato e media distribuzione**, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero.*
- 4. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma.*

---

**Variante 9 - Art. 62 Ambiti terziario commerciali confermati**

Vengono introdotte due precisazioni nel testo vigente e aggiunto il comma 6 con la precisazione delle tipologie delle attività compatibili

1. *Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita **non superiore** ai 1500 mq.*
2. *Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.*
3. *È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditificati.*
4. *I parametri edilizi sono i seguenti:*
  - *S.l.p.: 0,80 mq./mq*
  - *S. utilizzabile: 0.50 mq./mq*
  - *Altezza: ml. 10.00*
  - *Distanze dai confini: ml. 5.00*
  - *Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.*
  - *Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.*
5. *Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.*

6. *Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse le attività commerciali del comparto alimentare e del comparto non alimentare.*

---

## **B2 - Le variazioni e integrazioni alla disciplina dei comparti urbani preordinati dal Documento di Piano all' allocazione degli insediamenti commerciali**

La specificazione delle tipologie delle attività commerciali, sia in funzione delle loro caratteristiche dimensionali, sia in rapporto alle modalità aggregative delle singole unità e all' uso degli spazi esterni, privati e/o pubblici ha consentito di individuare, in funzione delle caratteristiche dei luoghi e del comparti individuati dal DDP, quali tipologie possano essere ritenute urbanisticamente compatibili ,tenendo conto da un lato del necessario rispetto della Direttiva Comunitaria, meglio nota come "Direttiva Bolkestein", che impedisce ogni forma di limitazione o contingentazione delle attività commerciali, e nel contempo della necessità di individuare gli elementi principali di coerenza urbanistica degli insediamenti e la loro compatibilità rispetto al contesto generale.

In questo senso, fortunatamente, anche la direttiva europea fa salve le limitazioni che derivino da una specifica necessità di compatibilità con le problematiche urbanistiche e ambientali ed è quindi possibile intervenire sulla disciplina dei singoli previsti dal DDP per individuare i principi, le regole insediative e quindi anche le condizioni e le limitazioni all' insediabilità.

Peraltro la disciplina regionale di cui alla DGR n° VIII/352 del 13.3.2007 prevede specificamente che: *"Il Piano delle Regole dettaglierà le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell'ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:*

- 
1. *“La disciplina dell’assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all’insediamento dell’attività commerciale;*
  2. *La specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti*
  3. *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,*
  4. *L’incentivazione delle attività commerciali di vicinato”*

La presente variante alla disciplina del Piano delle Regole, posto che le *“Analisi conoscitive di carattere socio-economico sul commercio a supporto del Piano di Governo del territorio del Comune di Caravaggio”*, allegate al DDP quale parte costitutiva, individuano le quantità complessive di superfici commerciali ritenute compatibili con il territorio, si propone quindi di individuare, pur nell’impossibilità di porre vincoli stringenti in termini di normativa commerciale, gli elementi quali/quantitativi di riferimento per ognuno dei quattro comparti individuati dal Documento di Piano, e di disciplinare in maniera cogente, per specifiche motivazioni di compatibilità urbanistica, le tipologie insediative e le modalità aggregative che la collocazione e i caratteri specifici di ciascun comparto e il contesto di riferimento consentono di ritenere compatibili e, per converso, di individuare quelle che si ritengono non compatibili.

Quanto sopra è specificamente previsto dalla disciplina dell'art. 18 del Documento di Piano vigente il quale, non individuando all'interno della proprie NTA una specifica normativa per gli insediamenti commerciali precisa quanto segue:

*Art. 18 Elementi di indicazione strategica del Documento di Piano non soggetti alla disciplina diretta delle presenti norme*

- 1. Il documento di Piano nella sua caratterizzazione di documento di carattere programmatico e strategico individua nella tavola di struttura "quadro di sintesi delle strategie di Piano" una serie di indicazioni grafiche relative a possibili interventi che si ritengono di significativa importanza per il completamento dell'articolazione delle strategie di Piano e che tuttavia non possono essere definite in termini di dettaglio nell'attuale fase programmatica*
- 2. Ove tali elementi non siano specificamente richiamati dalla disciplina delle presenti norme essi non trovano una declinazione di carattere operativo nella disciplina di Piano ed hanno quindi una mera funzione illustrativa..*
- 3. Essi tuttavia potranno essere oggetto di successive previsioni progettuali e normative mediante semplice variante al PdR, ferma restando fin da ora la dichiarata compatibilità con le previsioni programmatiche del presente documento.*

In tal senso si individuano qui di seguito ad integrazione dei contenuti già presenti nell' articolato del PdR gli elementi integrativi alla disciplina dei comparti previsti dal Documento di Piano, illustrando i caratteri e le motivazioni degli interventi sulla normativa che si ritengono ammissibili e che sono quindi oggetto di proposta di integrazione.



---

## 1 – Comparto ex CERAMTEC – art. 47

L' art. 47 delle NTA disciplina gli ambiti territoriali che, al momento dell' approvazione del PGT, erano già stati oggetto di pianificazione attuativa approvata.

All' interno di questi ambiti è presente anche il comparto denominato "ex IMEC" per il quale, con l' approvazione di specifico provvedimento di variante all' originario Piano Attuativo, il Consiglio Comunale aveva ammesso anche la possibilità di destinare ad attività commerciali una percentuale delle SIp produttive originariamente ammesse, per una SIp di complessivi 12.518 mq,

Per questa ragione il Documento di Piano vigente conferma la destinazione "mista" del comparto stesso e quindi la possibilità di insediamento delle attività commerciali, individuandolo quale *"Comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali"*.

In tal senso, in considerazione degli esiti dello studio per la *"Componente Commerciale del PGT"* si è ritenuto di individuare in maniera più specifica le possibilità di intervento, da un lato definendo le tipologie delle attività di commercio al dettaglio che si ritengono compatibili con il tessuto, comunque produttivo, esistente e previsto, sia per valutazioni sulla compatibilità complessiva.

---

Viene quindi esclusa in linea generale la categoria "alimentare", in considerazione della significativa prevalenza delle presenze produttive, e si prevede una limitazione delle tipologie dimensionali a quelle della media distribuzione poiché una maggiore estensione delle "quantità massime unitarie" determinerebbe una capacità attrattiva di flussi di mobilità non compatibile con la viabilità interna degli insediamenti produttivi nella configurazione già realizzata, anche per effetto dell'inevitabile significativa circolazione di mezzi pesanti afferenti alle attività produttive stesse.

Viene quindi proposta l'integrazione dell' art. 47 con l'aggiunta di un ulteriore comma finale, nei termini di seguito indicati.

***Art. 47 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata***

- 1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/ o di Programmi Integrati di Intervento.*
- 2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.*
- 3. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.*

- 
4. *I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Servizio.*
  5. *Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.*
  6. *Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.*
  7. *I Piani Attuativi già approvati ma non ancora convenzionati perderanno efficacia ove non si pervenga alla stipula della convenzione entro 150 giorni dall'approvazione del P.G.T. e dovranno conseguentemente essere ripresentati.*
  8. *L'ambito del comparto "ex Imec", oggetto di varianti all'originario Piano Attuativo a destinazione produttiva, con possibilità di insediamento di destinazione terziario commerciale, potrà mantenere tali destinazioni e la loro relativa disciplina solo qualora si pervenga alla stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale entro 150 giorni dalla data di approvazione del P.G.T.*
  9. *In considerazione delle previsioni del Documento di Piano nel quale il comparto di cui al precedente comma 8 è individuato, quale "comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali", all'interno di tale comparto è prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali al dettaglio, non alimentari, per un totale complessivo di SV non superiore a 4.000 mq, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle tipologie aggregative del "Centro commerciale" e del "Parco commerciale", anche se riferite a SV aggregate complessivamente inferiori a 2500 mq di SV*

- 
10. *Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare anche la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali. A tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.<sup>3</sup>*

## 2 – Comparti "LF1-LF2" – art. 58

Il comparto urbano posto in prossimità del casello autostradale della Bre.Be.Mi., a valle della SS11, quasi al confine ovest con il territorio di Treviglio, e più comunemente conosciuto come "zona F" è individuato dal Documento di Piano come "Ambiti per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale"

Si tratta di un ambito che è stato oggetto di una lottizzazione approvata e in parte attuata, che presenta, nella parte meridionale, ancora una significativa porzione di territorio non ancora oggetto di edificazione.

La parte già edificata si estende lungo l'intero percorso della SS11 e vede la presenza di numerose attività commerciali di vario tipo e natura, supermercati, piccole attività di servizio e insediamenti, se pur di non consistenti dimensioni che presentano i caratteri del "centro Commerciale tradizionale" posto in un unico edificio:

Il Piano delle Regole, confermando la natura terziario commerciale dell'intero compendio, ne ha suddiviso la superficie in due sub ambiti:

---

<sup>3</sup> Tali articoli si riferiscono a:

Art. 16" *miglioramento della qualità ambientale – progetto preliminare*"

Art. 17" *elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali ...*"

- 
- Il primo, denominato "LF1" relativo alla porzione di superficie già urbanizzata ed edificata, per la quale sono state recentemente collaudate le opere di urbanizzazione e sono in corso di cessione le aree pubbliche
  - Il secondo, denominato LF2, per il quale è stata identicamente confermata la destinazione terziario-commerciale, con conferma delle possibilità edificatorie previste dall'originario piano attuativo, pari a 7.595 mq di superficie coperta e una volumetria di 43.513 mc, e della destinazione terziario commerciale attuabile anche mediante la definizione di un nuovo P.A.

In considerazione della ricognizione effettuata e della confermata possibilità di insediamento di attività commerciali, a seguito della verifica dell'avvenuto soddisfacimento delle precondizioni imposte dalla attuale disciplina del PdR, la proposta di variante prevede:

- **per il comparto "LF1"**: si individuano alcune possibilità di ampliamento funzionale delle Slp e delle Sv, in ragione delle esigenze delle attività insediate che sono quantificate in un massimo del 10% per ciascuna attività, e nei limiti delle possibilità di reperimento delle superfici relative alla dotazione minima di aree per attrezzature di uso pubblico prevista dall'art. 57 delle NTA e dell'assolvimento del "carico urbanistico della sosta" di cui all'art. 7 della disciplina del Piano dei Servizi
- **Per il comparto "LF2"**: vengono individuate specifiche indicazioni per l'allocazione delle attività di media e grande distribuzione, in coerenza con i caratteri consolidati degli interventi già attuati all'interno dell'originario PL, individuando tuttavia alcune precisazioni relativamente alle tipologie delle attività ammissibili alle quantità e alle modalità insediative.

Non vengono comunque ammesse le tipologie dei "Centri Commerciali" costituiti da aggregazione di più edifici, come definite all'art. 53 comma 7 lettera

---

a2, i "Centri Commerciali multifunzionali", (tipologia a3), i "Factory Outlet Center" (tipologia a4). Viene prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali del comparto "alimentare" essendo l'ambito già caratterizzato da tale tipo di presenze e quindi in condizioni di compatibilità. Si ritengono ammissibili sia le attività del comparto alimentare che quelle del comparto non alimentare in considerazione della situazione già presente nel contesto circostante,

Viene quindi proposta l'integrazione dell'art. 58 con l'aggiunta del comma 2, relativo alla specificazione delle destinazioni generali ammesse nei due comparti, e con l'aggiunta al comma 4 delle specificazioni sopra descritte, per gli interventi attuabili nei subambiti "LF1" e "LF2"

### ***Variante 12 - Art. 58 Ambito per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale***

- 1. Le tav. 4 e 5 del Piano delle Regole individuano l'ambito di cui al presente articolo che fa riferimento ad un piano attuativo parzialmente attuato.*
- 2. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse ed uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi e attività commerciali, depositi, ristoranti, bar, edifici per attrezzature per il tempo libero, esposizioni commerciali.*
- 3. Tale ambito è suddiviso in due subambiti funzionali (LF1 – LF2) il primo dei quali risulta prevalentemente edificato mentre il secondo è ancora del tutto ineditato.*
- 4. Per tali subambiti è prevista la seguente disciplina:  
LF1 - gli interventi realizzati sono confermati allo stato di fatto e per essi sono possibili esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della LR 12/2005 nonché la sola ristrutturazione interna senza possibilità di demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni ove entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione*

---

*del PGT non siano state formalmente consegnate al Comune le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di collaudabilità e soddisfatti gli eventuali obblighi residui in materia di standard.*

- *Le attività già presenti sono confermate nelle singole tipologie commerciali di riferimento; esse potranno modificare tali tipologie o prevedere ampliamenti delle Slp ove residuino potenzialità edificatorie già previste dall'originario Piano Attuativo. All'interno di tali Slp potranno essere previsti anche ampliamenti delle SV, fino ad un massimo del 10% della SV esistente e autorizzata previa integrazione della autorizzazione commerciale, ove prevista.*

*LF2 - Le aree individuate all'interno del perimetro di tale comparto non potranno essere oggetto di alcun tipo di edificazione ove entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del PGT non siano stati soddisfatti gli obblighi di garanzia per la realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard mediante deposito di adeguata fidejussione da commisurarsi all'entità delle opere, secondo i computi metrici dell'originario progetto adeguato all'indice ISTAT. Ove tale obbligo venga soddisfatto nei termini di cui al precedente periodo le aree manterranno i diritti edificatori previgenti, che potranno comunque essere attuati previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrale.*

- *Nel sub ambito di cui al precedente punto sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio con SV fino ad un massimo unitario di 5000 mq, escluse le tipologie costituite con più di tre esercizi di vendita e comunque quelle di cui ai punti a2, a3, a4 e b del comma 7 del precedente art. 5, e per una quantità complessiva di SV non superiore a 3500 mq del comparto alimentare e a 2500 mq del comparto non alimentare.*
- *Il Piano Attuativo dovrà prevedere un sistema di accessibilità autonoma dalla viabilità comunale rispetto agli accessi alle aree e alla viabilità interna al comparto LF1.*
- *Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie ed elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno*

---

*essere rilasciati solo previa approvazione del “progetto preliminare” di cui ai precedenti artt. 16 e 17.*

### **3 – Comparto Commerciale del PPCA di Via Panizzardo – art. 59**

Il Documento di Piano conferma a destinazione prevalentemente commerciale il comparto previsto a nord dell’ intervento del PPCA della via Panizzardo già approvato dal Consiglio Comunale in attuazione del previgente PRG e in corso di realizzazione.

Tale comparto è posto in lato est del compendio complessivo della Zona industriale della Via Panizzardo, il cui sviluppo è iniziato a cavallo degli anni '80 e costituisce il più ampio e organico insediamento industriale del territorio caravaggino, già dotato di un positivo sistema di accessibilità e di mobilità interna, che si perfezionerà e implementerà con la realizzazione, già in corso, del nuovo accesso dalla rotatoria sulla statale in località “l'Anzillotto”.

Per tale comparto, ferme restando le quantità edificatorie già previste dal previgente PRG e dal PPCA, quantificate in complessivi 28.410 mq di superficie coperta, viene proposta una integrazione, a specificazione dei caratteri e delle tipologie delle attività commerciali che si ritengono compatibili, e che per la presenza fortemente significativa delle attività produttive in essere e di quelle previste, si ritiene debbano essere prevalentemente rivolte alle attività “non alimentare” con modeste presenze di superfici del comparto “alimentare”.

L’ottimale sistema di accessibilità che è in corso di completamento e la distanza dalle zone residenziali, unita alla presenza di assi della mobilità primaria consentono di ritenere possibile un’ ampio spettro di tipologie insediative.



---

Ferma restando tuttavia, per i caratteri specifici della collocazione del comparto la necessità, in funzione dei caratteri degli interventi, l'obbligo di superamento, preventivamente all'adozione del previsto Piano Attuativo, del necessario procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

#### **4 – Comparto di Viale Europa Unita – art. 59**

Tale comparto, di dimensioni modeste, di proprietà comunale, è posto in prossimità della fascia residenziale di anello esterno del Centro Storico e si presta per la realizzazione di interventi terziario commerciali di quartiere e di rilevanza locale.

E' auspicabile la presenza di un forte mix di funzioni terziario commerciali al servizio della città e con tipologie fortemente integrate nel paesaggio urbano.

Possono quindi essere ipotizzate come positivamente compatibili le funzioni commerciali, di media distribuzione di prossimità e di quartiere, anche organizzate sul fronte della viabilità pubblica o su altre tipologie di spazi pubblici.

Appaiono comunque compatibili sia le attività del comparto "alimentare" che quelle "non alimentari".

Sulla scorta delle valutazioni sopra riportate la variante propone l'integrazione dell'art. 59 con l'aggiunta dei commi 6, 7 e 8.

---

**Variante 12 - Art. 59 Zone commerciali e terziarie soggette a Piano Attuativo**

1. *Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.*
2. *Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.*
3. *È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditificati.*
4. *I parametri edilizi sono i seguenti:*
  - *S.l.p.: 0,80 mq./mq*
  - *S. utilizzabile: 0.50 mq./mq*
  - *Altezza: ml. 10.00*
  - *Distanze dai confini: ml. 5.00*
  - *Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.*
  - *Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.*
5. *Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.*

- 
6. *Per il “**Comparto urbano a destinazione terziario/commerciale del PPCA di via Panizzardo**”, previsto all’interno del Documento di Piano sono confermati i parametri edilizi, le modalità insediative e la disciplina di cui al precedente articolo 49. Sono ammesse medie e grandi strutture di vendita con SV per una quantità complessiva non superiore a 10.000 mq del comparto non alimentare e 1.000 mq del comparto alimentare, nelle forme organizzative previste nella tabella di cui al comma 2 del precedente art. 53 con esclusione delle tipologie costituite da aggregazioni di più di tre esercizi di vendita e di ogni altra tipologia di centro commerciale.*
  
  7. *Ove il Piano attuativo preveda l’eventuale insediamento di “tipologie commerciali organizzate in forma unitaria”, come indicate al precedente art. 53, con superficie di vendita superiore a 2500 mq complessivi, si dovrà procedere, preventivamente all’adozione del PA, all’espletamento della procedura di VAS.*
  
  8. *Nel **comparto terziario-commerciale di Viale Europa Unita** è ammessa la realizzazione di medie strutture commerciali “di quartiere” e “di rilevanza locale”, come definite al precedente art. 53, comma 2, sia del settore “alimentare” che “non alimentare”, da realizzare all’interno di un complesso caratterizzato da un mix di funzioni terziario-commerciale al servizio della città e con tipologie fortemente integrate nel paesaggio urbano; sono escluse le attività commerciali di grande distribuzione di qualsiasi tipologia.*
  
  9. *Gli interventi edilizi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati anche ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all’efficacia energetica, alla riduzione dell’inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli abilitativi all’edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del “progetto preliminare” di cui ai precedenti artt. 16 e 17.*

**QUADRO RAFFRONTO NORMATIVA****PIANO DELLE REGOLE**

<b>PGT APPROVATO</b>	<b>VARIANTE</b>
<p><i>Art. 13 Piani esecutivi di iniziativa di privati</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo Unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.</li> <li>2. Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.</li> <li>3. E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.</li> <li>4. E' inoltre ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari, qualora sia documentalmente dimostrata la non volontà degli altri proprietari di partecipare alla presentazione del P.E.</li> <li>5. In tal caso, qualora il valore catastale dei terreni di proprietà di tali proprietari proponenti costituisca almeno il 51% del totale l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 12 della L. Reg. n. 12/2005 comma 4 e s.m.i.</li> </ol>	<p><i>Art. 13 Piani esecutivi di iniziativa di privati</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nelle zone da assoggettare a Piano Esecutivo Unitario, chi intenda procedere alla edificazione in assenza di Piani Attuativi di iniziativa pubblica potrà provvedere alla preventiva lottizzazione dei terreni o comunque a predisporre altri strumenti attuativi di iniziativa privata previsti dalle leggi, chiedendone l'approvazione all'Amministrazione Comunale.</li> <li>2. Tali strumenti dovranno essere presentati da tutti i proprietari delle aree e da questi sottoscritti.</li> <li>3. E' ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari solo se sia specificatamente prevista da particolari norme legislative.</li> <li>4. <b>Qualora il Piano delle Regole individui due aree limitrofe aventi la medesima destinazione urbanistica (residenziale, produttiva, terziario-commerciale) ma soggette a pianificazione attuativa distinta, la pianificazione attuativa può essere presentata anche in forma unitaria o aggregando ad uno dei comparti individuati parte delle aree del comparto limitrofo, a condizione che il PA in ampliamento sia presentato inderogabilmente dal 100% dei proprietari delle aree incluse nella nuova perimetrazione proposta.</b></li> <li>5. E' inoltre ammessa la presentazione da parte di un numero inferiore di proprietari, qualora sia documentalmente dimostrata la non volontà degli altri proprietari di partecipare alla presentazione del P.E.</li> <li>6. In tal caso, qualora il valore catastale dei terreni di proprietà di tali proprietari proponenti costituisca almeno il 51% del totale l'Amministrazione Comunale avvia la procedura di cui all'art. 12 della L. Reg. n. 12/2005 comma 4 e s.m.i.</li> </ol>

<p><i>Art. 23 Destinazioni d'uso</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.</li> <li>2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.</li> <li>3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L. Reg. n. 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.</li> <li>4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.</li> <li>5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.</li> <li>6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie: in tal caso esse potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell'art. 52 della L. Reg. n. 12/2005 e del successivo art.24.</li> <li>7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>residenziale:</b> abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;</li> <li>b) <b>produttiva artigianale di servizio:</b> attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>Art. 23 Destinazioni d'uso</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.</li> <li>2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.</li> <li>3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.</li> <li>4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.</li> <li>5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.</li> <li>6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie: in tal caso esse potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell'art. 52 della L.R. 12/2005 e del successivo art.24.</li> <li>7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) <b>residenziale:</b> abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;</li> <li>b) <b>produttiva artigianale di servizio:</b> attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari;</li> </ol> </li> </ol>
--	--

<p>pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);</p> <p>c) <b>produttiva:</b> attività di produzione, di beni o di servizi;</p> <p>d) <b>commerciale per la vendita al dettaglio:</b> l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,</p>	<p>autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);</p> <p>c) <b>produttiva:</b> attività di produzione, di beni o di servizi;</p> <p>d) <b>commerciale per la vendita al dettaglio:</b> l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale <b>con le seguenti precisazioni:</b> Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche quelle relative agli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc. purché funzionalmente e/o strumentalmente collegati all'area di vendita. Sono comunque esclusi i locali adibiti ad ufficio con slp di oltre 200 mq, che si considerano in ogni caso come destinazioni terziario – direzionali, ai sensi del successivo punto h), anche se strutturalmente collegati all'area di vendita. Si configura comunque come commerciale la destinazione di singole unità immobiliari quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, (produttiva, ricettivo alberghiera, agricola, ecc.) ha configurazione e natura autonoma e indipendente dalle funzioni principali presenti in un edificio, e richiede specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (esercizi di vicinato, superfici per la vendita diretta al pubblico negli edifici produttivi, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considera commerciale la sola parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione, con i relativi spazi accessori, restando quindi escluse le superfici relative alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci dell'attività principale. Le attività di commercializzazione di beni e prodotti che si svolgono in</p>
--	---

<p>e) <b>commerciale per la vendita all'ingrosso:</b> l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di</p>	<p>strutture che non prevedono la presenza diretta della clientela (vendita per corrispondenza, attività di intermediazione, uffici commerciali autonomi, ecc.) sono da intendersi ascrivibili alla destinazione terziaria o terziario – direzionale, in rapporto alla dimensione dell'unità immobiliare all'interno della quale sono insediate (inferiore o superiore a 200 mq di slp)</p> <p>Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (uffici commerciali connessi ad attività di stoccaggio, magazzini e logistica, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, ecc.)</p> <p>La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno degli stabilimenti di produzione, senza accesso da parte degli utilizzatori finali, è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quanto all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi per l'esposizione delle merci (show room e simili).</p> <p>All'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti, la vendita diretta dei prodotti dell'azienda non è considerata come destinazione d'uso commerciale, ma assimilata alla destinazione produttiva ove si verificano le seguenti contestuali condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;</li> <li>b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.</li> </ol> <p>e) <b>commerciale per la vendita all'ingrosso:</b> l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto <b>connesse alla</b> gestione di</p>
--	---

<p>autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;</p> <p>f) <b>direzionale:</b> l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,</p>	<p>magazzini e merci;</p> <p>f) <b>Destinazioni assimilabili al commercio</b> Sono considerate assimilabili alle attività commerciali ,ai soli fini dell' insediamento negli ambiti urbanistici che ammettono la destinazione commerciale e dell'applicazione dei contributi di costruzione e della disciplina sul carico urbanistico di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi , tutte le attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, caratterizzate da una fruizione da parte dei consumatori con accesso diretto nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti; anche in presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi ( acconciature, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia con consumo diretto, pizzerie da asporto, gelaterie, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, ed in generale tutte le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli utenti, ecc.) Rientrano nelle attività assimilabili al commercio anche gli edifici e/ o le unità immobiliari utilizzate per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo, palestre, scuole di ballo, e altri tipi di attività connesse alle funzioni di cui al presente comma.. Sono infine considerate assimilabili alle attività commerciali le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività per somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area connessa, aperta al pubblico. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e</p>
---	--



<p>g) <b>turistico e ricettiva:</b> oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande</p> <p>h) <b>sportiva e per l'impiego del tempo libero:</b> in essa cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;</p> <p>i) <b>agricola produttiva,</b> che concerne tutte le attività del settore primario;</p> <p>j) <b>residenziale agricola</b> inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L. Reg. n. 12/2005.</p>	<p>simili, ecc. purchè funzionalmente e/o strumentalmente collegati all'area di somministrazione.</p> <p>Non rientrano nella destinazione di cui al presente punto i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (centri di cottura, sedi di società di catering e simili) né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.</p> <p>g) <b>Terziario e servizi:</b> le attività relative a uffici e studi professionali con superficie inferiore a mq. 200; gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari; le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinali e di intermediazione nei rapporti e in generali tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge; i locali per la raccolta di puntate o scommesse; le attività di noleggio di beni mobili, le attività di fornitura di servizio al pubblico, in genere.</p> <p>h) <b>direzionale:</b> l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp;</p> <p>i) <b>turistico e ricettiva:</b> oltre all'attività alberghiera e paralberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande quando siano connesse fisicamente e/o funzionalmente all'esercizio dell'attività principale;</p> <p>j) <b>sportiva e per l'impiego del tempo libero:</b> in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;</p> <p>k) <b>agricola produttiva,</b> che concerne tutte le attività del settore primario;</p> <p>l) <b>residenziale agricola</b> inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.</p>
--	--

*Art. 53 Definizione delle tipologie commerciali*

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA'  
DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 250 fino a 400
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 400 a 1000
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 1000 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	Non prevista

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

**Art. 53 Definizione delle tipologie commerciali**

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione superiore ai 10.000 abitanti.

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA'  
DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a mq 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 250 fino a mq 400
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 400 a mq 1.000
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 1.000 fino a mq 2.500
Grande struttura di vendita	GSV	oltre i mq 2.500
Grande struttura di vendita unitaria	GSVu	oltre i mq 250, ove realizzati con unità commerciali con più attività organizzate in forma unitaria

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, **i locali per gli impianti tecnologici, che vanno comunque computati per la determinazione della SLP massima ammissibile, nonché le aree a disposizione dei consumatori ( gallerie, o piazze coperte scale mobili, ascensori,) solo nel caso in cui siano assoggettate ad uso**

<p>4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.</p>	<p>pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo. Le aree di sosta degli automezzi, se coperte ed i relativi corselli di manovra concorrono alla determinazione complessiva della superficie coperta.</p> <p>4. La superficie di vendita delle medie strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.</p> <p>5. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli e altri veicoli a motore attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, rivendita di legnami, e tipologie simili alle precedenti), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.</p> <p>6. Per grande struttura di vendita si intende una struttura commerciale con Sv superiore a 2500 mq.</p> <p>7. Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>in un unico insediamento edilizio</li> <li>in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici posti nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, i aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso di singoli esercizi da spazi e servizi gestiti unitariamente.</li> </ol> <p>8. Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Il <b>centro commerciale</b>, costituito da più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciale e/o di tipo terziario-direzionale siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza per:       <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'unicità della struttura o</li> </ul> </li> </ol>
---	---

	<p>dell'insediamento commerciale;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la destinazione specifica o prevalente di commercio</li><li>- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.</li></ul> <p>Il centro commerciale, così come sopra indicato può caratterizzarsi come media o grande struttura di vendita in funzione della sommatoria delle SV dei singoli esercizi che lo costituiscono.</p> <p>In questa definizione sono compresi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a1) <b>il centro commerciale tradizionale posto in un unico complesso edilizio</b> costituito da più esercizi commerciali collegati funzionalmente da percorsi interni o esterni alla struttura edilizia con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;</li><li>a2) <b>il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici</b>, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;</li><li>a3) <b>il centro commerciale multifunzionale</b>, inteso quale complesso commerciale con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;</li><li>a4) <b>il Factory Outlet Centre</b>, costituito da una media o da una grande struttura localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.</li></ul>
--	---

---

	<p>b) <b>Il parco commerciale</b>, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.</p> <p>9. Fatto salvo quanto indicato ai commi precedenti 6 e 7 <b>non è considerato “struttura di vendita organizzata in forma unitaria”</b> l’insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche, che si caratterizzano come “centri commerciali naturali” compresi i mercati su aree pubbliche.</p>
--	---

<p><i>Art. 54 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.</li> <li>2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.</li> <li>3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato e di prossimità</li> <li>4. Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi da quelli indicati al comma 3, ferma restando in ogni zona a destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 400 mq.</li> <li>5. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.</li> <li>6. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.</li> <li>7. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.</li> <li>8. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del P.G.T. e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)</li> </ol>	<p><b>Art. 54 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.</li> <li>2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), <b>purchè</b> le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.</li> <li>3. Il Piano delle Regole definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi da quelli indicati al comma 2, ferma restando, <b>anche se non precisata</b>, la possibilità di insediamento di attività di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 400 mq in ogni zona a destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche.</li> <li>4. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.</li> <li>5. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.</li> <li>6. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.</li> <li>7. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale salvo specifiche limitazioni di legge.</li> <li>8. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui al secondo comma dell'art. 53, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso</li> </ol>
--	--

---

<p>9. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.</p> <p>10. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti norme vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A del precedente articolo fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.</p>	pubblico.
--	-----------

<p><i>Art. 55 Correlazione dei procedimenti</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. Per quel che concerne, in particolare, le medie strutture di vendita, termini e modalità del relativo rilascio sono disciplinati - in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 - da apposito Regolamento.</li> <li>2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L. Reg. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L. Reg. n. 12/2005.</li> <li>3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L. Reg. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L. Reg. n. 12/2005.</li> <li>4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.</li> <li>5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.</li> <li>6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L. Reg. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.</li> <li>7. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al</li> </ol>	<p><i>Art. 55 Correlazione dei procedimenti</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio. Per quel che concerne, in particolare, le medie strutture di vendita, termini e modalità del relativo rilascio sono disciplinati - in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 - da apposito Regolamento.</li> <li>2. L'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, può essere effettuata con presentazione telematica di apposita Segnalazione Certificata di Inizio Attività da inviare contestualmente all'ufficio commercio e all'ufficio edilizia privata del Comune, alla quale deve essere allegata planimetria in scala non inferiore 1:100 relativa ai locali oggetto dell'intervento.</li> <li>3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.</li> <li>4. L'apertura di medie strutture di vendita di qualsiasi tipologia è soggetta al rilascio di apposita autorizzazione ai sensi della normativa regionale sul commercio.</li> <li>5. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.</li> <li>6. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di Permesso di Costruire, va sottoscritta anche dal Responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il Permesso di Costruire.</li> <li>7. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate,</li> </ol>
--	--



<p>parere della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.</p> <p>9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.</p> <p>10. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.</p> <p>11. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.</p> <p>12. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.</p> <p>13. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al</p>	<p>l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.</p> <p>8. L'atto autorizzativo commerciale e la relativa autorizzazione paesistica devono essere successivamente inviate unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>9. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.</p> <p>10. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.</p> <p>11. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.</p> <p>12. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.</p> <p>13. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto</p>
--	--

---

<p>servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L. Reg. n. 14/1999.</p>	<p>2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di Costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.</p> <p>14. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.</p> <p>15. In considerazione del fatto che l'ottenimento delle autorizzazioni commerciali per le attività di media e grande distribuzione è connesso alla conformità urbanistica dell'intervento e attiene l'espletamento di procedure amministrative di competenza di altro settore dell'Amministrazione, il rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione è subordinato all'ottenimento delle singole autorizzazioni commerciali</p>
---	--

<p><i>Art. 56 Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. All'interno del territorio comunale è confermato il mantenimento delle destinazioni in essere dei singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme e l'insediamento di nuove attività commerciali.</li> <li>2. Nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione sono ammesse solo relativamente alle attività di prossimità (MSP), a condizione che le superfici lorde di pavimento delle nuove attività insediabili e/o degli eventuali trasferimenti non determinino una situazione organizzativa degli spazi di servizio tale da configurare categorie di media distribuzione di carattere dimensionale più elevato o di grande distribuzione.</li> <li>3. Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, al 50% della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice, fatta salva la limitazione della superficie di vendita indicata al precedente comma 2.</li> <li>4. L'altezza massima è fissata in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.</li> <li>5. Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.</li> <li>6. È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente</li> <li>7. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.</li> </ol>	<p><b>Art. 56 Attività prevalentemente terziario-commerciali confermate</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. All'interno del territorio comunale è confermato il mantenimento delle destinazioni in essere dei singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme e l'insediamento di nuove attività commerciali <b>nelle zone all'interno delle quali sono ammesse costruzioni con destinazione commerciale anche autonome.</b></li> <li>2. Le nuove destinazioni commerciali al dettaglio con i caratteri della media distribuzione, <b>ove non espressamente previste dalla disciplina di zona,</b> sono ammesse solo relativamente alle attività di prossimità (MSP) a condizione che le superfici lorde di pavimento delle nuove attività insediabili e/o degli eventuali trasferimenti non determinino una situazione organizzativa degli spazi di servizio tale da configurare categorie di media distribuzione di carattere dimensionale più elevato o di grande distribuzione.</li> <li>3. Qualora la superficie utilizzata dagli edifici esistenti sia inferiore, al <b>40%</b> della superficie fondiaria del lotto di pertinenza, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice, fatta salva la limitazione della superficie <b>commerciale</b> di vendita (Sv) indicata al precedente comma 2.</li> <li>4. È sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente</li> <li>5. L'altezza massima è <b>quella</b> fissata <b>dalla disciplina della singola zona</b> in tre piani fuori terra, salvo altezze maggiori che si confermano.</li> <li>6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standards impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.</li> </ol>
--	---

<p><i>Art. 57 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dalle NTA del Piano dei Servizi e all'art. 49 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.</li> <li>2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.</li> <li>3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.</li> <li>4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.</li> <li>5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.</li> <li>6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.</li> <li>7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del P.G.T., la</li> </ol>	<p><b>Art. 57 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e <b>dei limiti individuati</b> dalle norme dei singoli ambiti del PGT e della dotazione di aree a parcheggio di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)</li> <li>2. <b>La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali di media e grande distribuzione è stabilita nella misura del 100% delle superfici lorde di pavimento degli edifici; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Le aree a parcheggio individuate ai sensi del presente comma soddisfano anche il CUP di cui all'art. 7 del Piano dei Servizi.</b></li> <li>3. <b>Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.</b></li> <li>4. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.</li> <li>5. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.</li> <li>6. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.</li> <li>7. L'insediamento od ampliamento di esercizi <b>eccedenti i 400 mq di SV</b>, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di</li> </ol>
---	---

<p>realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.</p> <p>8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.</p> <p>9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.</p>	<p>costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.</p> <p>8. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente <b>al soddisfacimento totale o parziale di quanto prescritto ai commi precedenti</b>, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.</p> <p>9. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.</p> <p>10. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.</p> <p>11. L'insediamento di nuove attività commerciali <b>o la ristrutturazione dei volumi commerciali esistenti</b> collocati all'interno dei tessuti urbani <b>antichi</b> o di singoli complessi edilizi di interesse storico, paesaggistico e ambientale possono essere effettuati solo a condizione che gli interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale delle strutture edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.</p>
---	--

---

<p><i>Art. 61 Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione</i></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie previste.</li><li>2. Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.</li><li>3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche se non specificatamente previste dai Piani Attuativi vigenti: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero.</li><li>4. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma.</li></ol>	<p><b><i>Art. 61 Ambiti per insediamenti terziari in fase di attuazione</i></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di pianificazione attuativa, è consentito il completamento dei lotti liberi e delle volumetrie previste.</li><li>2. Sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni e dagli elaborati dei Piani Attuativi approvati.</li><li>3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, anche se non specificatamente previste dai Piani Attuativi vigenti: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, <b>attività commerciali di vicinato e media distribuzione</b>, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero.</li><li>4. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma.</li></ol>
--	--

<p><i>Art. 62 Ambiti commerciali confermati</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.</li> <li>2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.</li> <li>3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditificati.</li> <li>4. I parametri edilizi sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.l.p.: 0,80 mq./mq</li> <li>- S. utilizzabile: 0,50 mq./mq</li> <li>- Altezza: ml. 10,00</li> <li>- Distanze dai confini: ml. 5,00</li> <li>- Distanze dalle strade: come da D.M. n. 1444/68.</li> <li>- Distanze tra gli edifici: come da D.M. n. 1444/68.</li> </ul> </li> <li>5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.</li> </ol>	<p><i>Art. 62 Ambiti terziario commerciali confermati</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita <b>non superiore</b> ai 1500 mq.</li> <li>2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.</li> <li>3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti ineditificati.</li> <li>4. I parametri edilizi sono i seguenti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- S.l.p.: 0,80 mq./mq</li> <li>- S. utilizzabile: 0,50 mq./mq</li> <li>- Altezza: ml. 10,00</li> <li>- Distanze dai confini: ml. 5,00</li> <li>- Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.</li> <li>- Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.</li> </ul> </li> <li>5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.</li> <li>6. <b>Negli ambiti di cui al presente articolo sono ammesse le attività commerciali del comparto alimentare e del comparto non alimentare.</b></li> </ol>
--	---

<p><i>Art. 47 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.</li> <li>2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.</li> <li>3. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.</li> <li>4. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Servizio.</li> <li>5. Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.</li> <li>6. Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.</li> <li>7. I Piani Attuativi già approvati ma non ancora convenzionati perderanno efficacia ove non si pervenga alla stipula della</li> </ol>	<p><i>Art.47 Ambiti per insediamenti produttivi in corso di attuazione - ambiti con pianificazione attuativa approvata</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica/o di Programmi Integrati di Intervento.</li> <li>2. Gli interventi previsti dai Piani Attuativi sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai titoli urbanistici stessi anche se in contrasto con le nuove disposizioni dell'ambito di P.G.T. nel quale sono collocati, fino alla scadenza dei Piani Attuativi di riferimento o di eventuale proroga concessa dal Consiglio Comunale.</li> <li>3. Qualora alla scadenza dell'efficacia delle convenzioni le opere non fossero ultimate potranno essere rilasciate proroghe, per una sola volta, a condizione che la richiesta di proroga venga inoltrata non oltre 90 giorni prima della data di scadenza.</li> <li>4. I lotti ancora liberi all'interno della perimetrazione dei PL decaduti, così come definiti nella planimetria allegata al provvedimento di approvazione dei PL medesimi e di eventuali successive varianti approvate, mantengono inalterata la possibilità edificatoria a suo tempo assegnata dal medesimo Piano Attuativo, che sarà confermata con presa d'atto del Consiglio Comunale su conforme parere del Responsabile del Servizio.</li> <li>5. Per gli interventi in corso a seguito di ottenimento del titolo abilitativo restano confermati i contenuti previsti dal titolo medesimo.</li> <li>6. Ove il titolo abilitativo dovesse perdere efficacia ai sensi della normativa vigente in materia di scadenze temporali per la realizzazione degli interventi restano comunque fermi i parametri edilizio urbanistici già assentiti fermo restando l'obbligo di nuova acquisizione del titolo abilitativo.</li> <li>7. I Piani Attuativi già approvati ma non ancora convenzionati perderanno efficacia ove non si pervenga alla stipula della</li> </ol>
---	--



<p>convenzione entro 150 giorni dall'approvazione del P.G.T. e dovranno conseguentemente essere ripresentati.</p> <p>8. L'ambito del comparto "ex Imec", oggetto di varianti all'originario Piano Attuativo a destinazione produttiva, con possibilità di insediamento di destinazione terziario commerciale, potrà mantenere tali destinazioni e la loro relativa disciplina solo qualora si pervenga alla stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale entro 150 giorni dalla data di approvazione del P.G.T.</p>	<p>convenzione entro 150 giorni dall'approvazione del P.G.T. e dovranno conseguentemente essere ripresentati.</p> <p>8. L'ambito del comparto "ex Imec", oggetto di varianti all'originario Piano Attuativo a destinazione produttiva, con possibilità di insediamento di destinazione terziario commerciale, potrà mantenere tali destinazioni e la loro relativa disciplina solo qualora si pervenga alla stipula della convenzione approvata dal Consiglio Comunale entro 150 giorni dalla data di approvazione del P.G.T.</p> <p>9. In considerazione delle previsioni del Documento di Piano nel quale il comparto di cui al precedente comma 8 è individuato, quale "comparto urbano a destinazione prevalentemente produttiva con presenze significative di attività terziario/commerciali", all'interno di tale comparto è prevista la possibilità di insediamento di attività commerciali al dettaglio, non alimentari, per un totale complessivo di SV non superiore a 4.000 mq, con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle tipologie aggregative del "Centro commerciale" e del "Parco commerciale", anche se riferite a SV aggregate complessivamente inferiori a 2500 mq di SV</p> <p>10. Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati ad assicurare anche la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali. A tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.</p>
---	---

<p><i>Art. 58 Ambiti per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le tav. 4 e 5 e seguenti del Piano delle Regole individuano l'ambito di cui al presente articolo che fa riferimento ad un piano attuativo parzialmente attuato.</li> <li>2. Tale ambito è suddiviso in due lotti funzionali (LF1 – LF2) il primo dei quali risulta prevalentemente edificato mentre il secondo è ancora del tutto ineditificato.</li> <li>3. Per tali attività è prevista la seguente disciplina:</li> </ol> <p>LF1 - gli interventi realizzati sono confermati allo stato di fatto e per essi sono possibili esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della L. Reg. n. 12/2005 nonché la sola ristrutturazione interna senza possibilità di demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni ove entro 150 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di approvazione del P.G.T. non siano state formalmente consegnate al Comune le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di collaudabilità e soddisfatti gli eventuali obblighi residui in materia di standard.</p> <p>Ove la realizzazione delle opere di cui sopra venga attuata pro quota con il contesto dei singoli soggetti interessati la limitazione degli interventi per inadempienza sarà applicata solo ai soggetti che non abbiano adempiuto alle condizioni indicate.</p>	<p><b>Art. 58 Ambito per insediamenti terziario commerciali consolidati soggetti a disciplina speciale</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le tav. 4 e 5 del Piano delle Regole individuano l'ambito di cui al presente articolo che fa riferimento ad un piano attuativo parzialmente attuato.</li> <li>2. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse ed uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi e attività commerciali, depositi, ristoranti, bar, edifici per attrezzature per il tempo libero, esposizioni commerciali.</li> <li>3. Tale ambito è suddiviso in due subambiti funzionali (LF1 – LF2) il primo dei quali risulta prevalentemente edificato mentre il secondo è ancora del tutto ineditificato.</li> <li>4. Per tali subambiti è prevista la seguente disciplina:</li> </ol> <p>LF1 - gli interventi realizzati sono confermati allo stato di fatto e per essi sono possibili esclusivamente gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della LR 12/2005 nonché la sola ristrutturazione interna senza possibilità di demolizioni e ricostruzioni o nuove costruzioni ove entro 180 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del PGT non siano state formalmente consegnate al Comune le opere di urbanizzazione realizzate in perfetto stato di collaudabilità e soddisfatti gli eventuali obblighi residui in materia di standard.</p> <p>- Le attività già presenti sono confermate nelle singole tipologie commerciali di riferimento; esse potranno modificare tali tipologie o prevedere ampliamenti delle SIp ove residuino potenzialità edificatorie già previste dall'originario Piano Attuativo. All'interno di tali SIp potranno essere previsti anche ampliamenti delle SV, fino ad un massimo del 10% della SV esistente e autorizzata previa integrazione della autorizzazione commerciale, ove prevista.</p>
---	--

<p>LF2 - Le aree individuate all'interno del perimetro di tale comparto non potranno essere oggetto di alcun tipo di edificazione ove entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del P.G.T. non siano stati soddisfatti gli obblighi di garanzia per la realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard mediante deposito di adeguata fidejussione da commisurarsi all'entità delle opere, secondo i computi metrici dell'originario progetto adeguato all'indice ISTAT.</p> <p>Ove tale obbligo venga soddisfatto nei termini di cui al precedente periodo le aree manterranno i diritti edificatori previgenti, che potranno comunque essere attuati previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrale.</p>	<p>LF2 - Le aree individuate all'interno del perimetro di tale comparto non potranno essere oggetto di alcun tipo di edificazione ove entro 30 giorni dalla data di pubblicazione della delibera di adozione del PGT non siano stati soddisfatti gli obblighi di garanzia per la realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e standard mediante deposito di adeguata fidejussione da commisurarsi all'entità delle opere, secondo i computi metrici dell'originario progetto adeguato all'indice ISTAT.</p> <p>Ove tale obbligo venga soddisfatto nei termini di cui al precedente periodo le aree manterranno i diritti edificatori previgenti, che potranno comunque essere attuati previa approvazione di un nuovo Piano Attuativo esteso all'intera area perimetrale.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nel sub ambito di cui al precedente punto sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio con SV fino ad un massimo unitario di 5000 mq, escluse le tipologie costituite con più di tre esercizi di vendita e comunque quelle di cui ai punti a2, a3, a4 e b del comma 7 del precedente art. 5, e per una quantità complessiva di SV non superiore a 3500 mq del comparto alimentare e a 2500 mq del comparto non alimentare.</li><li>- Il Piano Attuativo dovrà prevedere un sistema di accessibilità autonoma dalla viabilità comunale rispetto agli accessi alle aree e alla viabilità interna al comparto LF1.</li><li>- Gli interventi edilizi dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie ed elementi costruttivi finalizzati ad assicurare la qualità degli interventi anche in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli Abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.</li></ul>
--	---

*Art. 59 Zone commerciali soggette a Piano Attuativo*

1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.
2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.
3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti inedificati.
4. I parametri edilizi sono i seguenti:
  - S.l.p.: 0,80 mq./mq
  - S. utilizzabile: 0,50 mq./mq
  - Altezza: ml. 10,00
  - Distanze dai confini: ml. 5,00
  - Distanze dalle strade: come da D.M. n. 1444/68.
  - Distanze tra gli edifici: come da D.M. n. 1444/68.
5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.

**Art. 59 Zone commerciali e terziarie soggette a Piano Attuativo**

1. Per gli interventi interni a tali zone sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: edifici per attività di interesse di uso pubblico, uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, negozi, depositi, ristoranti, bar, cinematografi, alberghi, edifici per attrezzature per il tempo libero, attività commerciali di media distribuzione, supermercati, esposizioni commerciali con vendita anche annesse ad attività di carattere produttivo purchè queste non superino il 30% della S.l.p. e comunque con superficie lorda di vendita inferiore ai 1500 mq.
2. Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio e funzionalmente connesse con le attività di cui al precedente comma per una percentuale massima di S.l.p. pari al 10% della S.l.p. totale dell'insediamento e comunque con superficie totale per ogni lotto non superiore a mq. 350 complessivi.
3. È consentito il completamento dei lotti liberi e la nuova costruzione dei lotti inedificati.
4. I parametri edilizi sono i seguenti:
  - S.l.p.: 0,80 mq./mq
  - S. utilizzabile: 0,50 mq./mq
  - Altezza: ml. 10,00
  - Distanze dai confini: ml. 5,00
  - Distanze dalle strade: come da D.M. 1444/68.
  - Distanze tra gli edifici: come da D.M. 1444/68.
5. Le zone individuate con apposita campitura grafica sono soggette a Pianificazione Attuativa in esse dovrà essere prevista la perequazione tra tutte le proprietà ed il reperimento di tutti gli standards afferenti le destinazioni insediate.
6. Per il **“Comparto urbano a destinazione terziario/commerciale del PPCA di via Panizzardo”**, previsto all'interno del Documento di Piano sono confermati i parametri edilizi, le modalità insediative e la disciplina di cui al precedente articolo 49. Sono ammesse medie e grandi strutture di vendita con SV per una quantità complessiva non superiore a 10.000 mq del comparto non alimentare e 1.000 mq del

---

	<p>comparto alimentare, nelle forme organizzative previste nella tabella di cui al comma 2 del precedente art. 53 con esclusione delle tipologie costituite da aggregazioni di più di tre esercizi di vendita e di ogni altra tipologia di centro commerciale.</p> <p>7. Ove il Piano attuativo preveda l'eventuale insediamento di "tipologie commerciali organizzate in forma unitaria", come indicate al precedente art. 53, con superficie di vendita superiore a 2500 mq complessivi, si dovrà procedere, preventivamente all'adozione del PA, all'espletamento della procedura di VAS.</p> <p>8. Nel <b>comparto terziario-commerciale di Viale Europa Unita</b> è ammessa la realizzazione di medie strutture commerciali "di quartiere" e "di rilevanza locale", come definite al precedente art. 53, comma 2, sia del settore "alimentare" che "non alimentare", da realizzare all'interno del complesso caratterizzato da un mix di funzioni terziario-commerciali al servizio della città e con tipologie fortemente integrate nel paesaggio urbano; sono escluse le attività commerciali di grande distribuzione di qualsiasi tipologia.</p> <p>9. Gli interventi edilizi negli ambiti di cui al presente articolo dovranno garantire caratteri qualitativi e prestazionali relativi a materiali, tecnologie, elementi costruttivi finalizzati anche ad assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficacia energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali: a tal fine i Titoli abilitativi all'edificazione potranno essere rilasciati solo previa approvazione del "progetto preliminare" di cui ai precedenti artt. 16 e 17.</p>
--	--

## LE VARIANTI INERENTI LA NORMATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI

---

Sono inoltre previste varianti e integrazioni alla disciplina del PdS anch'esse finalizzate ad una più efficace operatività della normativa inerente la compensazione urbanistica (ex art. 11 c4 della LR12/2005) e la definizione di una più chiara ed articolata disciplina per le aree del Parco del Santuario, in rapporto alla presenza e necessità di attrezzature connesse al servizio del Santuario stesso nonché per il "*sistema dei verdi e delle attrezzature urbane con possibilità di interventi insediativi compensativi a bassa densità*" individuato dal PGT per le aree poste a nord ovest degli insediamenti di via Panizzardo, a monte del tracciato della ferrovia Treviglio Cremona.

In particolare viene introdotta all'art. 4 una integrazione che precisa la modalità con la quale vengono riconosciuti i "diritti edificatori liberamente commerciabili" attraverso l'iscrizione nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 19 delle NTA del PdR e viene inoltre individuata la possibilità di utilizzazione del meccanismo dei diritti edificatori a totale o parziale compensazione dei costi per la realizzazione di opere pubbliche .

Per una migliore gestione della disciplina delle aree a verde pubblico e pachi pubblici viene proposta la suddivisione dell'art. 5 in due separati articoli (5 e 5 bis: ) il primo relativo all'individuazione della disciplina di parchi pubblici e delle aree di verde pubblico in termini generali; il secondo più specificamente rivolto alla disciplina delle aree del "Parco del Santuario" nella quale sono previste specificazioni operative per la gestione delle strutture ed edifici esistenti e le possibilità di realizzazione di eventuali nuove strutture connesse e al servizio delle finalità religiose del complesso del Santuario stesso.

Inoltre l'art. 5 viene integrato con un ultimo comma che prevede un più articolato e specifico regime attuativo per le aree relative al "*Sistema dei verdi e delle attrezzature urbane con possibilità di interventi insediativi compensativi a bassa densità*", individuato dal Piano delle Regole.

Infine vengono specificate le quantità minime di standard urbanistici per le attività terziario commerciali e per gli interventi produttivi nella disciplina dell'art.

3



---

**VARIANTE N. 13 - Art. 3 Standard urbanistici**

1. *Le aree per standard urbanistici all'interno dei Piani Attutivi, devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc, negli interventi a carattere residenziale; negli interventi a destinazione produttiva la misura degli standard è definita in 1/10 della su totale prevista dal Piano Attuativo e negli interventi a carattere terziario commerciale nella misura del 100 mq/mq di slp.*
2. *Le aree stesse possono essere monetizzate solo su richiesta dell'Amministrazione.*
3. *Tali aree ove siano cedute possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale. L'utilizzo delle aree a tal fine utilizzate potrà comunque avvenire ove le quantità complessive degli standard urbanistici necessari al soddisfacimento delle previsioni del PGT non siano inferiori a quelle complessivamente individuate dal progetto del Piano dei Servizi.*
4. *Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 7 sono da intendersi aggiuntive agli standard di cui al presente articolo e dovranno essere reperite di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.*
5. *Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.*

---

**VARIANTE N. 14 - Art. 4 Compensazione**

1. *Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di:*
  - *la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione*
  - *la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,*
  - *prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permute, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.*
  
2. *I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, e in misura massima del 60% dell'indice medio stesso sulla base di determinazione del Consiglio Comunale ai sensi del successivo comma 5.*
  
3. *In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con compensazione, in diritti edificatori in misura massima di 0,10 mq/mq di src a destinazione residenziale e/ o terziario commerciale.*
  
4. *Le src compensative residenziali potranno essere convertite in produttive nella proporzione di 3,0 mq slp produttiva ogni mq di src residenziale e solo nei seguenti casi:*
  - *disponibilità di aree produttive di proprietà del cessionario;*
  - *possibilità di ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura massima di rapporto di copertura fondiaria pari al 60%.*

- 
5. *I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005: in tale caso essi potranno essere iscritti nel "Registro dei diritti edificatori" di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole.*
  6. *L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:*
    - a. *dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.*
    - b. *dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard*
  7. *In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazioni (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.*
  8. *Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.*
  9. *Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.*
  10. *Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.*

- 
11. *L'Amministrazione Comunale potrà infine prevedere, mediante specifiche convenzioni, l'attribuzione di diritti edificatori nel caso di realizzazione da parte di privati di opere pubbliche non inerenti obblighi derivanti da Piani Attuativi, nel caso in cui tali opere possono essere utili alla realizzazione e/o al completamento di interventi relativi a progetti approvati dal Consiglio Comunale per il miglioramento della qualità urbana ed ambientale.*
  
  12. *La compensazione volumetrica sarà definita con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma, o con deliberazione successiva, nella quale sarà definita la quantità delle volumetrie compensative, in rapporto al costo stimato dell'opera, e ai valori medi di mercato pro mc. dell'edificabilità attribuita, comunque in misura non superiore a 500 mq di src residenziale e/o terziario commerciale e/o di 1500 mq di s.u. produttiva.*

---

**VARIANTE N. 15 - Art. 5 Parchi pubblici e aree di verde pubblico - ~~Pareo del Santuario~~**

2. *Le tavole nn. 1-2-3-4 del Piano dei Servizi indicano l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.*
3. *La destinazione delle aree per parchi pubblici e delle aree di verde pubbliche, o di uso pubblico fa riferimento alle indicazioni di cui all'art. 2 comma 8 delle presenti norme.*
4. *La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.*
5. *Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro, questi ultimi nei limiti di cui all'art. 2 , comma 8, punto 5.*
6. *Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.*
7. *Il progetto di cui al comma precedente non determina variante al Piano di Governo del Territorio.*
8. *Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.*
9. *Nel sottosuolo potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.*

- 
10. *L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare, anche in superficie, attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.*
  11. *L'ambito posto a monte del tracciato della ferrovia Treviglio Cremona, a nord ovest degli insediamenti di via Panizzardo, individuato dalla tav. 6 del PdR quale "Sistema dei verdi e delle attrezzature urbane con possibilità di interventi insediativi compensativi a bassa densità" può essere oggetto di intervento per la realizzazione delle volumetrie compensative di cui al precedente art. 4 per una quantità complessiva di superficie fondiaria pari ad 1/3 della superficie territoriale totale individuata.*
  12. *Tale superficie potrà essere individuata in forma unitaria o distribuita all'interno della st complessiva secondo un disegno organico che preveda l'organizzazione delle aree edificabili all'interno di una struttura complessiva di parco urbano che presenti elementi di qualità funzionale e progettuale di elevata qualità.*
  13. *Gli interventi di cui al precedente comma 11 dovranno essere fatti oggetto di un Piano Attuativo unitario esteso all'intera superficie territoriale nel quale gli interventi edilizi non potranno superare l'altezza di 2 piani e il rapporto fondiario di copertura del 20%.*
  14. *Qualora il Piano Attuativo dovesse prevedere anche la realizzazione dell'ambito a parco urbano, il 50% dei costi di realizzazione potrà usufruire delle possibilità di compensazione di cui al comma 11 del precedente art. 4 mentre il restante 50% sarà realizzato a titolo di standard qualitativo.*

**VARIANTE N. 16 - Art. 5 bis Parchi pubblici e aree di verde pubblico: Parco del Santuario**

1. *Le aree circostanti il Santuario della Beata Vergine della Fonte, individuati negli elaborati di PGT come "Parco del Santuario" costituiscono gli standard urbanistici dell'intervento di realizzazione dell'ambito produttivo di via Panizzardo est.*
2. *Tali aree partecipano perequativamente ai diritti edificatori di tale comparto, secondo le indicazioni, le prescrizioni e le tabelle perequative e di ricomposizione fondiaria del Piano Preliminare di Coordinamento d'area approvato dal Consiglio Comunale.*
3. *La tav.....del PdR individua il perimetro delle aree nelle quali sono presenti strutture di proprietà pubblica o di enti e privati all'interno delle quali si svolgono attività la cui funzione si pone in rapporto funzionale con il complesso del Santuario sia per lo svolgimento di attività a supporto e/o integrazione delle funzioni e delle destinazioni religiose sia per l'esercizio di attività commerciali, alberghiere e di ristoro al servizio delle esigenze connesse con il flusso e la presenza dei pellegrini.*
4. *Per queste aree vengono confermate le volumetrie e le funzioni in esse esistenti, ferma restando la destinazione a verde di valenza ambientale delle aree libere.*
5. *All'interno di tali aree è tuttavia consentita, ad integrazione delle volumetrie e delle funzioni esistenti l'allocazione di ulteriori volumi edilizi finalizzati esclusivamente al supporto funzionale delle attività religiose connesse alle finalità del Santuario.*
6. *Tali volumetrie potranno essere realizzate esclusivamente dai soggetti istituzionali gestori delle attività del santuario stesso, nel rispetto dei seguenti indici edificatori:*
  - *Superficie coperta max 30%*
  - *Altezza max mt 7,50*

- 
7. *Gli edifici esistenti non destinati all'attività religiose potranno essere fatti oggetto degli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c,d con possibilità di un ampliamento massimo del 10% nei limiti delle altezze esistenti.*
  8. *Nell'ambito posto a sud ovest del recinto del santuario restano confermate le sole strutture esistenti a carattere commerciale con la possibilità di eventuale ampliamento nella misura massima del 20% e nel limite delle altezze esistenti.*
  9. *Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione del progetto preliminare di cui all'art. 20 delle presenti norme e attuati previo Permesso di Costruire Convenzionato.*



**PIANO DEI SERVIZI**

<p><i>Art. 3 Standard urbanistici</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le aree per standard urbanistici devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc.</li> <li>2. Le aree stesse possono essere monetizzate solo su richiesta dell'Amministrazione.</li> <li>3. Tali aree ove siano cedute possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale.</li> <li>4. Le aree per il soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario di cui all'art. 7 sono da intendersi aggiuntive agli standard di cui al presente articolo e dovranno essere reperite di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.</li> <li>5. Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.</li> </ol>	<p><i>Art. 3 Standard urbanistici</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le aree per standard urbanistici <b>all'interno dei Piani Attutivi</b>, devono essere reperite nella misura minima di mq 18 ogni 100 mc di costruzione o 45 mq per ogni alloggio per alloggi di dimensione inferiore a 250 mc, <b>negli interventi a carattere residenziale; negli interventi a destinazione produttiva la misura degli standard è definita in 1/10 della su totale prevista dal Piano Attuativo e negli interventi a carattere terziario commerciale nella misura del 100 mq/mq di slp.</b></li> <li>2. Le aree stesse possono essere monetizzate solo su richiesta dell'Amministrazione.</li> <li>3. Tali aree ove siano cedute possono essere utilizzate dal Comune per il soddisfacimento di interventi compensativi mediante il trasferimento di diritti edificatori assegnati ad aree a standard che il Comune intendesse acquisire gratuitamente in localizzazioni ritenute più adeguate a soddisfare l'esigenza di dotazioni di interesse generale. <b>L'utilizzo delle aree a tal fine utilizzate potrà comunque avvenire ove le quantità complessive degli standard urbanistici necessari al soddisfacimento delle previsioni del PGT non siano inferiori a quelle complessivamente individuate dal progetto del Piano dei Servizi.</b></li> <li>4. Le aree per il soddisfacimento del carico urbanistico primario di cui all'art. 7 sono da intendersi aggiuntive agli standard di cui al presente articolo e dovranno essere reperite di norma lungo gli assi stradali in prossimità dei lotti edificabili in modo da costituire una effettiva funzionale risposta ai fabbisogni della sosta diffusa.</li> <li>5. Nel caso di realizzazione di spazi di sosta non lineari con più di 6 posti auto dovrà essere prevista una superficie aggiuntiva di verde piantumato nella misura minima del 5% della superficie degli spazi di sosta e di manovra.</li> </ol>
--	---

<p><i>Art. 4 Compensazione</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione</li> <li>- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,</li> <li>- prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.</li> </ul> </li> <li>2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, e in misura massima del 60% dell'indice medio stesso sulla base di determinazione del Consiglio Comunale ai sensi del successivo comma 5.</li> <li>3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con la compensazione in diritti edificatori nella misura massima di 0,10 mq/mq di src residenziale o di 0,3 mq/mq di superficie lorda di pavimento a fini produttivi.</li> <li>4. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005.</li> </ol>	<p><i>Art. 4 Compensazione</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Al fine di garantire l'attuazione efficace degli interventi sulle aree per standards urbanistici l'Amministrazione, in sede di formazione della progettazione preliminare delle opere pubbliche potrà stabilire l'attribuzione di diritti edificatori a comparti e aree vincolati a servizi, prevedendo che le aree stesse vengano cedute gratuitamente al Comune dando ai proprietari quale ristoro la possibilità di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la realizzazione dei volumi di pertinenza su altri terreni edificabili all'interno degli Ambiti di Trasformazione</li> <li>- la medesima possibilità all'interno di aree edificabili che saranno previste dal Piano delle Regole, per le quali potranno essere previsti indici di zona minimi e massimi,</li> <li>- prevedendo il recupero della capacità edificatoria su terreni di proprietà pubblica, con opportune permutate, o su altre aree di proprietà del soggetto interessato alla cessione, che siano individuate dalla pianificazione generale come utilizzabili a fini edificatori.</li> </ul> </li> <li>2. I diritti di edificabilità saranno di volta in volta attribuiti alle singole aree avendo come riferimento gli indici medi di edificabilità del comparto nel quale si trova inserita l'area da acquisire, e in misura massima del 60% dell'indice medio stesso sulla base di determinazione del Consiglio Comunale ai sensi del successivo comma 5.</li> <li>3. In mancanza di riferimenti definiti dal Documento di Piano o dal Piano delle Regole o di progettazione preliminare dell'opera pubblica sarà comunque possibile cedere al Comune le aree con compensazione, <b>in</b> diritti edificatori in misura massima di 0,10 mq/mq di src <b>a destinazione</b> residenziale <b>e/o terziario commerciale</b>.</li> <li>4. Le src compensative residenziali potranno essere convertite in produttive nella proporzione di 3,0 mq slp produttiva ogni mq di src residenziale e solo nei seguenti casi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- disponibilità di aree produttive di proprietà del cessionario;</li> <li>- possibilità di ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura massima di rapporto di copertura</li> </ul> </li> </ol>
--	--

<p>5. L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:</p> <p>a. dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.</p> <p>b. dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard</p> <p>6. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazione (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.</p> <p>7. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.</p> <p>8. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.</p> <p>9. Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.</p>	<p>fondaria pari al 60%.</p> <p>5. I diritti edificatori sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 11 c. 4 della LR 12/2005: <b>in tale caso essi potranno essere iscritti nel "Registro dei diritti edificatori" di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole.</b></p> <p>6. L'attribuzione dei diritti edificatori viene determinata:</p> <p>a) dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al PGT, laddove non superi l'indice previsto al precedente comma 3.</p> <p>b) dalla Giunta Comunale, qualora venga mantenuta la quantificazione di cui al precedente comma 3, nell'ambito della definizione dei contenuti delle convenzioni di cessione delle aree a standard</p> <p>7. In ogni caso, fatti salvi gli indici di cui al comma 3, le destinazione (residenziali o produttive) dovranno essere conformi alle destinazioni prevalenti previste dal PGT nell'ambito urbano in cui è collocata l'area interessata dall'intervento compensativo.</p> <p>8. Per le aree a destinazione pubblica superiori a 2000 mq di superficie, ove sia richiesto dal proprietario delle aree da cedere, il Consiglio Comunale potrà consentire l'utilizzazione dei diritti edificatori su parte dell'area interessata la cui dimensione non potrà essere superiore a 1/3 dell'area oggetto di vincolo.</p> <p>9. Qualora il PGT individui altre aree del proprietario cedente destinate a fini edificatori o specificamente destinate alla realizzazione dei volumi compensativi, tali volumi saranno prioritariamente realizzati sulle aree medesime.</p>
--	--

---

<p>10. Le src compensative residenziali potranno essere convertite in produttive nella proporzione di 3,0 mq slp produttiva ogni mq di src residenziale e solo nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) disponibilità di aree produttive di proprietà del cessionario;</li><li>b) possibilità di ampliamento di edifici produttivi esistenti nella misura massima di rapporto di copertura fondiaria pari al 60%.</li></ul>	<p>10. Le volumetrie compensative potranno altresì essere allocate in aree di frangia urbana di zone urbanizzate o urbanizzabili previste dal PGT con analoga destinazione urbanistica.</p> <p>11. L'Amministrazione Comunale potrà infine prevedere, mediante specifiche convenzioni, l'attribuzione di diritti edificatori nel caso di realizzazione da parte di privati di opere pubbliche non inerenti obblighi derivanti da Piani Attuativi, nel caso in cui tali opere possono essere utili alla realizzazione e/o al completamento di interventi relativi a progetti approvati dal Consiglio Comunale per il miglioramento della qualità urbana ed ambientale.</p> <p>12. La compensazione volumetrica sarà definita con la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al precedente comma, o con deliberazione successiva, nella quale sarà definita la quantità delle volumetrie compensative, in rapporto al costo stimato dell'opera, e ai valori medi di mercato pro mc. dell'edificabilità attribuita, comunque in misura non superiore a 500 mq di src residenziale e/o terziario commerciale e/o di 1500 mq di s.u. produttiva.</p>
--	---

<p><i>Art. 5 Parchi pubblici e aree di verde pubblico - Parco del Santuario</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le tavole nn. 1-2-3-4 del Piano dei Servizi indicano l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.</li> <li>2. La destinazione delle aree per parchi pubblici e delle aree di verde pubbliche, o di uso pubblico fa riferimento alle indicazioni di cui all'art. 2 comma 8 delle presenti norme.</li> <li>3. La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.</li> <li>4. Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro, questi ultimi nei limiti di cui all'art. 2 , comma 8, punto 5.</li> <li>5. Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.</li> <li>6. Il progetto di cui al comma precedente non determina variante al Piano di Governo del Territorio.</li> <li>7. Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.</li> <li>8. Nel sottosuolo potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.</li> <li>9. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare, anche in superficie, attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.</li> <li>10. Le aree circostanti il Santuario della Beata Vergine della Fonte, individuati negli elaborati di PGT come "Parco del Santuario" costituiscono gli standard urbanistici dell'intervento di realizzazione dell'ambito produttivo di via Panizzardo</li> </ol>	<p><b>Art. 5 Parchi pubblici e aree di verde pubblico - Parco del Santuario</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le tavole nn. 1-2-3-4 del Piano dei Servizi indicano l'estensione ed il perimetro dei parchi pubblici e delle aree di verde pubblico.</li> <li>2. La destinazione delle aree per parchi pubblici e delle aree di verde pubbliche, o di uso pubblico fa riferimento alle indicazioni di cui all'art. 2 comma 8 delle presenti norme.</li> <li>3. La loro progettazione avverrà mediante la formazione di un progetto esecutivo per la sistemazione paesistica e viaria e per le attrezzature pubbliche da inserire per la ricreazione e lo svago, esteso all'intera area.</li> <li>4. Sono ammessi edifici ed impianti per il gioco, strutture edilizie per il tempo libero e per manifestazioni a questi connesse, spazi per il ristoro, questi ultimi nei limiti di cui all'art. 2 , comma 8, punto 5.</li> <li>5. Nel caso di interventi privati in Convenzione i parametri edilizi e di occupazione saranno definiti all'interno di un progetto complessivo planivolumetrico esteso all'intera area e approvato dalla Pubblica Amministrazione con deliberazione del Consiglio Comunale. In tal caso nella deliberazione saranno approvati anche i contenuti della convenzione.</li> <li>6. Il progetto di cui al comma precedente non determina variante al Piano di Governo del Territorio.</li> <li>7. Fino alla formazione ed attuazione degli inerenti progetti è vietata ogni alterazione allo stato dei luoghi.</li> <li>8. Nel sottosuolo potranno essere realizzati spazi di parcheggio anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale a condizione che il soprassuolo sia attrezzato a verde.</li> <li>9. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle aree a parco pubblico e di verde pubblico, potrà comunque realizzare, anche in superficie, attrezzature a parcheggio per il servizio degli utenti.</li> <li>10. <b>L'ambito posto a monte del tracciato della ferrovia Treviglio Cremona, a nord ovest degli insediamenti di via Panizzardo, individuato dalla tav. 6 del PdR quale "Sistema dei verdi e delle attrezzature urbane con possibilità di interventi</b></li> </ol>
---	---

---

<p>est.</p> <p>11. Tali aree partecipano perequativamente ai diritti edificatori di tale comparto, secondo le indicazioni, le prescrizioni e le tabelle perequative e di ricomposizione fondiaria del Piano Preliminare di Coordinamento d'area approvato dal Consiglio Comunale.</p>	<p>insediativi compensativi a bassa densità” può essere oggetto di intervento per la realizzazione delle volumetrie compensative di cui al precedente art. 4 per una quantità complessiva di superficie fondiaria pari ad 1/3 della superficie territoriale totale individuata.</p> <p>11. Tale superficie potrà essere individuata in forma unitaria o distribuita all'interno della st complessiva secondo un disegno organico che preveda l'organizzazione delle aree edificabili all'interno di una struttura complessiva di parco urbano che presenti elementi di qualità funzionale e progettuale di elevata qualità.</p> <p>12. Gli interventi di cui al precedente comma 11 dovranno essere fatti oggetto di un Piano Attuativo unitario esteso all'intera superficie territoriale nel quale gli interventi edilizi non potranno superare l'altezza di 2 piani e il rapporto fondiario di copertura del 20%.</p> <p>13. Qualora il Piano Attuativo dovesse prevedere anche la realizzazione dell'ambito a parco urbano, il 50% dei costi di realizzazione potrà usufruire delle possibilità di compensazione di cui al comma 11 del precedente art. 4 mentre il restante 50% sarà realizzato a titolo di standard qualitativo.</p>
---	--

	<p><b>Art. 5 bis Parchi pubblici e aree di verde pubblico: Parco del Santuario</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Le aree circostanti il Santuario della Beata Vergine della Fonte, individuati negli elaborati di PGT come “Parco del Santuario” costituiscono gli standard urbanistici dell'intervento di realizzazione dell'ambito produttivo di via Panizzardo est.</li><li>2. Tali aree partecipano perequativamente ai diritti edificatori di tale comparto, secondo le indicazioni, le prescrizioni e le tabelle perequative e di ricomposizione fondiaria del Piano Preliminare di Coordinamento d'area approvato dal Consiglio Comunale.</li><li>3. La tav.....del PdR individua il perimetro delle aree nelle quali sono presenti strutture di proprietà pubblica o di enti e privati all'interno delle quali si svolgono attività la cui funzione si pone in rapporto funzionale con il complesso del Santuario sia per lo svolgimento di attività a supporto e/o integrazione delle funzioni e delle destinazioni religiose sia per l'esercizio di attività commerciali, alberghiere e di ristoro al servizio delle esigenze connesse con il flusso e la presenza dei pellegrini.</li><li>4. Per queste aree vengono confermate le volumetrie e le funzioni in esse esistenti, ferma restando la destinazione a verde di valenza ambientale delle aree libere.</li><li>5. All'interno di tali aree è tuttavia consentita, ad integrazione delle volumetrie e delle funzioni esistenti l'allocazione di ulteriori volumi edilizi finalizzati esclusivamente al supporto funzionale delle attività religiose connesse alle finalità del Santuario.</li><li>6. Tali volumetrie potranno essere realizzate esclusivamente dai soggetti istituzionali gestori delle attività del santuario stesso, nel rispetto dei seguenti indici edificatori:<ul style="list-style-type: none"><li>• Superficie coperta max 30%</li><li>• Altezza max mt 7,50</li></ul></li><li>7. Gli edifici esistenti non destinati all'attività religiose potranno essere fatti oggetto degli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c,d con possibilità di un ampliamento massimo del 10% nei limiti delle altezze esistenti.</li><li>8. Nell'ambito posto a sud ovest del recinto del santuario restano confermate le sole strutture esistenti a carattere commerciale con la possibilità di eventuale ampliamento nella misura massima del 20% e nel limite delle</li></ol>
--	---

	<p>altezze esistenti.</p> <p>9. Tutti gli interventi di cui al presente articolo dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione del progetto preliminare di cui all'art. 20 delle presenti norme e attuati previo Permesso di Costruire Convenzionato.</p>
--	---



---

**LE VARIANTI INERENTI LA CARTOGRAFIA DEL PIANO DELLE REGOLE**

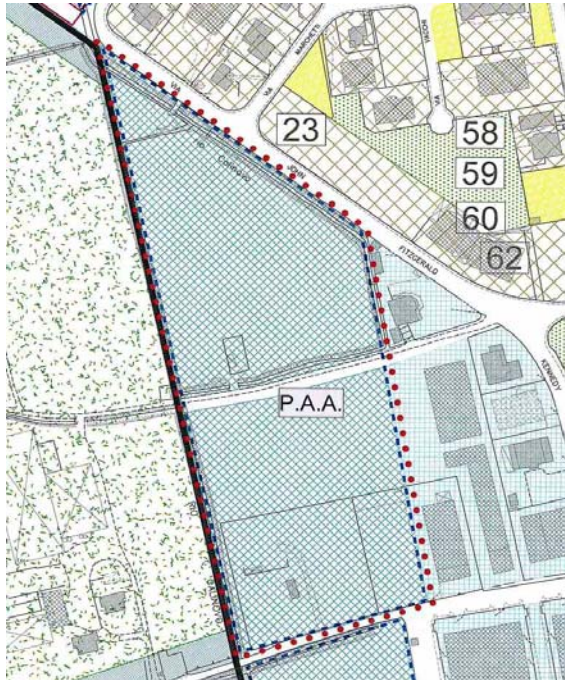
Tra le istanze presentate a seguito dell' avvio del procedimento delle presenti varianti alcune sono state sostanzialmente recepite attraverso le modifiche ed integrazioni alla normativa, altre non hanno potuto trovare accoglimento a causa dell' entrata in vigore della Legge regionale 28.11.2014 n.31 che ha limitato fortemente le possibilità di modificazione degli strumenti urbanistici in attesa della revisione del Piano territoriale Regionale e successivamente a questa dell' adeguamento dei PTCP delle Province, altre ancora perché non compatibili con normative d' altra natura.

Le modifiche cartografiche derivanti dalle richieste dei cittadini si riducono a tre sole variazioni che sono di seguito individuate.

**VARIANTE 17****STATO DI FATTO DELL'AREA***Estratto fotopiano***ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE**

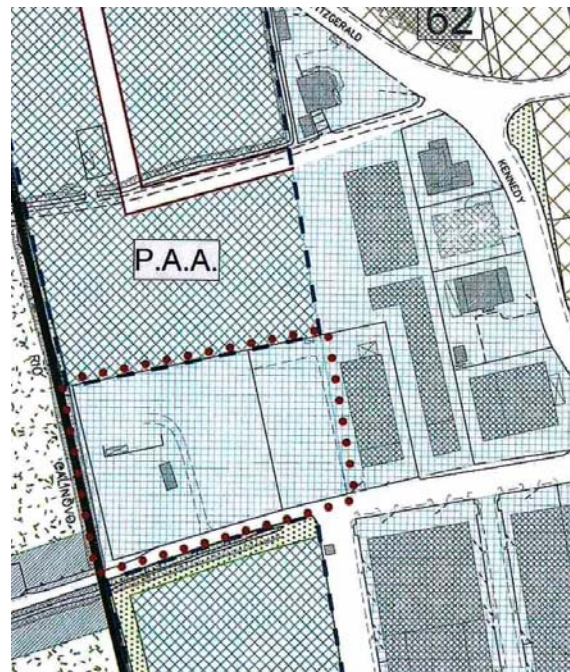
Modifica n. 1	estrapolazione dal perimetro del PAA di due aree contigue, a nord della Via Calvenzano
Localizzazione	via Calvenzano
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	si tratta di modificazione del perimetro di un piano attuativo già approvato. Tali modifiche sono finalizzate ad una più efficace attuazione dello stesso, estrapolando sia l'area posta a sud est, attualmente oggetto di un procedimento fallimentare nonché la rimanente contigua area a sud del comparto, di proprietà comunale già occupata da attrezzature e da depositi.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna

ESTRATTI CARTOGRAFICI: PGT – PIANO DELLE REGOLE



PGT VIGENTE

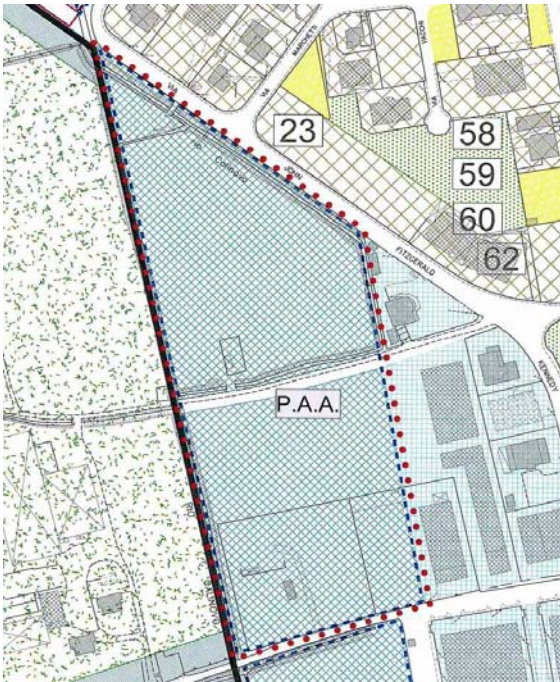
PROPOSTA DI VARIANTE



**VARIANTE 18****STATO DI FATTO DELL'AREA***Estratto fotopiano***ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE**

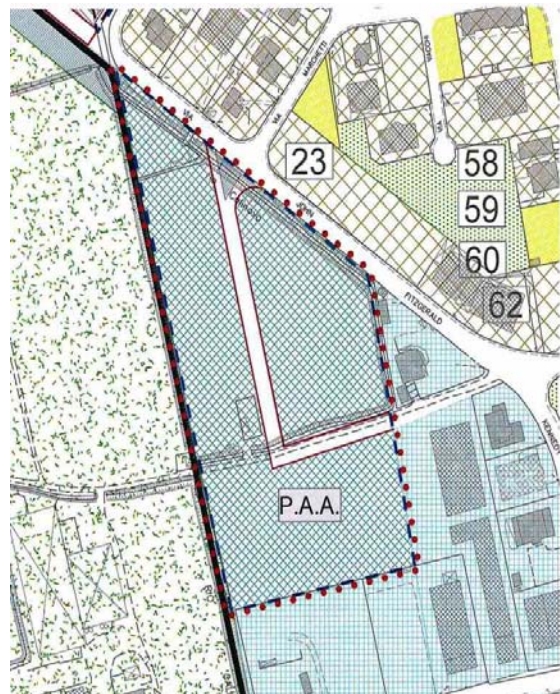
Modifica proposta	Viabilità interna al comparto
Localizzazione	via Calvenzano
Atto di PGT	Piano delle Regole
Descrizione	Riduzione della superficie del Piano attuativo già approvato a seguito della proposta di variante precedentemente illustrata (n.17) riduzione dei percorsi viari interni limitandoli ai collegamenti con la via Kennedy e la via Tadini in corrispondenza dell' incrocio con la via Marchetti.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna a seguito delle modifiche alla viabilità il progetto approvato dovrà essere variato individuando le quantità di standard già presenti al suo interno con riferimento ad un migliore rapporto funzionale con gli assi confermati.
modifica consumo di suolo	nessuna

ESTRATTI CARTOGRAFICI: PGT – PIANO DELLE REGOLE



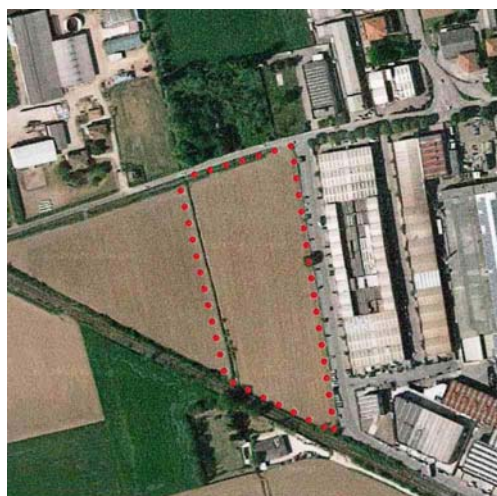
PGT VIGENTE

PROPOSTA DI VARIANTE



## VARIANTE 19

## STATO DI FATTO DELL'AREA

*Estratto fotopiano*

## ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica proposta	Eliminazione di percorso viario e sostituzione con fascia di salvaguardia ambientale.
Localizzazione	Sud di via Calvenzano
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	La variante è finalizzata all'eliminazione della viabilità, prevista dal piano attuativo già approvato nel tratto sud ovest del perimetro del comparto. Tale viabilità non risponde ad una effettiva esigenza funzionale poiché tutti i lotti hanno già accesso dalla viabilità esistente (via Arti e Mestieri): in tal modo la fascia, potrà essere più opportunamente destinata a funzioni di filtro ambientale e paesistico rispetto alle aree agricole esistenti.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Nessuna
modifica consumo di suolo	Migliorativa per riduzione superfici impermeabilizzate.



**VALUTAZIONI IN ORDINE ALLE VARIANTI NEL LORO  
COMPLESSO**





---

L'insieme delle varianti, precedentemente descritte singolarmente, anche se considerato nella sommatoria degli effetti, non determina particolari problematiche che possano avere rilievo sul quadro insediativo complessivo del PGT, né in termini di introduzione di nuovi pesi insediativi, nè tantomeno, in rapporto alla dotazione complessiva di standard.

Il peso insediativo complessivo del PGT non viene minimamente modificato, non essendo previsto nessun nuovo lotto edificabile.

Per la particolare caratteristica delle singole variazioni si è ritenuto comunque di effettuare preliminarmente un esame degli elementi di "coerenza esterna" con riferimento alla complessiva incidenza delle previsioni effettuate e, successivamente, un esame della "coerenza interna" delle varianti.

Viene poi valutata la "coerenza interna" rispetto agli indirizzi del DDP ed infine vengono valutati con specifiche schede i possibili impatti ambientali in rapporto alle tematiche delle articolazioni individuate dalla normativa.

---

## VALUTAZIONE DELLA COERENZA ESTERNA

Viene di seguito analizzata con l'ausilio di tabelle comparative, la coerenza delle modificazioni apportate dalle varianti in oggetto in riferimento ai Piani territoriali di natura sovraordinata.

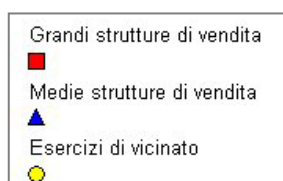
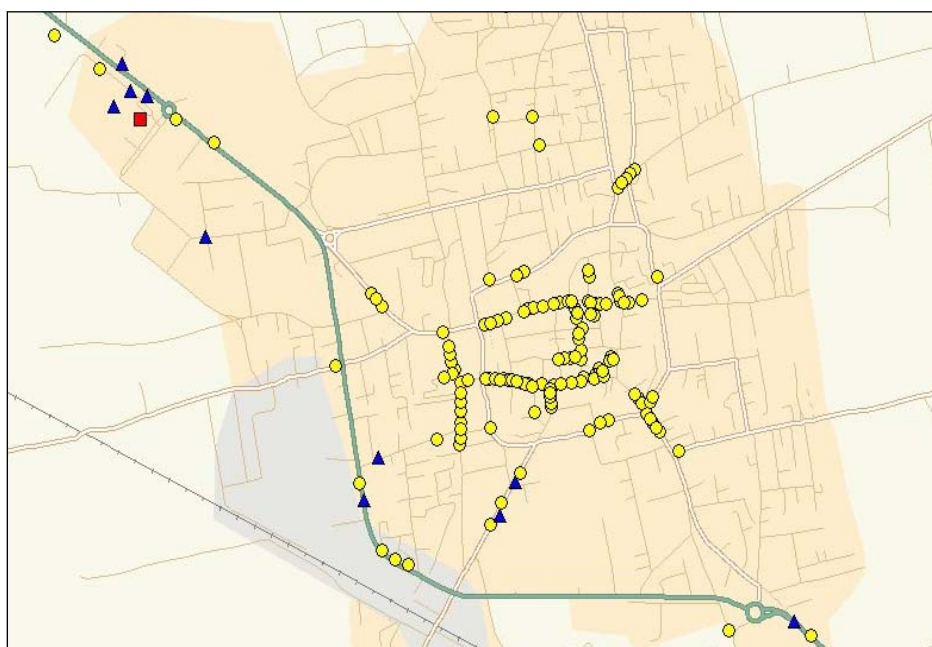
Per quanto concerne il Piano Territoriale Regionale, che individua il territorio di Caravaggio nel "Sistema Territoriale Metropolitano" e il Piano Paesistico Regionale, va segnalato che tali strumenti non hanno alcun elemento di riferimento che possa compararsi con la scala di dettaglio delle varianti proposte, se non in termini generali, relativamente alle tematiche e agli insediamenti del paesaggio urbano.

Si è inoltre ritenuto di evidenziare le indicazioni della disciplina regionale sul commercio, attinenti la tematica relativa ai contenuti del Piano delle Regole in materia di insediamenti commerciali.

Si sono infine individuate le componenti del PTCP della Provincia di Bergamo attinenti alle tematiche insediative che sono correlabili ai contenuti della normativa oggetto di modifica.

**Analisi di coerenza della Variante rispetto alla disciplina regionale**

PTR Sistema Metropolitano	Verifica di coerenza
<p style="text-align: center;"><b>Obiettivi strategici</b></p> <p>ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio [in particolare]</p> <p>Pianificare attentamente gli insediamenti della grande distribuzione, per evitare la scomparsa degli esercizi di vicinato ed evitare creazione di congestione in aree già dense</p> <hr/> <p>ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci [in particolare] Riorganizzare i sistemi di distribuzione delle merci in ambito urbano (city logistic) al fine di ridurre gli impatti ambientali</p>	<p>L'immagine che segue indica l'attuale situazione degli esercizi commerciali presenti nel contesto urbano centrale. L'art. 62 e l'art. 56 delle NTA inerenti gli "Ambiti commerciali confermati" consentono il rafforzamento delle strutture presenti nel tessuto urbano consolidato anche con la possibilità diffusa di insediare esercizi con superfici di vendita fino a 400 mc.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Uso del suolo</b></p> <p>Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio</p>	<p style="text-align: center;">Vale quanto sopra indicato</p>
<p>Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico</p>	<p>La disciplina relativa alle specificazioni individuate dalle varianti in ordine agli interventi di edificazione oggetto delle integrazioni normative prevede con il rimando agli artt. 16 e 17 delle NTA l'obbligo di definire soluzioni progettuali che dovranno tenere conto degli "elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali" e dovranno essere oggetto di presentazione di un "Progetto preliminare" che sarà esaminato da uno specifico "collegio di valutazione"</p>



**Comune di Caravaggio: consistenza della rete al dettaglio in sede fissa**

L'immagine consente di individuare la già significativa presenza, all'interno delle aree urbane residenziali, e in particolare del centro urbano e storico, delle attività commerciali di vicinato. Appaiono anche evidenti i tre poli di "concentrazione" delle medie e grandi strutture di vendita nei tre punti individuati dal DDP (SS11 nord- V.le Europa unita a sud ovest del centro urbano e "testata" della via Panizzardo a sud ovest del centro urbano) .

Tali localizzazioni sono quelle individuate dal DDP e declinate operativamente dalla disciplina della variante al PDR in piena coerenza con la situazione urbanistica dei contesti e gli indirizzi della disciplina regionale.

## Analisi di coerenza della Variante rispetto alla disciplina regionale

Disciplina del commercio (DGR 13.03.2007 n. VIII/352)	Verifica di coerenza
<p><i>“il Piano delle Regole dettaglierà le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti per le diverse situazioni urbane presenti nell’ambito comunale: centri di antica formazione ed aree urbane centrali, aree periurbane o periferiche, aree extraurbane di interesse sovracomunale, normando puntualmente le modalità di inserimento di tali strutture nel contesto territoriale, avendo particolare attenzione a:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><i>1. La disciplina dell’assetto morfologico in rapporto alle caratteristiche funzionali, insediative paesistiche ed ambientali e le potenzialità di riorganizzazione urbanistica locale conseguenti all’insediamento dell’attività commerciale;</i></li> <li><i>2. La specificazione delle categorie commerciali non ammissibili in determinati contesti</i></li> <li><i>3. 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,</i></li> <li><i>4. L’incentivazione delle attività commerciali di vicinato”</i></li> </ol>	<p>Tale disciplina viene ripresa e articolata con le specificazioni indicate ai punti 1-2-3 nelle integrazioni agli articoli 47-58-59-61-62.</p> <p>L’incentivazione delle attività di vicinato e di prossimità trova riscontro nella disciplina dell’art. 56 e dell’art. 62 nonché in altri punti delle norme vigenti</p>

---

## **ANALISI DELLA COERENZA CON LE RETI ECOLOGICHE E LA RETE VERDE**

Trattandosi di varianti che agiscono su aree già deputate all' edificazione dal vigente PGT e in particolare di aree già previste dal Documento di Piano, non si ha nessuna previsione che comporti nuovo consumo di suolo e conseguentemente nessun tipo di interferenza sul sistema delle reti ecologiche sia a livello regionale, sia a livello delle previsioni del PTCP della Provincia di Bergamo, sia infine rispetto alla rete ecologica comunale come definita dal PGT.

**RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO**

I prospetti che seguono individuano in forma riassuntiva le tematiche, le previsioni e le prescrizioni del PTCP della Provincia di Bergamo nella materia oggetto di variante e indicano, mediante specifica caratterizzazione grafica\*, gli ambiti tematici attinenti i contenuti del PGT di Caravaggio, già presenti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, nonché quelli confermati e declinati nelle proposte di variante del presente Documento.

Poiché le varianti attengono esclusivamente aree e interventi interni al tessuto urbano nei prospetti che seguono si omettono i riferimenti alle tematiche di altra natura.

<b>Contenuti del PTCP attinenti il dimensionamento e la localizzazione degli sviluppi insediativi*</b>		
<b>Contenuto</b>	<b>Tipologia</b>	<b>Rif. NdA o Relazione</b>
I Piani comunali dovranno rilevare la compatibilità delle generazioni di traffico dovuta ai pesi insediativi esistenti e programmati.	Insediami in generale	Art 79 c 4
I Piani comunali danno indicazioni per il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.	Aree agricole	Art 92 c1
Aree di primo riferimento per la pianificazione locale. Determinazione dei fabbisogni insediativi avendo riguardo al minor consumo di territorio possibile.	Insediami in generale	Art 93 c1
Localizzazione di servizi nelle aree verdi della pianificazione comunale con valenza paesistica.	Insediami in generale	art. 5 bis PdS
Localizzazione nodi interscambio (tav 3), con previsione nei piani comunali di spazi per parcheggi e per servizi.	Servizi	art. PdS
Individuazione delle attrezzature sovracomunali e di interesse provinciale (in tavola E4).	Servizi	art. 5 e 5 bis PdS
Criteri favorevoli per la localizzazione degli insediamenti: accessibilità, valenze storico-culturali, adiacenza a centri servizi interurbani, adiacenza a sistemi produttivi, ecc..	Insediami in generale	
Orientamento dei Piani comunali verso il compattamento della forma urbana.	Insediami in generale	

\* sono evidenziati con fondo azzurro gli elementi, le direttive e le prescrizioni che interessano specificamente i tematismi proposti dalle varianti in esame. e sono da questo declinati.



Le aree di cui agli artt. 47,58 e 59 sono state individuate dal Documento di Piano confermando, come evidenziato nell'immagine di pag. 69, destinazioni già in atto o in corso di realizzazione previste dal PRG previgente con localizzazione di "compattamento della forma urbana".

**Contenuti inerenti gli aspetti dell' impatto ambientale per interventi di trasformazione urbanistica**

Contenuto	Tipologia	Rif. NdA o Relazione
Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti. In queste aree, in immediato rapporto con i contesti urbani, orientare le trasformazioni alla riqualificazione e ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di collegamento con aree verdi e reti ecologiche esistenti.	Insedimenti in generale	rimando art. 15 e 16 per insediamenti Art 62
Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e progettazione paesistica, nei quali realizzare un sistema di aree e ambiti di continuità del verde. Individuazione elementi di caratterizzazione dei progetti edilizi.	Insedimenti in generale	Art 66
Indicazioni sulle mitigazioni per insediamenti commerciali, con particolare riferimento all'accessibilità, alle ricadute sulla viabilità, alle dotazioni di parcheggi, e all'inquinamento e alle altre ricadute sugli abitati vicini.	Commercio	Art 100
Sintesi degli indirizzi per la compatibilità territoriale degli insediamenti commerciali: impatto territoriale, sistema viario, trasporti, ambiente e paesaggio.	Commercio	R 166 studio commerciale arteria esterna con accessibilità territoriale diretta senza interessare il TUC

Fermo restando che le localizzazioni degli insediamenti commerciali non sono state oggetto di valutazioni problematiche all'interno del rapporto ambientale di VAS preliminarmente all'approvazione del PGT, pare comunque opportuno rimarcare che le possibilità di intervento concesse all'interno di queste aree dalla disciplina vigente del PdR e dalle integrazioni apportate con la presente

---

variante tengono in debito conto delle indicazioni del PTCP a partire da una specifica attenzione alla "compatibilità delle generazioni di traffico dovuto ai pesi insediativi esistenti e programmati" , ove si valuti che la possibilità di insediare interventi relativi alla media e alla grande distribuzione sono individuate esclusivamente in posizione direttamente accessibile dagli assi della grande distribuzione: SS11.

In particolare si ritiene di segnalare che il **comparto LF1/LF2** , già connotato da una significativa presenza di attività terziario commerciali, si appoggia oltre che al tracciato della SS11, anche sul sistema di accessibilità diretta dal casello dell'autostrada Bre. Be.Mi. e dall'ampia rotatoria a valle di questo che consente un'ottimale distribuzione dei flussi di mobilità , nonché della nuova viabilità di collegamento tra la SS11 e la SP185 "Rivoltana" che lambisce ad ovest il comparto ed elimina una significativa quantità di flussi di attraversamento degli assi interni alle aree urbane per la mobilità veicolare proveniente dai territori posti a sud est e sud ovest di Caravaggio.

Allo stesso modo il comparto terziario commerciale di nuova formazione posto a nord est della via Panizzardo, in adiacenza al tracciato della SS11, si avvale di nuovi sistemi di accesso dalla statale e di una nuova e diretta connessione con la Rivoltana.

Quanto al contenimento del consumo di suolo è sufficiente ricordare che la localizzazione individuata dal Documento di Piano fa riferimento ad aree già esistenti, urbanizzate e in buona parte edificate (comparto LF1/LF2, Ambito di viale Europa) , ad un ambito di "trasformazione urbana" in corso di avanzata attuazione (ex Ceramtec) e, per quanto riguarda la via Panizzardo, ad un contesto per il quale sono in corso i lavori di infrastrutturazione primaria e la realizzazione di nodi di accesso agli assi esistenti di mobilità territoriale .

È infine verificata anche la condizione di rispetto degli altri elementi di riferimento individuati nelle tabelle.

---

## LA COERENZA INTERNA: RAPPORTO CON LE PREVISIONI E GLI INDIRIZZI DEL DDP

Le varianti cartografiche oggetto del presente documento fanno riferimento alla variazione di regime di un'area produttiva di modesta dimensione che viene operativamente estrapolata dal perimetro di un Piano Attuativo: essendo previsione specifica ed "interna" del Piano delle Regole non vi sono elementi di rapporto con i contenuti e indirizzi del DDP il quale peraltro aveva preso atto della strumentazione urbanistica già in corso al momento della sua redazione.

La coerenza di tale variante con il DDP non trova quindi alcun elemento di problematicità.

Per quanto concerne le varianti normative si è già detto della presenza di interventi di integrazione e adeguamento di una serie di norme attinenti gli aspetti gestionali e operativi inerenti l'attuazione delle previsioni del PdR ed anche in questo caso non si verifica una diretta correlazione tra tali aspetti e gli indirizzi del DDP, che peraltro non vengono interessati dalla natura delle modificazioni.

Allo stesso modo nessuna incidenza è rilevabile tra le variazioni proposte per la disciplina del PdS e i contenuti e gli indirizzi del DDP, che trovano conferma nella riarticolazione dell'art. 5 e 5 bis, specie per quanto riguarda la tematica del viale del Santuario e la formazione del parco pubblico circostante il Santuario stesso che costituisce un fondamentale elemento applicativo dei principi di perequazione e compensazione fortemente affermati nelle premesse e negli indirizzi del DDP.

---

Resta infine la tematica degli approfondimenti normativi e delle conseguenti indicazioni operative della disciplina del PdR in materia di commercio che costituiscono una parte non secondaria delle proposte di variante .

Tali proposte, che si inquadrano negli indirizzi del DDP quanto a destinazioni e localizzazioni , rispondendo quindi in toto ai caratteri dell'assetto territoriale individuato nel disegno complessivo del "Quadro Strutturale" del DDP , non prevedono modificazioni dei perimetri e del potenziale insediativo dei comparti , limitandosi, come si è visto, a declinare le modalità di intervento in rapporto alle varie tipologie delle attività commerciali, e ai loro possibili sistemi insediativi e aggregativi.

Ciò avviene in conformità e nel rispetto dei contenuti e delle stime effettuate nell'ambito del documento " *Analisi conoscitive di carattere socio-economico sul commercio a supporto del Piano di Governo del territorio del Comune di Caravaggio*", inerente la definizione della "componente commerciale" del Documento di Piano, che nella parte conclusiva individua un' *"ipotesi di disponibilità di spazi commerciali attivabili"* che *"potrebbero, da un lato, avere un impatto poco rilevante sulla rete commerciale, dall' altro permetterebbero un miglioramento dei servizi al consumatore"*, calcolata, a 10 anni, in 10.000 mq di superficie di vendita al dettaglio per il "comparto alimentare" e di 26.500 mq di sv per il "comparto non alimentare". Le previsioni di allocazione e distribuzione delle superfici dei due comparti merceologici sono notevolmente inferiori alle quantità massime previste (6.500 mq del comparto alimentare e 18.500 del comparto non alimentare)

Si può quindi affermare la piena presenza dei caratteri di "coerenza interna delle varianti oggetto delle presenti valutazioni di esclusione VAS.

**LE CARATTERISTICHE DELLE VARIANTI E IL LORO RAPPORTO CON I POSSIBILI “EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL’AMBIENTE, SULLA SALUTE UMANA E SUL PATRIMONIO CULTURALE” (all. 1° par. 5.4)**

---

## **VARIANTI NORMATIVE PER LA SPECIFICAZIONE DI ELEMENTI GESTIONALI E OPERATIVI GENERALI**

Di tali variazioni, che attengono le modifiche apportate agli articoli 13-23-53-54-55-56-57-61-62, finalizzate sostanzialmente a specificare la normativa di Piano e che non prevedono una "rideterminazione ex novo della disciplina delle aree", la stessa disciplina regionale, nel proprio "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale", allegato 1u, alla DGR 25.07.2012 n. IX/3836, prevede l'"esclusione della valutazione ambientale e dalla verifica di assoggettabilità" (punto 2.3 del Modello).

Tuttavia si è ritenuto nella prima parte del presente documento di darne comunque conto, anche se non saranno fatte oggetto, per le ragioni precedentemente richiamate, di ulteriori analisi specifiche

*Integrazioni alla disciplina dei comparti terziario commerciali del ddp: Comparto LF1/2*

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
<b>PAESISTICA</b>			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Non è prevista alcuna nuova possibilità insediativa ma la semplice articolazione delle destinazioni commerciali compatibili	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	è prevista la verifica qualitativa dei progetti mediante l'obbligatoria procedura del "progetto preliminare (artt. 16 e 17 NTA del PdR)	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	gli interventi completano un quadro insediativo esistente avente analoghe caratteristiche	😊
<b>GEOMORFOLOGICA</b>			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	nullo		😊
Tutela delle risorse non rinnovabili	marginale		😊
<b>IDROLOGIA E IDRAULICA</b>			
tutela e risparmio delle risorse idriche	nullo		😊
<b>RIFIUTI</b>			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	marginale	nella disciplina dei PA dovranno essere specificati l'obbligo della raccolta differenziata e le modalità di conferimento dei rifiuti	😊
<b>QUALITA' ARIA E ENERGIA</b>			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	modesto	le destinazioni, già previste dal DDP, non prevedono particolari problematiche. Per le emissioni derivanti dal traffico indotto vedi capitolo precedente, dedicato	😊
<b>INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO</b>			
contenimento inquinamento acustico	modesto	la situazioni è sostanzialmente analoga a quanto detto per le emissioni in atmosfera	😊
cont. inquinamento elettromagnetico	nullo		😊
<b>MOBILITA'</b>			
Snellimento dei flussi di traffico di accesso e attraversamento sulla viabilità interna per migliorare la sostenibilità del tessuto urbano consolidato	Marginale	vedi specifica trattazione nel capitolo dedicato	😊
<b>INSEDIATIVE E SERVIZI</b>			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	positivo	i Piani Attuativi dovranno essere oggetto di specifiche prescrizioni in ordine alla qualità degli spazi aperti e del verde	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	Marginale		😊
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	nullo		😊

*Integrazioni alla disciplina dei comparti terziario commerciali del ddp: Comparto  
via Panizzardo*

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
<b>PAESISTICA</b>			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Non è prevista alcuna nuova possibilità insediativa ma la semplice articolazione delle destinazioni commerciali compatibili	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	è prevista la verifica qualitativa dei progetti mediante l'obbligatoria procedura del "progetto preliminare (artt. 16 e 17 NTA del PdR)	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	il comparto si inquadra nel complessivo progetto del PPCA della via Panizzardo del quale sono già definiti gli aspetti infrastrutturali e gli indirizzi per gli interventi	😊
<b>GEOMORFOLOGICA</b>			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	nullo		😊
Tutela delle risorse non rinnovabili	marginale	da valutare nelle proposte progettuali degli interventi	😊
<b>IDROLOGIA E IDRAULICA</b>			
tutela e risparmio delle risorse idriche	nullo		😊
<b>RIFIUTI</b>			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	marginale	nella disciplina dei PA dovranno essere specificati l'obbligo della raccolta differenziata e le modalità di conferimento dei rifiuti	😊
<b>QUALITA' ARIA ED ENERGIA</b>			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	modesto	le destinazioni, già previste dal DDP, non prevedono particolari problematiche. Per le emissioni derivanti dal traffico indotto vedi capitolo dedicato	😊
<b>INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO</b>			
contenimento inquinamento acustico	modesto	la situazione è sostanzialmente analoga a quanto detto per le emissioni in atmosfera	😊
inquinamento elettromagnetico	nullo		😊
<b>MOBILITA'</b>			
Snellimento dei flussi di attraversamento sulla viabilità interna: migliorare la sostenibilità nel tessuto urbano consolidato	Marginale	vedi specifica trattazione nel capitolo dedicato	😊
<b>INSEDIATIVE E SERVIZI</b>			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	positivo	i Piani Attuativi dovranno essere oggetto di specifiche prescrizioni in ordine alla qualità degli spazi aperti e del verde	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	Marginale		😊
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	nullo	da valutare nelle proposte progettuali degli interventi	😊



*Integrazioni alla disciplina dei comparti terziario commerciali del ddp: Comparto v.le Europa Unita*

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
<b>PAESISTICA</b>			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Non è prevista alcuna nuova possibilità insediativa ma la semplice articolazione delle destinazioni commerciali compatibili	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	è prevista la verifica qualitativa dei progetti mediante l'obbligatoria procedura del "progetto preliminare (artt. 16 e 17 NTA del PdR)	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	gli interventi si inquadrano all'interno del tessuto urbano consolidato con ipotesi di intervento di riqualificazione	😊
<b>GEOMORFOLOGICA</b>			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	nullo		😊
Tutela delle risorse non rinnovabili	marginale		😊
<b>IDROLOGIA E IDRAULICA</b>			
tutela e risparmio delle risorse idriche	nullo		😊
<b>RIFIUTI</b>			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	marginale	nella disciplina dei PA dovranno essere specificati l'obbligo della raccolta differenziata e le modalità di conferimento dei rifiuti	😊
<b>QUALITA' ARIA E ENERGIA</b>			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	modesto	le destinazioni, già previste dal DDP, non prevedono particolari problematiche. Per le emissioni derivanti dal traffico indotto vedi capitolo precedente, dedicato	😊
<b>INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO</b>			
contenimento inquinamento acustico	modesto	la situazioni è sostanzialmente analoga a quanto detto per le emissioni in atmosfera	😊
cont. inquinamento elettromagnetico	nullo		😊
<b>MOBILITA'</b>			
Snellimento dei flussi di attraversamento sulla viabilità interna: migliorare la sostenibilità nel tessuto urbano consolidato	Marginale	vedi specifica trattazione nel capitolo dedicato	😊
<b>INSEDIATIVE E SERVIZI</b>			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	positivo	i Piani Attuativi dovranno essere oggetto di specifiche prescrizioni in ordine alla qualità degli spazi aperti e del verde	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	Marginale		😊
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	nullo		😊

*Integrazioni alla disciplina dei comparti terziario commerciali del ddp: Comparto ex Ceramtec*

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
<b>PAESISTICA</b>			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Non è prevista alcuna nuova possibilità insediativa ma la semplice articolazione delle destinazioni commerciali compatibili	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	è prevista la verifica qualitativa dei progetti mediante l'obbligatoria procedura del "progetto preliminare (artt. 16 e 17 NTA del PdR)	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	gli interventi si attuano all'interno delle previsioni planivolumetriche del PL vigente	😊
<b>GEOMORFOLOGICA</b>			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici	nullo		😊
Tutela delle risorse non rinnovabili	marginale		😊
<b>IDROLOGIA E IDRAULICA</b>			
tutela e risparmio delle risorse idriche	nullo		😊
<b>RIFIUTI</b>			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	marginale	nei titoli abilitativi convenzionati dovranno essere specificati l'obbligo della raccolta differenziata e le modalità di conferimento dei rifiuti	😊
<b>QUALITA' ARIA ED ENERGIA</b>			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	modesto	le destinazioni, già previste dal DDP, non prevedono particolari problematiche. Per le emissioni derivanti dal traffico indotto vedi capitolo precedente, dedicato	😊
<b>INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO</b>			
contenimento inquinamento acustico	modesto	la situazione è sostanzialmente analoga a quanto detto per le emissioni in atmosfera	😊
cont. inquinamento elettromagnetico	nullo		😊
<b>MOBILITA'</b>			
Snellimento dei flussi di attraversamento sulla viabilità interna: migliorare la sostenibilità nel tessuto urbano consolidato	Marginale	vedi specifica trattazione nel capitolo dedicato	😊
<b>INSEDIATIVE E SERVIZI</b>			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	positivo	gli interventi edilizi dovranno essere oggetto di specifiche prescrizioni in ordine alla qualità degli spazi aperti e del verde	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	Marginale		😊
Incentivare gli interventi di edilizia ecosostenibile	nullo		😊

VALUTAZIONI FINALI IN ORDINE ALLA ESCLUSIONE DALLA VAS DELLE VARIANTI AL  
PIANO DELLE REGOLE ,AL PIANO DEI SERVIZI

Valutazione complessiva delle caratteristiche del Piano/Programma in rapporto agli elementi previsti dalle varianti proposte	
In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	<p>si tratta di un insieme di varianti tese, come più volte detto, alla definizione di specificazioni di elementi gestionali e operativi della normativa con integrazioni della stessa per quanto concerne le modalità e le tipologie delle previsioni di insediamento delle attività commerciali nelle aree e negli ambiti già previsti dal DDP e dal PdR vigenti.</p> <p>non è previsto alcun incremento del consumo di suolo né modifiche ai perimetri e superfici degli insediamenti .</p> <p>le specificazioni e le integrazioni relative alla disciplina degli insediamenti commerciali individuano gli elementi di compatibilità delle eventuali grandi strutture di vendita e delle tipologie delle loro articolazioni escludendo quelle che si ritengono non compatibili rispetto ai caratteri del contesto e al sistema della mobilità.</p> <p>la quantità complessiva delle superfici di vendita risulta notevolmente inferiore dai massimi previsti dallo studio commerciale e allegato al ddp.</p> <p>l'unica modificazione cartografia è sostanzialmente irrilevante le variazioni alla normativa del PdS introducono elementi gestionali integrativi , in particolare per quanto riguarda la disciplina delle aree a parco</p>
In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	Non vi sono elementi di influenza.
La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	Nessuna modifica significativa.
Problemi ambientali relativi al P/P.	Nessuno.

La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Il provvedimento non ha alcun riflesso sulle condizioni generali del territorio.
--	--

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti.	Nessuna.
Carattere cumulativo degli effetti.	Nessuno.
Natura transfrontaliera degli effetti.	Nessuna.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	Nessuno.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata).	Marginale.
Valore e vulnerabilità delle aree interessate a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo.	Nessuno.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale".	il territorio è interessato dal SIC "Fontanile Brancaleone" posto a nord est dall'insieme degli ambiti urbani ed urbanizzati che lo separano dagli insediamenti disciplinati dalle varianti in oggetto. Non vi è quindi alcun tipo di possibile incidenza degli interventi oggetto delle nuove articolazioni della disciplina del PGT che non determina quindi nessuna modificazione alla situazione descritta e commentata nella valutazione di incidenza già approvata preliminarmente all'approvazione del PGT

---

Si può quindi, come già detto, affermare che la variante al vigente PGT promossa ai sensi di quanto disposto dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., dall'Amministrazione Comunale di Caravaggio, è finalizzata all'aggiornamento di alcune tavole di Piano e a modeste integrazioni normative e specificazioni operative.

La variante è da intendersi pertanto come elemento di configurazione di aspetti di dettaglio e di apporto migliorativo alle condizioni di operatività del Piano nell'attività edilizia e di trasformazione urbana e comporta un incremento assolutamente marginale del peso insediativo (30 abitanti teorici).<sup>4</sup>

La variante inoltre non determina effetti negativi sulla qualità degli interventi e non altera gli impatti sull'ambiente e sugli elementi già emersi e valutati nell'elaborazione della V.A.S. per il PGT vigente.

Ed infine le varianti in oggetto non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche e non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Per tutte le ragioni sopra indicate si ritiene di poter confermare la correttezza e la coerenza della non assoggettabilità al procedimento di VAS.

Per le ragioni sopra esposte si ritiene che le varianti individuate nella proposta di modificazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non necessitino di predisposizione di VAS e possano quindi essere escluse.

IL TECNICO INCARICATO

---

<sup>4</sup> Si tratta dell'eventualità di insediamento delle abitazioni ammesse per i titolari e/o custodi