

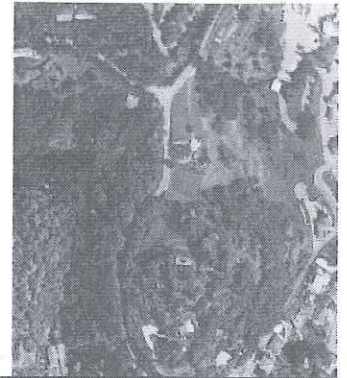


**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

- sindaco -  
- segretario comunale -  
- assessore territorio e lavori pubblici -



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10 Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10 BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

Variante 04 PA (P3-1)

Adottato D.C.C. n° ~~44~~ <sup>28-11-13</sup> del ..... Approvato D.C.C. n° ~~9~~ del ~~27/2/14~~ BURL n° .... del .....

## Norme Tecniche di Attuazione

Variante 01 PA (Covedil)

Adottato D.C.C. n° 22 del 24/06/11 Approvato D.C.C. n° 37 del 07/10/11 BURL n°47 del 23/11/11

Variante 02 PA (ex Oratorio femminile)

Adottato D.C.C. n° 26 del 22/07/11 Approvato D.C.C. n° 44 del 04/11/11 BURL n°47 del 23/11/11

Variante 03 PA (Persico Spa - ex Comital)

Adottato D.C.C. n° 59 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 13 del 09/03/12 BURL n°19 del 09/05/12

Variante 01

Adottato D.C.C. n° 56 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 12 del 09/03/12 BURL n°22 del 30/05/12

Variante 02

Adottato D.C.C. n° 57 del 19/12/11 Approvato D.C.C. n° 16 del 19/03/12 BURL n°50 del 12/12/12

Variante 03

Adottato D.C.C. n° 15 del 22/04/13 Approvato D.C.C. n° 29 del 01/08/13 BURL n°38 del 18/09/13

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Francesco Carrara

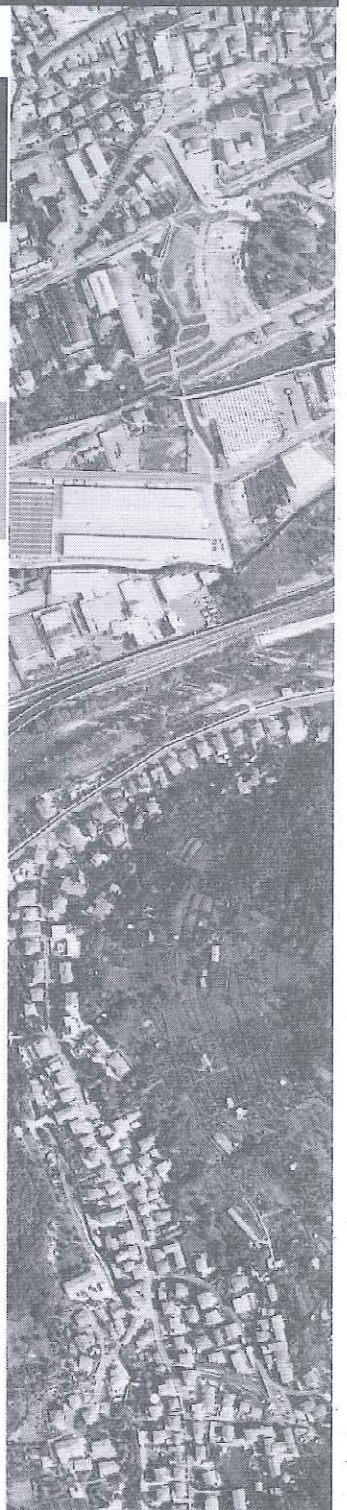
urb. Sara Bertuletti

geom. Manuela Seno

**COMUNE DI NEMBRO**

Adottato / ~~Approvato~~ con deliberazione

il Consiglio Comunale n. 44 del 28-11-13



## estratto NTA PdR (VIGENTE)

### art. 33.4 Disposizioni particolari per le singole zone commerciali

Nelle specifiche zone commerciali individuate si definiscono, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle NTA del PdS, le seguenti localizzazioni insediative commerciali riportate sulla tav. 9a del PdR:

...omissis...

ZONA 5 (Circoscritta dalla SP35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujo a confine con Alzano Lombardo):

Per le aree identificate nel PGT vigente con le diciture:

- III/2, III/6-2, in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP35 e della SS671, per ambito d'intervento sono ammesse le destinazioni commerciali per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio non superiore agli indici di seguito indicati:

Area III/2 - l'area già prevede, viste le attuali previsioni del PRG vigente e del Piano attuativo vigente, l'insediamento di una grande struttura di vendita di tipo G3, che viene limitata con la presente pianificazione ad una superficie di vendita massima di mq 4.100; è consentita la classificazione come Centro Commerciale C4 con l'integrazione di negozi di vicinato per una superficie complessiva di vendita massima di mq 650. Oltre alle superfici indicate, non sono espressamente consentiti ulteriori insediamenti di esercizi di qualsiasi tipologia e classe

Area III/6-2 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PII vigente e comunque nel limite di superficie di mq. 2000. Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione, ma è attivabile la media distribuzione di tipo M4), M5) e M6).

Area III/6-1 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PL vigente e per l'insediamento esclusivo di esercizi di vicinato.

Inoltre, nel caso venisse attivata la procedura urbanistica indicata nelle tabelle delle Operazioni urbanistico-edilizie del PdR di PGT indicata con il punto (1) oltre agli esercizi di vicinato, è attivabile la media distribuzione di tipo M4)

Nell'area III/1 sono ammesse superfici commerciali (della tipologia M4-M5-M6) nella misura non superiore al 30% della Slp prevista dal PL vigente con esclusione di esercizi di vicinato.

Nelle aree III/5, III/6-1, III/14 sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento di ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli già prescritti per la zona urbanistica vigente e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.

Le medie strutture di vendita insediabili, ove non specificato, non possono essere del tipo dequalificante richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Nelle altre aree della zona valgono le disposizioni generali indicate nel precedente art. 33.3 e comunque, eccezione fatta per la zona III/2, non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

...omissis...

## estratto NTA PdR (VARIANTE)

### art. 33.4 Disposizioni particolari per le singole zone commerciali

Nelle specifiche zone commerciali individuate si definiscono, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle NTA del PdS, le seguenti localizzazioni insediative commerciali riportate sulla tav. 9a del PdR:

...omissis...

ZONA 5 (Circoscritta dalla SP35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujo a confine con Alzano Lombardo):

Per le aree identificate nel PGT vigente con le diciture:

- III/2, III/6-2, in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP35 e della SS671, per ambito d'intervento sono ammesse le destinazioni commerciali per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio non superiore agli indici di seguito indicati:

Area III/2 - l'area già prevede, viste le attuali previsioni del PRG vigente e del Piano attuativo vigente, l'insediamento di una grande struttura di vendita di tipo G3, che viene limitata con la presente pianificazione ad una superficie di vendita massima di mq 4.100; è consentita la classificazione come Centro Commerciale C4 con l'integrazione di negozi di vicinato per una superficie complessiva di vendita massima di mq 650. Oltre alle superfici indicate, non sono espressamente consentiti ulteriori insediamenti di esercizi di qualsiasi tipologia e classe

Area III/6-2 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PII vigente e comunque nel limite di superficie di mq. 2000. Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione, ma è attivabile la media distribuzione di tipo M4), M5) e M6).

Area III/6-1 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PL vigente e per l'insediamento esclusivo di esercizi di vicinato.

Inoltre, nel caso venisse attivata la procedura urbanistica indicata nelle tabelle delle Operazioni urbanistico-edilizie del PdR di PGT indicata con il punto (1) oltre agli esercizi di vicinato, è attivabile la media distribuzione di tipo M4)

Nell'area III/1 sono ammesse superfici commerciali (della tipologia M4-M5-M6) nella misura pari a quella prevista dall'allegato 1 alle presenti NTA relative all'operazione di Piano P3-1, non superiore al 30% della Slp prevista dal PL vigente con esclusione di esercizi di vicinato.

Nelle aree III/5, III/6-1, III/14 sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento di ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli già prescritti per la zona urbanistica vigente e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.

Le medie strutture di vendita insediabili, ove non specificato, non possono essere del tipo dequalificante richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Nelle altre aree della zona valgono le disposizioni generali indicate nel precedente art. 33.3 e comunque, eccezione fatta per la zona III/2, non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

...omissis...

## estratto NTA PdR (MODIFICATO)

### art. 33.4 Disposizioni particolari per le singole zone commerciali

Nelle specifiche zone commerciali individuate si definiscono, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle NTA del PdS, le seguenti localizzazioni insediative commerciali riportate sulla tav. 9a del PdR:

...omissis...

ZONA 5 (Circoscritta dalla SP35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujo a confine con Alzano Lombardo):

Per le aree identificate nel PGT vigente con le diciture:

- III/2, III/6-2, in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP35 e della SS671, per ambito d'intervento sono ammesse le destinazioni commerciali per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio non superiore agli indici di seguito indicati:

Area III/2 - l'area già prevede, viste le attuali previsioni del PRG vigente e del Piano attuativo vigente, l'insediamento di una grande struttura di vendita di tipo G3, che viene limitata con la presente pianificazione ad una superficie di vendita massima di mq 4.100; è consentita la classificazione come Centro Commerciale C4 con l'integrazione di negozi di vicinato per una superficie complessiva di vendita massima di mq 650. Oltre alle superfici indicate, non sono espressamente consentiti ulteriori insediamenti di esercizi di qualsiasi tipologia e classe

Area III/6-2 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PII vigente e comunque nel limite di superficie di mq. 2000. Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione, ma è attivabile la media distribuzione di tipo M4), M5) e M6).

Area III/6-1 - l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PL vigente e per l'insediamento esclusivo di esercizi di vicinato.

Inoltre, nel caso venisse attivata la procedura urbanistica indicata nelle tabelle delle Operazioni urbanistico-edilizie del PdR di PGT indicata con il punto (1) oltre agli esercizi di vicinato, è attivabile la media distribuzione di tipo M4)

Nell'area III/1 sono ammesse superfici commerciali (della tipologia M4-M5-M6) nella misura pari a quella prevista dall'allegato 1 alle presenti NTA relative all'operazione di Piano P3-1, con esclusione di esercizi di vicinato.

Nelle aree III/5, III/6-1, III/14 sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento di ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli già prescritti per la zona urbanistica vigente e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.

Le medie strutture di vendita insediabili, ove non specificato, non possono essere del tipo dequalificante richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Nelle altre aree della zona valgono le disposizioni generali indicate nel precedente art. 33.3 e comunque, eccezione fatta per la zona III/2, non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

...omissis...

## estratto Allegato 1 – Tabelle delle operazioni di piano (VIGENTE)

...omissis...

**TABELLA Ambiti Terziario/produttivo**

Identificativo Operazione di piano (p) produtt. (t) terziario	Superficie lorda complessiva (Slpc)
	mq
P3 n°1 (p/t)	11.160 + 1.800 amp.
T3 n°2 (t)	700 + esistente
T3 n°3 (t)	12.000
T3 n°4a (t)	2.300
P3 n°4b (p)	4.000
T3 n°5 (p/t)	2.000
T3 n°6 (p/t)	2.500
T3 n°7 (t)	8.000
P3 n°8 (p/t)	1.200 + esistente
P3 n° 9 (p)	Sc 40% Sf
P3 n° 10 (p)	Sc 40% Sf

<b>P3 n° 1 (piano di lottizzazione)</b>	Via Acqua dei Buoi	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, di € 382.000
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)) sono ammesse solo con variante al PL vigente		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente		

...omissis...

## estratto Allegato 1 – Tabelle delle operazioni di piano (VARIANTE)

...omissis...

**TABELLA Ambiti Terziario/produttivo**

Identificativo Operazione di piano (p) produtt. (t) terziario	Superficie lorda complessiva (Slpc)
	mq
P3 n°1 (p/t)	11.160 + 1.800 amp. 10.900
T3 n°2 (t)	700 + esistente
T3 n°3 (t)	12.000
T3 n°4a (t)	2.300
P3 n°4b (p)	4.000
T3 n°5 (p/t)	2.000
T3 n°6 (p/t)	2.500
T3 n°7 (t)	8.000
P3 n°8 (p/t)	1.200 + esistente
P3 n° 9 (p)	Sc 40% Sf
P3 n° 10 (p)	Sc 40% Sf

<b>P3 n° 1 (piano di lottizzazione)</b>	Via Acqua dei Buoi / Cascina Colombaia	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 10.900 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente (43,5%)	H 10,00 m per il solo lotto A la misura è indicata sulla tav. 3 di PL
Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 10.900 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione di trasformazione della Slp in terziario/commerciale (M4-M5-M6), del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS di € 382.000.
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; parte (pari a: mq 4.840 lotto A, mq 500 lotto B, mq 1.050 lotto C) della Slp può essere trasformata a la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)) sono ammesse solo con variante al PL vigente solo se ammessa dal PL.		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente.		

...omissis...

## estratto Allegato 1 – Tabelle delle operazioni di piano (MODIFICATO)

...omissis...

**TABELLA Ambiti Terziario/produttivo**

Identificativo Operazione di piano (p) produtt. (t) terziario	Superficie lorda complessiva (Slpc)
	mq
P3 n°1 (p/t)	10.900
T3 n°2 (t)	700 + esistente
T3 n°3 (t)	12.000
T3 n°4a (t)	2.300
P3 n°4b (p)	4.000
T3 n°5 (p/t)	2.000
T3 n°6 (p/t)	2.500
T3 n°7 (t)	8.000
P3 n°8 (p/t)	1.200 + esistente
P3 n° 9 (p)	Sc 40% Sf
P3 n° 10 (p)	Sc 40% Sf

<b>P3 n° 1 (piano di lottizzazione)</b>	Via Acqua dei Buoi / Cascina Colombaia	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 10.900.	Rapporto di copertura: come da PL vigente (43,5%)	H 10,00 m per il solo lotto A la misura è indicata sulla tav. 3 di PL
Diritti Edificatori: mq 10.900 propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione di trasformazione della Slp in terziario/commerciale (M4-M5-M6), ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS.
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; parte (pari a: mq 4.840 lotto A, mq 500 lotto B, mq 1.050 lotto C) della Slp può essere trasformata a la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)) solo se ammessa dal PL.		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata.		

...omissis...