



**COMUNE DI AMBIVERE**

*Provincia di Bergamo*

**Componente  
commerciale PGT**

**Parte 3<sup>^</sup>**

**Criteria urbanistici e di  
programmazione  
commerciale**

Estensori:

***Dott. Arch. Alessandro Rota Martir***

*Via Don Carlo Botta n. 9 - Bergamo*

Assistenza tecnica ed elaborazione dati

***Studio Colombini S&W snc di Colombini Simona & C.***



# ***Finalità e criteri urbanistici***

## **1. Collegamento programmazione commerciale - PGT**

L'articolo 24 del Documento di Piano dispone che le azioni strategiche dello sviluppo commerciale in esso riportate sono disciplinate in modo generico nel Piano delle Regole al Titolo VII capo I - Norme sulle attività commerciali - da ritenersi come periodo transitorio sino all'approvazione del nuovo strumento di Settore - Piano per lo Sviluppo Commerciale - come prescritto dal Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128 e dalle diverse DgR di modalità attuative ed indirizzi di programmazione urbanistica.

Lo stesso articolo dispone che tutte le strutture di vendita, ad esclusione degli *esercizi di vicinato (ESV)*, previste nello stesso Documento di piano, sono da ritenersi pertanto congelate sino alla predisposizione di uno specifico studio relativo al settore commerciale per la programmazione e sviluppo della rete commerciale.

Risulta evidente che in attesa di tale programmazione di Settore, capace di assicurare uno scenario di riferimento del medio periodo, il documento di piano dispone che le azioni strategiche dello sviluppo commerciale sono disciplinate in modo generico nel Piano delle Regole da ritenersi come periodo transitorio sino all'approvazione del nuovo strumento di Settore – Componente commerciale del PGT.

Ne consegue che questa componente commerciale del PGT tiene conto delle seguenti politiche d'intervento:

- esclusione di insediamento di nuove grandi strutture di vendita;
- riqualificazioni di parti del territorio urbano e di situazioni di degrado;
- rivitalizzazione e sostegno delle funzioni commerciali del centro storico e dei nuclei urbani;
- corretta distribuzione urbana delle attività commerciali tali da garantire una idonea disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale e nei vari nuclei urbani;
- le previsioni di insediamento di nuove medie strutture di vendita qualitative utili a conseguire il miglior servizio da rendere al consumatore.

Pertanto il PGT, nel confermare le strutture commerciali esistenti, si pone con criteri utili all'insediamento delle attività commerciali unitamente alla programmazione qualitativa degli insediamenti.

Resta quindi inteso che la programmazione qualitativa commerciale qui si pone in coerenza con le previsioni urbanistiche riguardanti:

- a) le aree ritenute sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in considerazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative a specifici ambiti territoriali;

- b) la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali;
- c) le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti economici in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare pregio, interesse artistico e naturale;
- d) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;
- e) le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

Ne consegue che, sulla base dei criteri di cui ai successivi articoli e quelli fissati nei regolamenti di Settore, viene elaborata la programmazione urbanistica e qualitativa a garanzia della libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto ed uniforme funzionamento del mercato, nonché per assicurare ai consumatori finali un livello minimo e uniforme di condizioni di accessibilità ai beni e servizi sul territorio comunale. Le scelte urbanistiche fanno parte integrante del PGT e possono essere modificate solo con un proprio procedimento di variante, mentre le scelte di programmazione qualitativa hanno validità quadriennale e la Giunta Comunale, sentite le rappresentanze di categoria, può rivederle o modificarle prima dello scadere del quadriennio qualora vengano riscontrate consistenti modifiche socio economiche od urbanistiche tali da giustificare la revisione.

La revisione alla scadenza del quadriennio di validità o ogni altra revisione della programmazione qualitativa sono disposte con la stessa procedura di cui al precedente comma.

## **2. Finalità della componente commerciale del PGT**

La componente tratta in modo differenziato le singole aree del territorio comunale sia in modo urbanistico che qualitativo in relazione alla previsione di insediamento di nuovi esercizi commerciali o altre attività economiche individuando nella componente commerciale:

- a) le aree da ritenersi sature rispetto alla possibilità di localizzarvi nuovi insediamenti in considerazione delle condizioni di sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica e di mobilità relative a specifici ambiti territoriali;
- b) le aree di localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali;
- c) le prescrizioni cui devono uniformarsi gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché all'arredo urbano, nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- d) le misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali e servizi ed attrezzature pubbliche;
- e) le prescrizioni e gli indirizzi di natura urbanistica ed in particolare quelle inerenti alla disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

In particolare dispone limitazioni all'insediamento di attività economiche in base a specifiche classificazioni, anche dimensionali in relazione alle medie e grandi strutture di vendita.

### **3. Insediamento delle diverse attività economiche**

E' evidente che la componente commerciale del PGT, per l'insediamento delle attività commerciali di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande, l'esercizio del commercio su aree pubbliche, l'esercizio di attività soggette ad autorizzazione di polizia amministrativa, le rivendite di quotidiani e periodici, la produzione di alimenti con vendita diretta e le altre attività di servizio, è necessariamente valutata per aree territoriali per fare in modo che:

1. la loro localizzazione o programmazione sia disposta in ragione della rilevanza urbanistica del territorio e in modo da garantire non solo il servizio da rendere al consumatore, ma anche una tutela residenziale o storica;
2. la semplice compatibilità insediativa prevista dallo strumento urbanistico non disponga la possibilità di attivare gli esercizi in questione, ma sia integrata dalle disposizioni regolamentari e di programmazione in materia;
3. la stagionalità o la periodicità dell'attività sia liberamente determinata dall'imprenditore;
4. la valutazione viabilistica e la sicurezza urbana siano poste come condizioni prioritarie nelle scelte localizzative in modo da non creare situazioni di privilegio od eccessi tali da penalizzare l'attuale sistema viabilistico con problemi indotti di turbativa alla sicurezza urbana ed alla quiete pubblica;
5. la possibilità di attivare altri esercizi è data solo in ragione dello sviluppo urbanistico ed in concomitanza alla realizzazione di piani attuativi di interventi edilizi riservando all'amministrazione comunale la possibilità di negoziare gli insediamenti vincolandoli al luogo di attivazione;
6. il sorgere di circoli privati non generi squilibri al sistema distributivo mediante pseudo attività associative, culturali o mutualistiche, prescrivendo pari condizioni urbanistiche di insediamento come quelle previste per i pubblici esercizi di somministrazione o altre attività economiche;
7. le diverse attività soggette ad autorizzazioni o licenze di polizia amministrativa siano insediate con riguardo alla tutela della sicurezza urbana evitando il deprezzamento dell'area interessata a garanzia della quiete residenziale dell'area.
8. Le diverse attività produttive o agricole con vendita diretta dei loro prodotti siano sostenute nelle loro necessità imprenditoriali e che la cessione dei loro prodotti in qualunque modo esercitata sia favorita ed equiparata all'insediamento delle altre attività commerciali al dettaglio previa concessione della sola compatibilità d'uso e non di varianti urbanistiche sulla destinazione dell'area d'insediamento.
9. L'insediamento delle diverse attività economiche è assentito in osservanza ai criteri localizzativi di seguito indicati e per singole aree d'insediamento.

10. Nella determinazione della pianificazione localizzativa e qualitativa si tenga conto delle diverse caratteristiche del territorio comunale al fine di assicurare la migliore funzionalità dei servizi in un equilibrato rapporto con l'ambiente, ma in particolare si tenga conto del disposto Costituzionale che, nell'introdurre la libertà dell'iniziativa economica privata, dispone che questa “non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.” Pertanto la pianificazione urbanistica si deve porre affinché l'insediamento delle attività economiche in oggetto sia indirizzato e coordinato ai fini sociali sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

#### **4. Criteri per il nucleo storico e luoghi urbani di pregio**

In coerenza con i criteri di cui ai punti precedenti, previa valutazione delle problematiche della distribuzione commerciale e dei servizi nel centro storico e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, la programmazione urbanistica e commerciale qualitativa persegue:

1. la crescita, il ricambio e la diversificazione delle attività, in raccordo con il vigente strumento urbanistico;
2. la permanenza degli esercizi storici e tradizionali, ivi compresi quelli artigianali, con particolare attenzione alle merceologie scarsamente presenti, anche mediante incentivi ed apposite misure di tutela;
3. l'individuazione di porzioni di territorio ubicate in aree limitrofe funzionalmente collegate con il centro storico;
4. la valorizzazione e la salvaguardia delle aree o degli edifici aventi valore storico, archeologico, artistico e ambientale, disponendo interventi mirati alla valorizzazione delle attività commerciali e di servizio storicamente presenti negli ambiti urbani in questione prevedendone anche la tipicità merceologica insediativa.

Per le finalità di cui al comma precedente, la programmazione può:

- a) differenziare le attività commerciali e di servizio con riferimento a specifiche classificazioni di carattere dimensionale, merceologico e qualitativo per contribuire ad un ampliamento di opportunità di insediamento nel centro storico;
- b) disporre il divieto di vendita di determinate merceologie o di prestazione di servizi, qualora questa costituisca un contrasto con la tutela di valori artistici, storici o ambientali;
- c) limitare nel centro storico e zone limitrofe l'insediamento di attività che non siano tradizionali o qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici e urbanistici dei centri medesimi;
- d) adottare norme di tutela delle attività tradizionali per il centro storico, eventualmente suddiviso a sua volta in tessuti territoriali e zone omogenee, che consente, in caso di cessazione delle attività tutelate nelle zone localizzate, la sola attivazione, per un arco temporale fino a cinque anni, di una o più delle medesime attività appartenenti allo stesso settore alimentare o non alimentare.

Le predette disposizioni possono essere applicate, per le finalità di cui al primo periodo, anche in relazione a zone del territorio, differenti dal centro storico, che la programmazione considera di pregio e comunque interessate da motivate ragioni di utilità sociale derivanti dall'esigenza di garantire la riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano attraverso uno sviluppo armonioso, equilibrato e sostenibile delle attività economiche, nonché la permanenza di una offerta variegata di beni e servizi.

Si considera nucleo storico urbano quella parte del territorio comunale indicata come tale dallo strumento urbanistico ed avente valore storico ed artistico di pregio dove l'esercizio del commercio, delle attività produttive e di servizio è sottoposto a particolari condizioni ai fini della salvaguardia dell'ambiente originario, quale testimonianza della cultura locale.

Gli interventi insediativi di rilevanza economica negli ambiti storici o di pregio non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico o di pregio meritevoli di conservazione e tutelati; pertanto in detti ambiti urbanistici è esclusa ogni possibilità d'insediamento di attività commerciali, produttive e di servizio che non siano espressione della tipicità locale consolidatasi nel contesto storico, artistico o di pregio in cui si vanno ad insediare. E' altresì esclusa la possibilità d'insediamento di sale giochi o scommesse di qualunque specie.

Il rapporto tra l'organismo commerciale-produttivo, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'inserimento di attività contrastanti con l'elemento storico del luogo e l'eccessiva caratterizzazione economica mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

I piani particolareggiati o di recupero dovranno raccordarsi, oltre che con gli aspetti predetti, anche con i seguenti elementi tesi a favorire la conservazione nonché l'insediamento di nuovi esercizi commerciali, capaci di ricreare particolari attività e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani e simili.

## **5. Criteri per i negozi di vicinato**

Salva diversa indicazione disposta dalla programmazione, si dispone che la generica destinazione d'uso ad attività di tipo "terziario" o di mancata esclusione o generica indicazione "commerciale" riportata negli atti di pianificazione urbanistica consente l'insediamento dei soli negozi di vendita al dettaglio di vicinato ivi comprese le rivendite di quotidiani e periodici.

Poiché l'attivazione di attività produttive, commerciali o di servizio non deve gravare nel contesto viabilistico dell'area d'insediamento, si dispone che la programmazione possa prevedere uno standard qualitativo di parcheggi in aggiunta allo standard insediativo previsto dal vigente strumento urbanistico.

## **6. Criteri per le medie strutture di vendita**

In osservanza alla pianificazione urbanistica vigente, la seguente programmazione promuove lo sviluppo delle medie strutture di vendita mediante un'attenta disciplina qualitativa dando preferenza agli interventi di razionalizzazione, ammodernamento o ampliamento degli esercizi della rete distributiva esistente.

In particolare devono essere valorizzati gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, come modalità di sostegno e crescita della piccola imprenditoria.

L'attivazione di nuove medie strutture di vendita, la cui realizzazione sia o non sia subordinata ad interventi edilizi, è realizzabile mediante procedure attuative negoziate.

E' in ogni caso preferibile che gli interventi sulle medie strutture di vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete commerciale esistente o di nuovo insediamento.

Dovrà essere data priorità agli insediamenti allocati in aree urbane dismesse o sotto utilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

Per l'apertura o l'ampliamento di medie strutture di vendita, ove ammesse, si dispone uno standard qualitativo di parcheggi del 50% in aggiunta allo standard insediativo previsto dal vigente strumento urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi previsti per l'attivazione delle medie strutture di vendita, ed indicata nello strumento urbanistico vigente, deve essere calcolata con esclusione delle corsie di viabilità (di dette corsie non fanno parte i corselli di movimentazione delle aree di sosta). Di detta superficie a parcheggio, il 50% deve essere assentita all'uso pubblico.

Per l'ammissibilità dell'apertura o dell'ampliamento di medie strutture di vendita all'interno del tessuto urbano consolidato deve essere sempre valutata ed accertata la presenza delle seguenti caratteristiche:

- l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di pedonalizzazione;
- la disponibilità, in accordo con quanto sopra previsto, di spazi di sosta attrezzati in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
- la concentrazione di negozi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71).

Può essere concesso, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, la cessione di standard qualitativi o, in subordine, la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale oppure mediante la realizzazione di standard qualitativi concordati con l'amministrazione comunale.

In caso di attivazione di medie superfici di vendita, che per la loro tipologia commerciale non presentino grosse concentrazioni d'utenza o richiedano il beneficio dell'abbattimento della superficie di vendita, la cessione di standard

qualitativi o, in subordine, la monetizzazione parziale è ammessa nella misura del 50%.

## **7. Indirizzi per le grandi strutture di vendita**

Il Programma regionale non fornisce alcun obiettivo di sviluppo della grande distribuzione, esprimendo l'esigenza di una crescita ad impatto zero delle grandi strutture di vendita, tenuto conto anche del forte incremento registrato dalla stessa negli anni più recenti in relazione ai livelli di presenza ormai prossimi a quelli europei. Tale indirizzo si coniuga con la priorità attribuita alla razionalizzazione e alla riqualificazione delle strutture già esistenti, ferma restando, sempre ed in ogni caso, l'esclusione di qualsiasi automatismo autorizzativo e/o atto dovuto.

L'assenza di obiettivi di sviluppo comporta una valutazione negativa delle domande di apertura delle grandi strutture che richiedono nuova superficie di vendita; pertanto, in relazione agli indirizzi specifici forniti dalla programmazione regionale, vengono individuati anche i seguenti obiettivi per orientare lo sviluppo di questa tipologia di vendita:

- priorità e agevolazione di interventi che non richiedono nuova superficie di vendita e sono finalizzati alla razionalizzazione della rete distributiva esistente;
- attenzione alla sostenibilità socio-economica, ambientale e territoriale degli insediamenti della grande distribuzione;
- attenzione agli effetti differenziati delle diverse tipologie distributive, in particolare le medie strutture di vendita e gli insediamenti che per la loro allocazione si configurano come strutture unitarie di vendita.

L'apertura di nuovi insediamenti commerciali aventi superfici di vendita superiori a mq. 1.500 è esclusa in qualunque ambito del territorio, se non rientrando nell'ambito di Piani Integrati di Intervento che affrontino l'insediamento in una logica di progettualità integrata e nell'ottica di una complessiva riqualificazione del contesto economico, insediativo ed urbano di riferimento con particolare attenzione al recupero di aree industriali o commerciali dismesse e di riqualificazione urbanistica delle aree già consolidate come parchi commerciali naturali.

In particolare per l'impatto socio-economico (e quindi relativamente alla compatibilità dell'insediamento) il giudizio dovrà essere operato tenendo conto del reale valore aggiunto che l'intervento potrà apportare all'economia del territorio comunale e dell'effettivo servizio arrecato al consumatore dalla nuova struttura rispetto agli eventuali effetti negativi sull'occupazione nell'area interessata e sulla rete distributiva esistente.

Eventuali piani o programmi integrati d'intervento per l'insediamento di grandi strutture di vendita devono prevedere che tali aree di vendita siano dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 200% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà destinata a parcheggi di uso pubblico; a causa del rilevante impatto territoriale che tali strutture producono, è da considerarsi vincolante il reperimento in loco dei suddetti spazi pubblici o di uso pubblico.

Nei casi di strutture unitarie di vendita, la dotazione di cui al comma precedente è calcolata in riferimento alle sole superfici commerciali; in riferimento agli spazi per i quali si prevedano destinazioni diverse si applica la dotazione di standard prevista per le medie strutture.

Può essere concessa la cessione di standard qualitativi o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 20%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

- a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:
  - per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
  - per concentrazione di medie strutture di vendita;
  - per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
  - per accorpamento di medie strutture di vendita;
  - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di attivazione di grandi superfici di vendita, che per la loro tipologia commerciale non presentino grosse concentrazioni d'utenza o richiedano il beneficio dell'abbattimento della superficie di vendita, la cessione di standard qualitativi o, in subordine, la monetizzazione parziale è ammessa nella misura del 50%.

## **8. Criteri per le altre attività commerciali**

L'insediamento di attività commerciali al dettaglio non ricadenti nelle disposizioni del regolamento procedurale, di cui alla Parte 2<sup>a</sup> della presente componente commerciale del PGT, osserva le stesse disposizioni previste per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita per quanto applicabili alla loro dimensione.

Alle attività di commercio all'ingrosso insediabili in base alla programmazione, in ragione della loro tipologia distributiva, si applicano i seguenti standard:

- *ingrosso con consegna differita*: standard urbanistico come previsto per attività di logistica o terziario;
- *ingrosso cash and carry*: standard come medie strutture di vendita;
- *ingrosso e dettaglio in unico punto di vendita*: standard urbanistico come previsto per attività di logistica o terziario per il 50% della slp; per il restante 50% deve essere prodotto uno standard come medie o grande strutture di vendita.

La vendita diretta di prodotti non alimentari effettuata nei luoghi di produzione o locali ad essi attigui e la realizzazione di spacci interni possono essere attivati

osservando le stesse disposizioni dei negozi di vicinato o medie strutture di vendita se compatibili.

La vendita diretta di prodotti alimentari effettuata presso i laboratori di produzione o in locali ad essi attigui e la realizzazione di spacci interni possono essere attivati osservando le stesse disposizioni dei negozi di vicinato ad eccezione di quei laboratori che dispongono la possibilità del consumo sul posto mediante la predisposizione di piani d'appoggio e la fornitura di stoviglie usa e getta che sottostanno, per analogia distributiva ed equità concorrenziale, alle stesse disposizioni previste per la somministrazione di alimenti e bevande.

La cessione di propri prodotti da parte delle imprese agricole effettuata presso il luogo di produzione non è soggetta ad alcun limite, ma se effettuata fuori dalla sede dell'impresa deve osservare le disposizioni previste per i negozi di vicinato. La vendita di prodotti non derivanti dall'impresa agricola può essere effettuata solo presso la sede dell'impresa e su una superficie massima di 300 mq.

Le presenti previsioni di standard integrano e meglio specificano quelle contenute nelle norme urbanistiche vigenti.

## **9. Criteri per le attività di somministrazione**

Ferma restando l'esigenza di garantire sia l'interesse della collettività inteso come fruizione di un servizio adeguato sia quello dell'imprenditore al libero esercizio dell'attività, e al fine di assicurare un corretto sviluppo del settore distributivo del servizio, la regolamentazione e programmazione individua le zone del territorio da sottoporre a tutela e i provvedimenti di regolamentazione delle aperture degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico. La regolamentazione non può prevedere criteri legati alla verifica di natura economica o fondati sulla prova dell'esistenza di un bisogno economico o sulla prova di una domanda di mercato, quali entità delle vendite di alimenti e bevande e presenza di altri esercizi di somministrazione. Detti criteri si applicano anche in caso di trasferimento di sede, per le zone soggette alla programmazione, delle attività di somministrazione da una zona non sottoposta a tutela ad una soggetta a specifica tutela.

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande deve essere gestita come attività di servizio pubblico e come tale non può cogliere abbinamenti con attività che ne alterino la finalità. La programmazione può prevedere definizioni limitative delle attività abbinabili, dotazioni aggiunte di parcheggio e distanze a tutela della quiete da determinati ambiti di cura o per ragioni di sicurezza in generale.

La loro localizzazione può essere disposta per aree nel cui interno lo sviluppo imprenditoriale può essere condizionato all'osservanza di ben definite forme di somministrazione.

Nella regolamentazione e programmazione devono essere comprese anche le attività di cui al precedente punto 8, 4° periodo, e si deve tenere conto della popolazione residente e fluttuante, dei flussi turistici e delle diverse caratteristiche del territorio al fine di assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

## **10. Criteri di rilevanza viabilistica e pubblicitaria**

Parcheggi - Nella realizzazione della dotazione di parcheggi indicata negli articoli precedenti, oltre all'aspetto quantitativo, deve essere data preferenza a soluzioni di parcheggio armonicamente inserite nel paesaggio urbano, preferibilmente sotterranei, anziché a raso (è considerata ottimale la realizzazione di parcheggi interrati ed è preferibile la limitazione dei parcheggi a raso entro il 30% del totale di quelli previsti).

Viabilità - In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture economiche-commerciali con superficie superiore ai 150 mq, deve essere garantito che detti nuovi insediamenti abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, consentiti dalla programmazione, 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.

Pubblicità - Ferme le disposizioni speciali disposte per le insegne d'esercizio e l'arredo urbano del centro storico o delle zone di pregio come individuate nella programmazione di settore, su tutto il territorio è fatto obbligo dell'uso dominante della lingua italiana lettere latine nelle insegne d'esercizio, in ogni altra forma di pubblicità, nei prezzi, nei menù, nelle indicazioni dei prodotti e loro ingredienti. Sono consentiti termini stranieri o derivanti da lingue straniere che sono ormai d'uso corrente nella lingua italiana ed il cui significato è comunemente noto. L'inosservanza del presente criterio è sanzionata ai sensi dell'articolo 44, 5° comma, del regolamento per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alla parte 2^.

## **11. Indicazioni sulla destinazione d'uso**

Al fine di attuare le modalità operative indicate nei precedenti punti ed in particolare al punto 3, e in relazione al fatto che il PGT nulla detta in merito alla destinazione d'uso nei singoli ambiti urbanistici limitandosi a disporre le sole ammissibilità senza dare indicazioni di percentuali od esclusioni, si dispone che le norme riferite alle destinazioni d'uso di aree od immobili indicate nella presente componente commerciale sono da considerarsi speciali ed integrative delle destinazioni generali previste dal PGT e concorrono per definire l'entità di superficie commerciale ai fini dell'applicazione degli standards.

**Uso principale o qualificante:** ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, la somministrazione o la prestazione di servizi a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- *la presenza del personale addetto alla vendita o al servizio (salvo in caso di uso di distributori automatici);*
- *lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio o utilizzate per l'espletamento dei servizi;*

- *l'accesso al pubblico.*

Sono considerati come destinazioni d'uso qualificanti anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di cui al comma precedente quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati alla superficie di attività.

Qualora l'attività si sviluppi in spazi o strutture espositive che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, commercio elettronico, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie merceologiche degradanti, se adatte allo stoccaggio di merci.

Non si considerano a tipologia specifica quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente complementare e strumentale ad altra attività principale (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti).

**Uso accessorio e/o complementare:** quando l'attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione principale, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. In detti casi, se non specificatamente indicato nella seguente pianificazione, l'attività di vendita è limitata alla superficie di vendita prevista per l'attivazione di un negozio di vicinato.

**Attività compatibili:** indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- *la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti - tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);*
- *l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengono le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;*
- *non risultano inquinanti, rumorose o nocive.*

Al fine dell'esercizio delle diverse attività indicate nella programmazione urbanistica-qualitativa, le destinazioni d'uso principali, complementari, compatibili ed accessorie, come sopra indicate, rappresentano un approfondimento speciale al fine di consentire l'esercizio delle stesse laddove le norme urbanistiche non escludano espressamente l'insediamento e comunque non concorrono a costituire necessariamente variante urbanistica.

In allineamento all'art. 25 delle norme tecniche del Documento di piano, in considerazione della ristrettezza di sviluppo dell'ambito urbano in stretta vicinanza alle aree a tutela della destinazione agricola ed ambientale boschiva prevalente sul territorio, si ribadisce che sono esclusi i seguenti insediamenti economici produttivi in ogni ambito urbanistico comunque denominato o destinato:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti di produzione energia elettrica per la produzione;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali e/o domestici;
- industrie per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- impianti per il trattamento e recupero di rifiuti.

Dette attività eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale sono considerate ambiti produttivi soggetti ad interventi di compatibilizzazione nei seguenti limiti di programmazione.

## **12. Indicazioni specifiche sulla destinazione d'uso**

Ferma l'applicazione della successiva programmazione urbanistica-commerciale, in merito alle ammissibilità d'uso si dispongono le seguenti specifiche, al piano delle regole, per i distinti sistemi.

### **12.1.- Nuclei di antica formazione**

A tutela dell'ambito storico dei diversi nuclei storici indicati dallo strumento urbanistico ed in considerazione della loro ristrettezza viabilistica e scarsità di aree a parcheggio si precisa la seguente destinazione d'uso.

La *destinazione qualificante* è prettamente residenziale e deve essere garantita nel 60% del volume edificabile e/o consolidato:

- Abitazioni individuali e familiari;
- Abitazioni collettive;
- Case dello studente;
- Convitti, collegi e conventi;
- Residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo.

Le *destinazioni complementari* alla residenza sono ammesse nella misura del 40% del volume edificabile e/o consolidato in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla residenza:

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Autorimesse pubbliche e private;
- Ricettivo non alberghiero, B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;

- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi, per una slp al 50% della superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone (parrucchieri, estetisti, lavanderie, stirerie, sartorie, calzolai).

*Le destinazioni compatibili alla residenza sono ammesse nella percentuale destinata alle attività complementari ed in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili alla residenza:*

- Attrezzature museali ed espositive;
- Agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza nelle dimensioni dei negozi di vicinato;
- Locali di pubblico spettacolo non aventi rilevanza storica;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici;
- Attività artigianali di produzione e servizi riconosciuti storici nell'area in programmazione.

*Sono escluse le destinazioni d'uso espressamente non assentite dalle destinazioni qualificante, compatibile e complementare come precedentemente indicate, salvo specifiche prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione, nonché le seguenti attività :*

- Autofficine;
- Attività di produzione industriale o artigianale (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività economica connessa;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- Grandi e medie strutture di vendita;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;
- Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

### **12.2.– Ambiti residenziali edificati ad impianto urbanistico consolidato**

La *destinazione qualificante* è residenziale e deve essere garantita nel 60% del volume edificabile e/o consolidato:

- Abitazioni individuali e familiari;
- Abitazioni collettive;
- Case dello studente;

- Convitti, collegi e conventi;
- Residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo.

*Le destinazioni complementari* alla residenza sono ammesse nella misura del 40% del volume edificabile e/o consolidato in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla residenza:

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Autorimesse pubbliche e private;
- Ricettivo alberghiero, B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi, per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone (parrucchieri, estetisti, lavanderie, stirerie, sartorie, calzolai).

• *Le destinazioni compatibili* alla residenza sono ammesse nella percentuale destinata alle attività complementari ed in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili alla residenza:

- Teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- Agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici;
- Autofficine con esclusione delle carrozzerie;
- Attività artigianali di produzione alimentari, di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale in programmazione;
- Medie strutture di vendita nelle dimensioni previste dalla programmazione dell'area di insediamento.

*Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso*, salvo specifiche prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione:

- Attività di produzione industriale o artigianale (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Medie strutture di vendita non previste nella programmazione dell'area insediativa
- Grandi strutture di vendita
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;

- Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

### **12.3.– Ambito produttivo da mantenere e riqualificare**

Gli ambiti prevalentemente produttivi, da mantenere e riqualificare, comprendono le parti del territorio comunale, edificate e non, per le quali si conferma la destinazione produttiva e dove le trasformazioni sono finalizzate a mantenere o a insediare funzioni produttive.

La *destinazione qualificante* produttiva di beni e servizi deve essere garantita nel 60% del rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione:

- Impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale;
- Impianti per produzioni industriali in genere e attività di servizio ad esse direttamente connesse;
- Imprese di dimensioni artigianali, ma che impiegano lavorazioni e hanno produzioni di tipo industriale;
- Impianti per il commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- Magazzini e depositi in genere.

Le *destinazioni complementari* alla produzione sono ammesse nella misura del 40% del rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla produzione:

- Servizio mensa e pronto soccorso dipendenti, asili nido aziendali;
- Attività di residenza per semplice guardiania;
- Attività ricettiva per addetti e clienti (foresteria);
- Laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- Attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Autofficine in genere, rimesse veicoli trasporti o servizi pubblici;
- Impianti tecnologici;
- Attività di vendita diretta dei propri prodotti per una superficie di vendita di mq. 150;
- Attività di vendita al dettaglio di prodotti dequalificanti anche con superfici esterne a deposito con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali.

Le *destinazioni compatibili* alla produzione sono ammesse nella percentuale destinata alle attività complementari ed in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili alla produzione:

- Farmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività professionali;
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività di rivendita tabacchi e di quotidiani e riviste;
- Attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;

- Media struttura di vendita negoziata e correlata all'attività produttiva con obbligo di reperire le aree per servizi previste dalla presente componente commerciale del PGT;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Agenzie bancarie, immobiliari, di lavoro interinale, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;
- Piattaforme ecologiche;
- Produzione e calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali vari fuori cava.

*Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso*, salvo specifiche prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione:

- Destinazione residenziale;
- Attività paracommerciali;
- Attività turistica-ricettiva;
- Servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- Attività agricole e di allevamento degli animali.
- Stoccaggio di merci non asservito alla produzione, piattaforme logistiche;
- Semplici depositi di materiali a cielo aperto;
- Estrazione ghiaia, sabbia e argilla;
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite.
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

#### **12.4. – Ambiti di trasformazione urbana**

Ferme le indicazioni sulla destinazione d'uso qualificante prevista per i singoli ambiti dal PGT, l'insediamento delle attività commerciali è disciplinato dalla successiva programmazione urbanistica commerciale.

#### **12.5. – Sistema agricolo - ambientale**

La *destinazione qualificante* deve essere garantita nel 80% del rapporto di copertura o volume dell'area consolidata o di nuova edificazione:

- Agricola di tutela ambientale paesistica;
- Aree e impianti per la produzione agricola;
- Attività di serra e florovivaistica, silvicoltura;
- Allevamento animali nei limiti previsti dalle singoli norme;
- Itticoltura, cinotecnica, apicoltura, ecc.
- Agriturismo con attività complementari previste dalla normativa vigente;
- Attività di "Fattoria didattica"
- Abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali.

*Le destinazioni complementari* - Sono considerate tali:

- Servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia;
- Lavorazioni in proprio di latticini, carni, salumi, miele, frutta, verdure, ecc.;
- Il servizio mensa dipendenti e pronto soccorso personale;

- I locali di esposizione e vendita delle merci prodotte.

*Le destinazioni compatibili* all'attività qualificante sono ammesse nella misura del 20% del rapporto di copertura o volume dell'area consolidata o di nuova edificazione. Sono considerate attività compatibili:

- Impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi;
- Inseadimento esercizi pubblici destinati al turismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- Vendita prodotti diversi purché attinenti con l'attività agricola principale e nei limiti disposti dalla presente componente commerciale del PGT.
- Residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato dal PGT;
- Stazioni di erogazione metano o GPL per autotrazione con attività complementari, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale;
- Inseadimento di consorzi agrari, ambulatori veterinari, stallaggio.

*Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso*, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

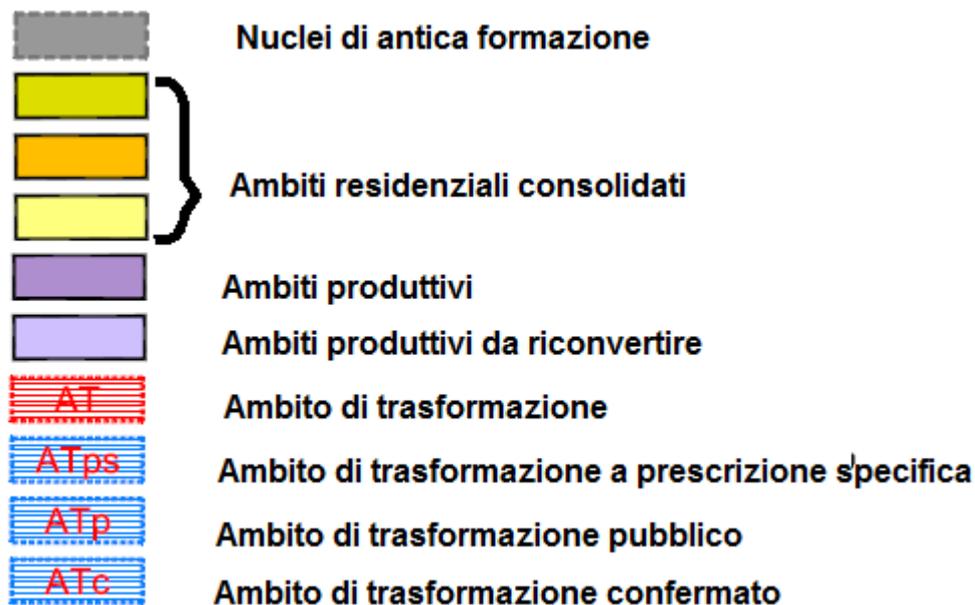
- Nuovi insediamenti residenziali;
- Attività industriali o artigianali di lavorazione o trasformazione prodotti agricoli e dell'allevamento;
- Industrie alimentari e di bevande;
- Attività produttive di beni e servizi di carattere non alimentare;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- Macelli industriali ovvero non correlati all'attività propria dell'azienda agricola;
- Attività terziarie e di servizio non correlate all'agricoltura;
- Attività di intrattenimento o spettacolo pubblico non correlate all'esercizio dell'agriturismo;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Attività per il tempo libero, centri benessere, non correlati all'agriturismo;
- Destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- Attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- La produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola;
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

### **13. Localizzazione esercizi per aree d'insediamento**

Al fine di addivenire alla elaborazione della presente componente commerciale del PGT e relativa programmazione qualitativa, il territorio verrà ripartito in due

comparti: uno riferito al capoluogo e l'altro riferito alle frazioni.

I comparti saranno ripartiti in aree di localizzazione in ragione della loro caratteristica urbanistica, attrattività, viabilità, sicurezza urbana, consistenza distributiva, in osservanza agli ambiti indicati nella Tav. 1.4 del Piano delle Regole



In attuazione a quanto predetto, il territorio viene ripartito nelle seguenti aree di programmazione:

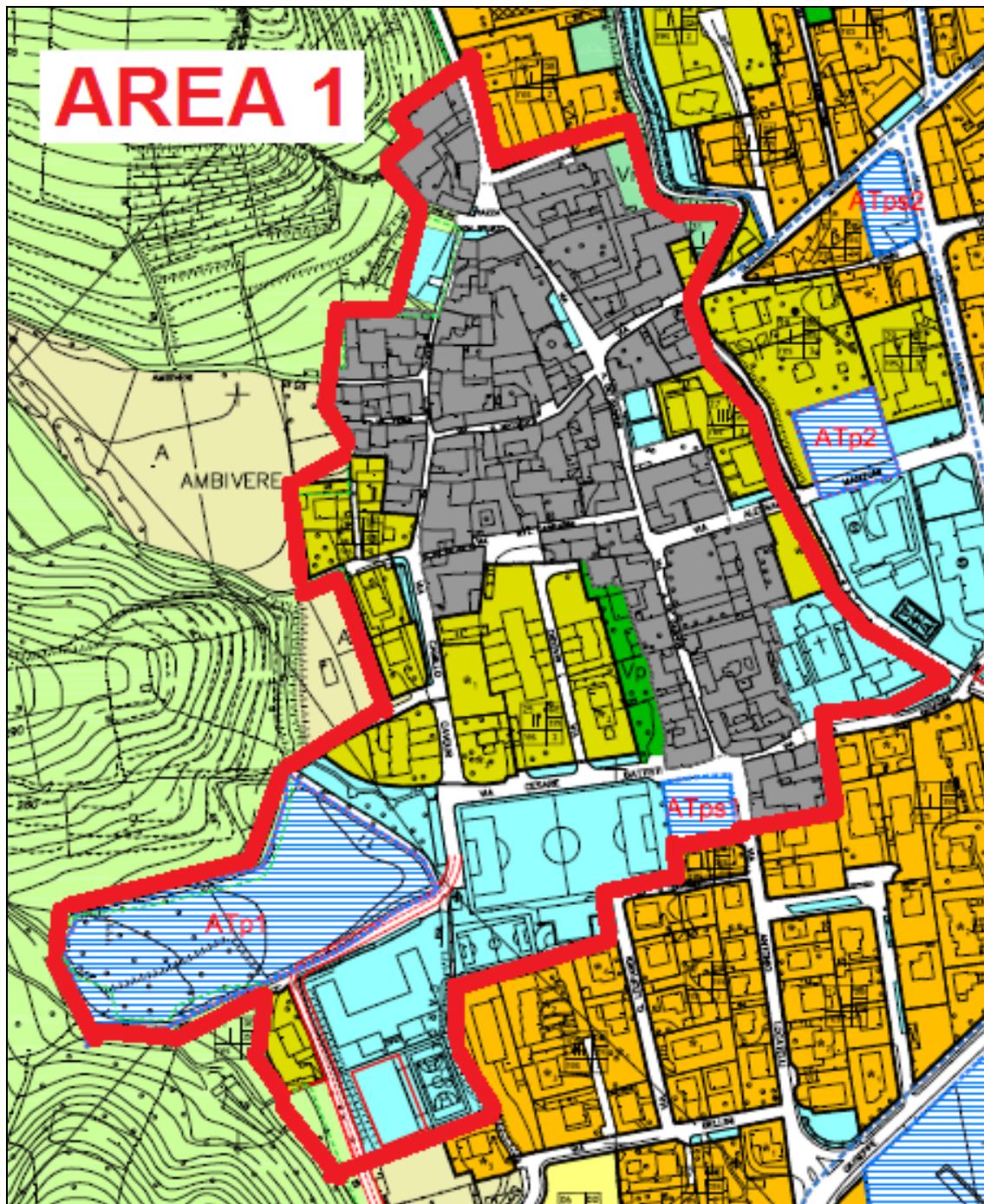
- Area 1 - Nucleo antica formazione del capoluogo**
- Area 2 - Ambito residenziale del capoluogo**
- Area 3 - Frazione Teggia**
- Area 4 - Frazioni Genestaro e Somasca**
- Area 5 - Frazione Cerchiera**
- Area 6 - Ambito produttivo da riconvertire**
- Area 7 - Ambiti produttivi**
- Area 8 - Ambiti di trasformazione**

# *Programmazione*

Rilevando la diversa destinazione d'uso presenti negli ambiti di cui al precedente punto 12, la seguente programmazione si pone l'obiettivo di:

1. garantire un adeguato grado di sicurezza urbana dei diversi contesti residenziali;
2. una viabilità di penetrazione consona al ruolo urbanistico;
3. un'attenzione al contenimento acustico a garanzia della quiete residenziale;
4. un'attenzione agli insediamenti economici presso i caseggiati plurifamiliari;
5. disporre una equilibrata localizzazione delle diverse attività economiche nel rispetto dell'equità concorrenziale a sostegno dell'utilità generale della collettività;
6. rendere compatibili o complementari le diverse attività economiche con le destinazioni d'uso urbanistiche che non dispongono esplicite esclusioni delle attività stesse;
7. recuperare le attività storiche locali e tradizionali in particolare modo nel contesto storico o comunque negli ambiti ritenuti di pregio urbanistico.

## Area 1 – Nucleo di antica formazione del capoluogo



L'Area 1, delimitata in rosso, raccoglie l'ambito di tutela storica ed architettonica nonché parte dell'ambito residenziale creatosi attorno ad esso nel tempo passato; costituisce un'area di pregio residenziale meritevole di una

considerazione qualitativa nella programmazione dell'insediamento delle diverse attività economiche.

L'area nel suo complesso presenta insediamenti di attività commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione, ma la caratteristica prevalente è il netto distacco dal contesto produttivo insediato sul territorio.

Nell'area è presente la chiesa parrocchiale di San Zenone

L'esame dell'area evidenzia che gli insediamenti commerciali sono nella tipologia di vicinato e sono altresì presenti esercizi pubblici di ristorazione di elevata qualità. L'area del nucleo di antica formazione raccoglie infatti tre negozi storici riconosciuti da Regione Lombardia.

Oltre al pregio storico urbano dell'area, occorre necessariamente tenere in evidenza la difficoltà viabilistica e di sosta che le strette vie del contesto urbano in esame presentano. Ne consegue che l'obiettivo della programmazione è il mantenimento e la crescita dell'insediamento commerciale di vicinato con esercizi di somministrazione e servizi di elevata qualità; pertanto per la localizzazione delle diverse attività si dispone quanto segue:

### ***Commercio al dettaglio e all'ingrosso***

E' esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

La media struttura di vendita è assentita in negoziazione del piano attuativo **ATps1** per una superficie massima di vendita di mq. 350.

I negozi di vicinato devono esprimere tipologie merceologiche decisamente qualificanti e tendenti a recuperare la centralità urbana dell'area.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

Mediante appropriati piani negoziati di intervento edilizio, i negozi di vicinato possono ampliare la loro superficie di vendita fino al raggiungimento della superficie max di vendita di mq. 150 fornendo la dotazione minima a parcheggio nelle modalità fissate dalle vigenti disposizioni urbanistiche.

I predetti punti di vendita al dettaglio non possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile mediante l'attivazione di rivendite esclusive o promiscue.

E' vietato l'esercizio del commercio su aree pubbliche in forma itinerante e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni con esclusione di ogni possibilità di depositi o movimentazione di merce.

Nell'area è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

Gli attuali esercizi pubblici di somministrazione risultano soddisfare l'utilità sociale degli abitanti l'area e degli utenti ai servizi in essa presenti; pertanto corre l'interesse pubblico di garantire un adeguato grado di sicurezza urbana e viabilistica in relazione delle evidenziate motivazioni e al contenimento acustico a tutela della prevalente destinazione storica - residenziale.

Per dette motivazioni e pensando ad una riqualificazione qualitativa dell'area si dispone quanto segue:

- E' congelata la situazione degli attuali esercizi esistenti nell'area consentendo la sola trasformazione concordata con l'Amministrazione Comunale in modo da attivare esercizi pubblici atti al rilancio del contesto storico ed al recupero delle tradizioni locali.
- E' assentita l'attivazione di nuovi esercizi di somministrazione in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi concordati con l'Amministrazione Comunale.
- E' assentita l'attivazione di nuovi esercizi solo in modo concordato con l'Amministrazione Comunale e in modo da attivare esercizi pubblici atti al rilancio del contesto storico ed al recupero delle tradizioni locali.
- E' esclusa l'attivazione di altri esercizi di somministrazione per trasferimento in entrata di quelli esistenti in altre Aree.
- E' esclusa l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione.
- E' esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche in quelli a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.
- Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela storica-ambientale e della quiete pubblica, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse ne tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 34, 3° comma della parte 2<sup>a</sup> sez. B, della presente componente commerciale del PGT.
- L'attivazione di nuovi esercizi o il trasferimento di un esercizio esistente nell'ambito dell'area 1 è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - a) Presentazione del progetto strutturale e d'arredo del nuovo esercizio al fine di verificare il recupero qualitativo degli esercizi nell'ambito storico tutelato.
  - b) Come spazi disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le attività dovranno corrispondere un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq.

(oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione. La realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi.

- c) Il trasferimento di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare deve essere accompagnato dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dal proprietario o dall'amministratore condominiale.
- Sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione previa autorizzazione comunale ed in stretta osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 9 della parte 2<sup>a</sup>, Sez. B), della presente componente commerciale del PGT.
  - La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
    - sorvegliabilità dell'area;
    - igienico-sanitarie;
    - di protezione dai fattori inquinanti aeriformi;
    - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
    - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
  - Al fine del recupero qualitativo e storico dell'area, gli esercizi di produzione di alimenti d'asporto, con consumo sul posto, già in attività possono continuare la loro funzione di produzione, ma in caso di cessione d'azienda i subentranti dovranno attivarsi all'approntamento degli stessi requisiti, predetti, previsti per gli esercizi di somministrazione.
  - E' escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: pub, disco-bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili, come definite dall'art. 5 della parte 2<sup>a</sup>, sezione B, della presente componente commerciale del PGT.

***Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.***

A tutela della rilevanza storica del nucleo antico, presso gli edifici insiti nell'area, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e relativi usi compatibili, è escluso l'insediamento delle attività in argomento.

#### ***Attività ricettive alberghiere***

E' esclusa ogni attività alberghiera. E' consentita solo l'attività ricettiva non alberghiera: B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere.

In attuazione di appropriati interventi di recupero degli edifici storici o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza

culturale.

### ***Agenzie ed attività produttive di beni o servizi***

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività artigianali di servizio, ma sono assentiti esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica, di cui al punto 12.1. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente al recupero delle attività storiche locali e comunque di qualità attrattiva ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio:

<i>Acconciatori - Estetisti</i>	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra e con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
<i>Piccolo laboratorio di Lavanderia - stireria</i>	Si rileva l'utilità sociale del servizio o semplice recapito del servizio, escluse le lavanderie automatiche, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria</i>	Si rileva l'utilità sociale dei servizi, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Piccolo laboratorio di panificazione senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica e solo se impostato al recupero storico locale dell'attività con vendita diretta di solo prodotti di panetteria.
<i>Piccolo laboratorio di pasticceria, gelateria, gastronomia locale, senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica e solo se impostato al recupero qualitativo dell'area con vendita diretta solo dei propri prodotti di pasticceria, gelateria, gastronomia.
<i>Banche ed istituti di credito</i>	Sono assentibili solo in modo negoziato mediante interventi di recupero edilizio del centro storico.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione</i>	L'insediamento è assentito solo in locali al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, e mediante assenso edilizio convenzionato o negoziato in osservanza delle disposizioni

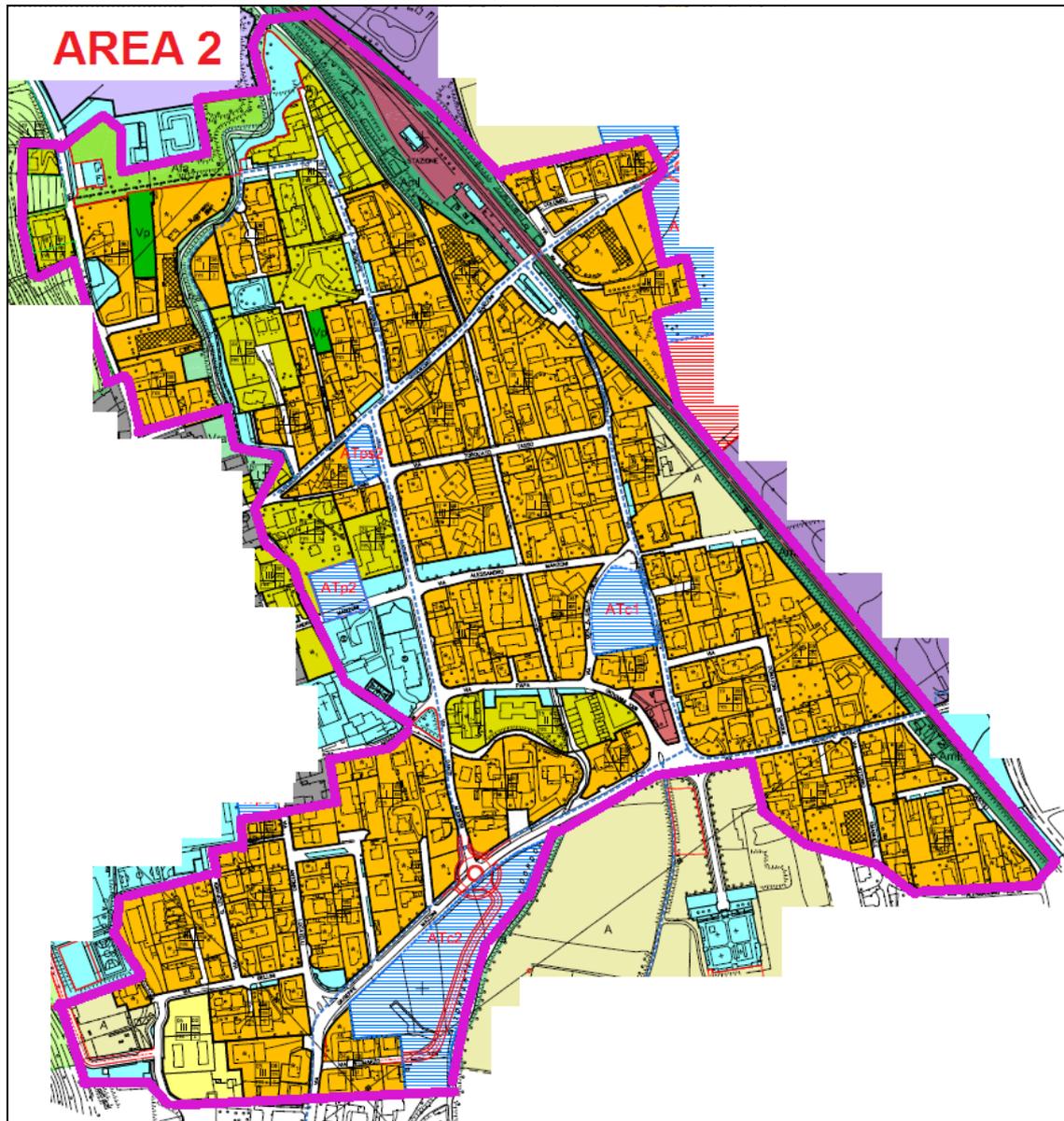
	affendenti la destinazione d'uso di cui al punto 12.1 del presente elaborato. ( <i>vedi successive esclusioni</i> )
<i>Attività inerenti il settore trasporti (autofficine, distributori, autolavaggi, rimesse, logistiche, ecc.)</i>	Può essere consentita solo l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.

### **Attività escluse**

Confermate le esclusioni di cui al punto 12.1 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

<i>Tatuaggi o Piercing</i>	Le attività non sono assentite poiché non corrispondono ad attività storiche locali ne tantomeno concorrono ad elevare la qualità attrattiva dell'area.
<i>Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti, con o senza consumo sul posto</i>	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti che non abbiano attinenza storica con la tradizione locale come disposto per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione o servizi</i>	Le agenzie di Transfer Money, Compro Oro o preziosi, e di onoranze funebri, non sono attivabili poiché non corrispondono ad attività storiche locali ne tantomeno concorrono ad elevare la qualità attrattiva dell'area.
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	A tutela del recupero storico o qualitativo delle attività esercitate nell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività produttiva di beni se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.
<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	La caratteristica storica e viabilistica dell'area esclude l'attivazione di attività afferenti al settore trasporti quali autofficine, distributori di carburanti, rimesse di veicoli.  Può essere consentita l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.

## Area 2 – Ambito residenziale del capoluogo



L'Area 2, raccoglie l'ambito residenziale consolidato ed in espansione dell'Area 1 e nel suo complesso presenta limitati insediamenti di attività commerciali, esercizi di somministrazione che sorreggono il fabbisogno dell'area senza alcuna concorrenzialità.

L'area è caratterizzata dalla presenza dei plessi scolastici infanzia e primaria e di ambiti di futuro sviluppo urbanistico residenziale e precisamente **ATps2**, **ATp2**, **ATc1** e **ATc2**, la cui realizzazione è posta in negoziazione di piani attuativi.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito residenziale evitando insediamenti economici

che possano creare nocumento alla popolazione residente mediante emissioni acustiche causate anche dall'eccessiva viabilità indotta dalle diverse attività; pertanto per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

### ***Commercio al dettaglio e all'ingrosso***

E' esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

L'unico ambito della presente area interessato dalla realizzazione di una media struttura di vendita alimentare e non alimentare oppure organizzata in forma unitaria per una superficie complessiva di vendita di tipo **MS2** (da 351 a 1.000 mq.) anche di tipo aggregativo di servizi è all'interno dell'intervento **ATps2** in esecuzione della previsione del PGT.

Tuttavia in osservanza al principio della minima concorrenza si dispone la possibile attivazione di un'altra media struttura di vendita non alimentare, anche organizzata in forma unitaria **MS5** (da 351 a 1.000 mq.), negoziata con l'Amministrazione Comunale e finalizzata all'aggregazione dei negozi di vicinato operanti nel contesto del capoluogo.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica con esclusione di quelle dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

I predetti punti di vendita al dettaglio possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

La vendita di quotidiani e periodici è ulteriormente esercitabile mediante l'attivazione di rivendite esclusive o promiscue.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile, le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza possibilità di depositi o movimentazione di merce.

Nell'area è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

La situazione del servizio esistente presenta ulteriori spazi operativi al fine del raggiungimento di un adeguato parametro di servizio a fronte dell'utilità sociale dell'area in visione anche dello sviluppo residenziale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale dell'area l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è assentito prevalentemente in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi negoziati e comunque in modo da attivare esercizi pubblici qualificati al rispetto dell'ambito residenziale.

Per dette motivazioni:

- è assentita l'attivazione di altri esercizi di somministrazione anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è assentita l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- è assentita l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse ne tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 34, 3° comma della parte 2<sup>a</sup> sez. B, della presente componente commerciale del PGT.

L'attivazione o il trasferimento di esercizio nell'ambito dell'area è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Come spazi disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione. La realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione.
- c) L'attivazione di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare deve essere accompagnato dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dal proprietario o dall'amministratore condominiale.
- d) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
  - sorvegliabilità dell'area;
  - igienico-sanitarie;
  - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
  - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
  - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- e) E' escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione con discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili. I disco-bar, l'american-bar sono assentiti se collocati oltre 150 metri dal limite dell'area del centro storico.

**Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.**

A tutela della rilevanza d'uso urbanistico residenziale, presso gli edifici insiti nell'area, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento con esclusione delle sale da gioco, sale scommesse, sale da ballo, discoteche centri di telefonia fissa ed internet point.

**Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta**

E' assentita ogni forma di attività alberghiera.

In attuazione di appropriati interventi di recupero o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

**Agenzie ed attività produttive di beni o servizi**

Dovendo garantire il principio legislativo dell'equità concorrenziale si dispone che presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività artigianali di servizio, ma sono assentiti esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 12.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale o mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale di qualità attrattiva ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:

<i>Acconciatori - Estetisti</i>	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato..
<i>Tatuaggi e Piercing</i>	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato..
<i>Lavanderie</i>	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

<i>Panifici</i>	E' assentita l'attivazione di panifici, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di pasticceria senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di pasticcerie, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di gelateria senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di gelaterie, con vendita diretta, solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di gastronomia senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di gastronomie, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Banche ed istituti di credito</i>	E' assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
<i>Agenzie in genere</i>	L'insediamento è assentito solo mediante assenso edilizio convenzionato in osservanza delle norme urbanistiche sulla destinazione d'uso e qualora si prospettano sulla pubblica via sono sottoposte all'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.  Le agenzie per onoranze funebri devono corrispondere agli stessi requisiti dei negozi di vicinato e non devono prospettare vetrine pubblicitarie dell'attività se non ad esclusivo motivo floreale;
<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	L'insediamento di attività del settore trasporto di sono assentite con esclusione dei distributori di carburante, centri di logistica e carrozzerie.

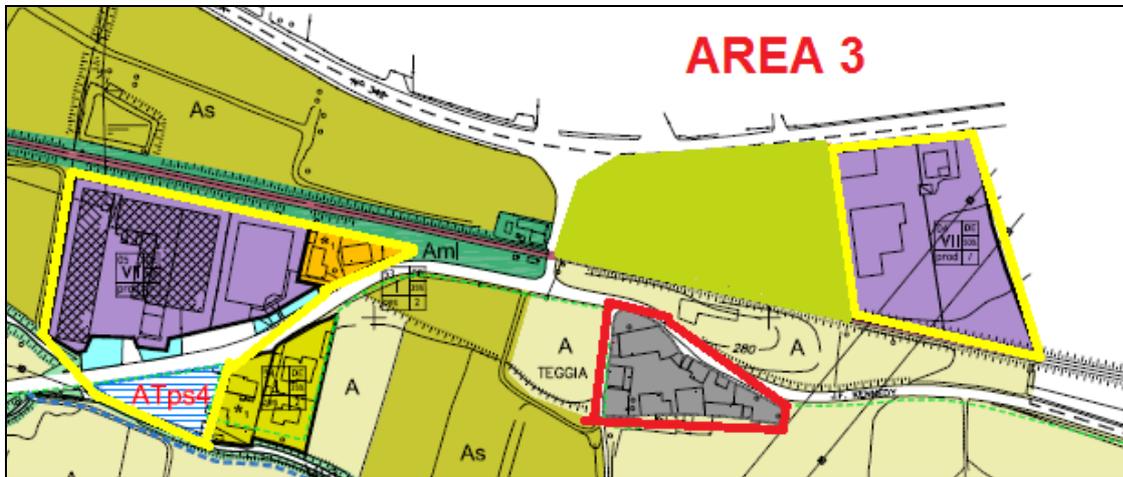
### **Attività escluse**

Confermate le esclusioni di cui al punto 12.2 del presente elaborato, e fatte salve le attività già esistenti ed eventualmente risultanti tra le escluse dall'area, sono altresì escluse le seguenti attività:

<i>Laboratori alimentari diversi dai precedenti con</i>	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per
---	---

<i>o senza consumo sul posto</i>	la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	Nell'ambito residenziale è escluso l'insediamento di qualsivoglia attività produttiva di beni e servizi se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	E' escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto, distributori di carburanti, carrozzerie. Dette attività sono assentite solo in ambiti produttivi nel rispetto della normativa afferente la tutela ambientale e la sicurezza dei lavoratori.

## Area 3 – Frazione Teggia



L'Area 3 è costituita dalla frazione Teggia ed è ubicata a ovest dell'ambito urbano residenziale del capoluogo dal quale si presenta nettamente staccata.

L'area è costituita dal piccolo ambito di tutela storica rurale delimitato in **rosso**, e da caseggiati esclusivamente residenziali collocati a perimetro di due ambiti produttivo consolidato e di espansione produttiva specifica posti lungo la via Aldo Moro e delimitati in **giallo**.

L'area presenta altresì un altro ambito produttivo delimitato in **giallo** fronteggiante la SS 342 Briantea.

### Ambito storico rurale

Per quanto attiene l'**ambito storico rurale** si ritiene che possa accogliere solamente attività complementari alla produzione agricola come indicati al punto 12.5, salvo che l'intero ambito venga posto in un intervento di ristrutturazione o recupero in tal caso l'inserimento di attività economiche può essere negoziato con l'Amministrazione comunale in fase convenzionale per l'esecuzione dell'intervento edilizio.

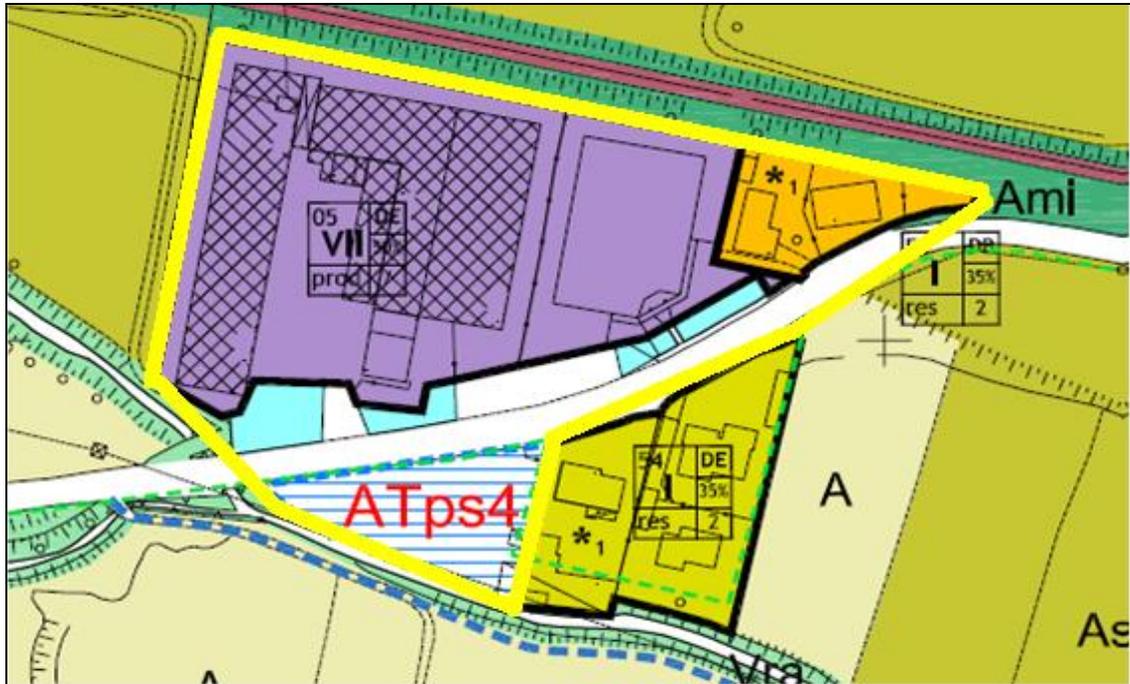
Per la parte residenziale, collocata al confine con l'ambito produttivo di via A. Moro, si ritiene che la stretta conurbazione sottopone l'ambito residenziale al suo assorbimento nella disciplina di programmazione dell'ambito produttivo e dell'ambito ATps4.

### Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

In attuazione del predetto intervento di ristrutturazione o recupero, si consente la possibilità di attivare esercizi della somministrazione di alimenti e bevande in ogni loro **tipologia ristorativa**, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti disponendo lo standard qualitativo di parcheggio commisurato in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di

somministrazione.

## Ambito ATps4 e produttivo - Via Aldo Moro



35

L'art. 38 del Documento di Piano del PGT dispone che l'intervento **ATps4** si pone l'obiettivo di completamento del margine urbano edificato nella parte nord di via Aldo Moro tra il torrente Dordo e la strada comunale e la sua destinazione urbanistica è funzionale alla realizzazione di un edificio a destinazione deposito mediante permesso di costruire convenzionato.

Emerge in modo evidente che tale destinazione d'uso si colloca nella destinazione qualificante dell'ambito produttivo e pertanto la programmazione commerciale unisce detto ambito di trasformazione con il dirimpettaio ambito produttivo disponendo unica programmazione per entrambi gli ambiti

Gli insediamenti residenziali periferici agli ambiti in programmazione non possono essere destinati ad uso diverso dalle destinazioni qualificante, accessoria e complementare di cui al punto 12.2 del presente elaborato intendendosi escluso anche ogni uso compatibile ivi previsto.

Gli ambiti in programmazione presentano la caratteristica di essere prettamente produttivi con accesso diretto dalla via Aldo Moro e non rilevano attività commerciali abbinate.

Al fine di corrispondere adeguatamente alle necessità degli ambiti fornendo la possibilità di dare adeguati servizi alle maestranze e utilizzando gli ambiti stessi a completamento della possibilità insediativa di tutte le attività escluse dalle altre aree prettamente residenziali o a rilevanza storica, si dispone quanto segue:

### **Commercio al dettaglio e all'ingrosso**

E' esclusa l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita sono attivabili solo per la vendita delle tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

Sono attivabili punti di vendita dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 150 mq.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica.

I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

Il commercio su aree pubbliche è esercitabile solo in modo itinerante.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10, esclusi i commi 2 e 3, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

Nella zona è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### **Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**

Al fine di dare il dovuto servizio di ristoro alle maestranze, si consente la possibilità di attivare esercizi della somministrazione di alimenti e bevande in ogni loro **tipologia ristorativa**, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti disponendo lo standard qualitativo di parcheggio commisurato in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione.

E' esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

### **Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.**

E' escluso l'insediamento di dette tipologie di attività con eccezione delle palestre fitness e centri benessere.

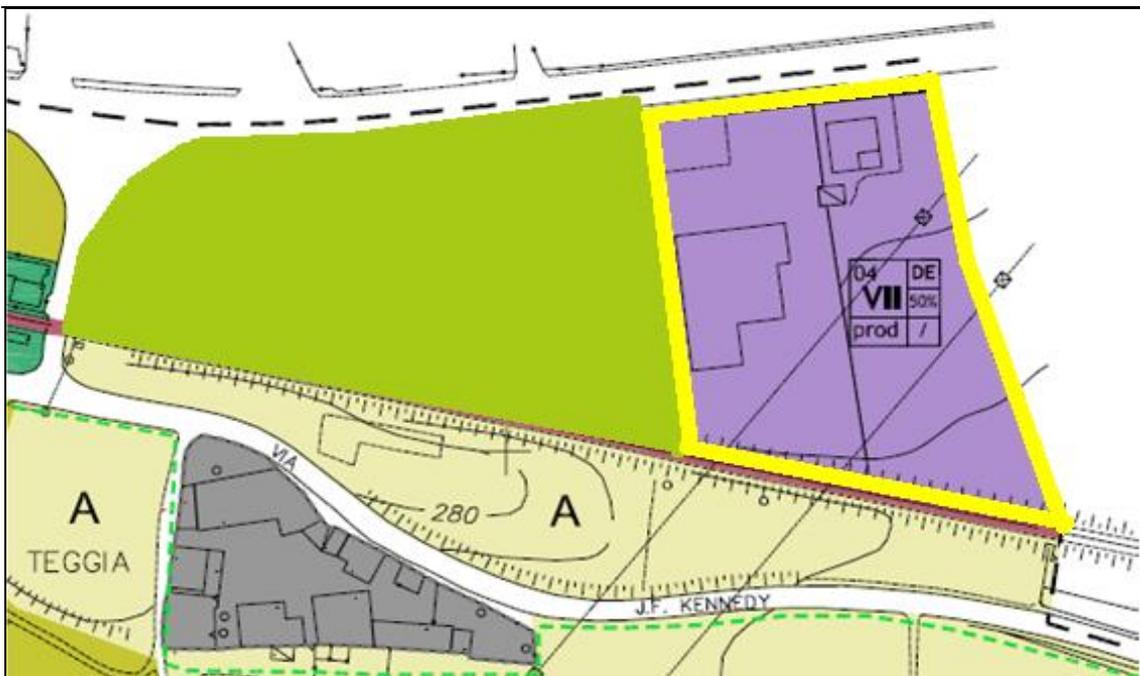
### **Agenzie ed attività produttive di beni o servizi**

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno degli ambiti non si rilevano esclusioni fermo restando che l'attivazione delle diverse attività **compatibili** è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata ed in piena osservanza delle esclusioni disposte dal sistema della produzione ed elencate al punto 12.3. del presente elaborato.

Data la conurbazione con l'ambito residenziale ed a tutela della salute dei residenti è da ritenersi esclusa ogni attività che presenti emissioni in atmosfera, in acque superficiali, produca rifiuti tossici o produca rumori sopra la soglia di tolleranza dell'ambito residenziale come definito nel piano acustico comunale.

Eventuali attività non rispondenti ai predetti termini di programmazione possono continuare l'attività, ma si pongono in termini di compatibilizzazione, pertanto caso di cessazione non potranno essere riprese da altri soggetti.

## Ambito produttivo – SS 342 Briantea



L'ambito delimitato in **giallo** è interessato da insediamenti squisitamente produttivi ubicati lungo la SS 342 Briantea.

L'esame della zona evidenzia la presenza di un negozio di articoli sportivi e di una palestra fitness .

Al fine di corrispondere adeguatamente alle necessità dell'ambito e utilizzandolo a completamento della possibilità insediativa di tutte le attività escluse dalle altre aree, si dispone quanto segue:

### **Commercio al dettaglio e all'ingrosso**

E' esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

La media struttura di vendita è assentita solo nelle seguenti modalità:

1. Sono attivabili punti di vendita dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 150 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita MS4 (da 151 a 350 mq.) negoziando con

l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.

L'area resa compatibile non è separabile né cedibile separatamente dall'attività produttiva principale e deve riguardare la vendita di prodotti affini o complementari ai beni prodotti dell'azienda richiedente.

Alla cessazione dell'attività, detta compatibilità urbanistica viene a cessare e l'area di vendita torna ad essere solo produttiva.

2. Sono insediabili attività di media struttura per la sola vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>a</sup> del TUR, ma dette attività non debbono prospettare direttamente sulla SS 342.
3. Sono attivabili medie strutture per la vendita di prodotti non immediatamente asportabili o a consegna differita nel limite massimo insediativo di mq. 1500 di slp.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica.

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile mediante l'attivazione di rivendite promiscue.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile, le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme indicate dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10 della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

Nell'ambito è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

Data la vicinanza del contesto urbano e il ridotto dimensionamento dell'ambito produttivo in esame, non si rileva l'utilità sociale né la necessità di insediare esercizi di somministrazione.

Per detta motivazione:

- è esclusa l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

### ***Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.***

Presso gli edifici insiti nell'ambito, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento negoziando con l'amministrazione comunale il dimensionamento dell'area

parcheggio, la viabilità d'accesso, gli orari di svolgimento dell'attività e l'adeguamento ambientale con il contesto circostante.

### ***Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta***

E' assentita ogni forma di attività alberghiera.

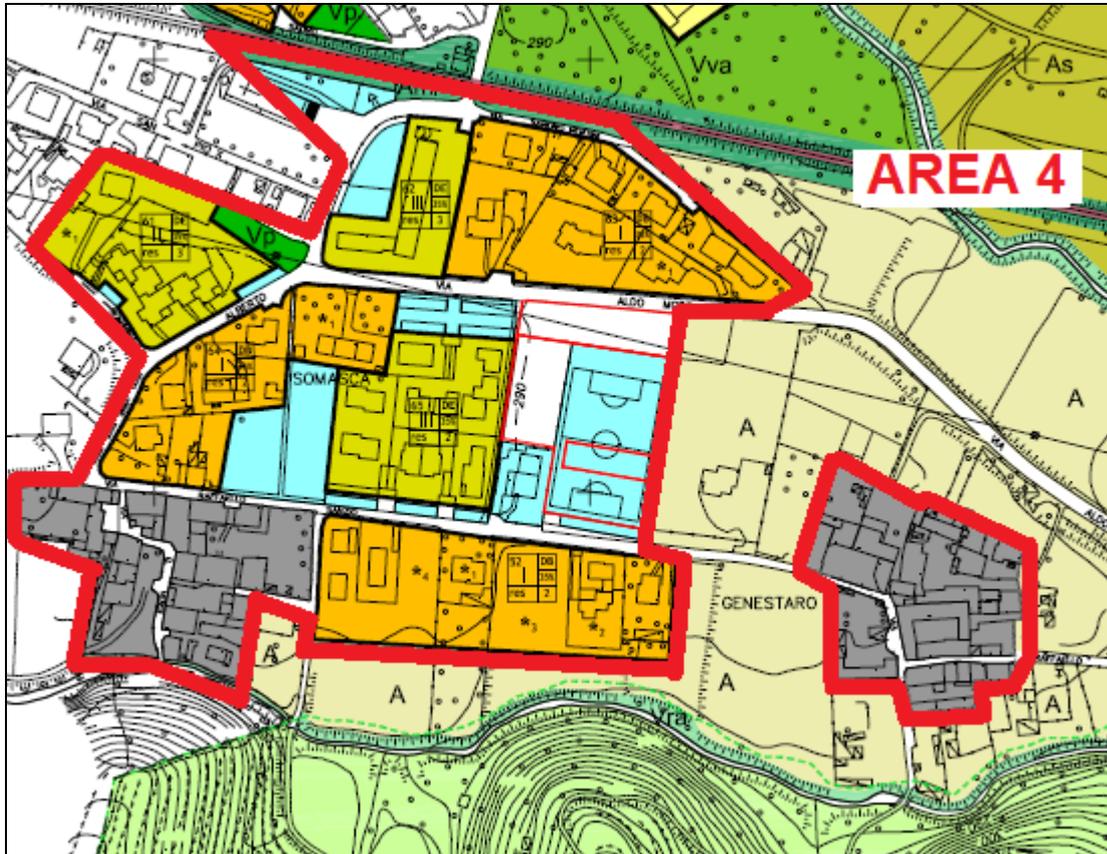
In attuazione di appropriati interventi di recupero o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

### ***Agenzie ed attività produttive di beni o servizi***

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito sono consentite le attività di cui al punto 12.3 con l'applicazione delle esclusioni indicate allo stesso punto.

Resta inteso che l'attivazione delle **attività compatibili** è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata.

## Area 4 – Frazioni Genestaro e Somasca



**L'Area 4**, raccoglie l'ambito residenziale consolidato ed in espansione delle frazioni Genestaro e Somasca. Entrambi gli ambiti risultano privi di insediamenti commerciali.

Tuttavia occorre prendere atto che la frazione Genestaro non è stata interessata da espansione residenziale a differenza della frazione Somasca pertanto l'area viene presa in considerazione come unico ambito urbano residenziale di pregio disponendo una tutela qualitativa di programmazione evitando insediamenti economici che possano creare nocimento alla popolazione residente mediante emissioni acustiche causate anche dall'eccessiva viabilità indotta dalle diverse attività; pertanto per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

### ***Commercio al dettaglio e all'ingrosso***

E' esclusa l'attivazione di medie e grandi strutture di vendita.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica con esclusione di quelle dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

I predetti punti di vendita al dettaglio possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

La vendita di quotidiani e periodici è ulteriormente esercitabile mediante l'attivazione di rivendite esclusive o promiscue.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile, le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza possibilità di depositi o movimentazione di merce.

Nell'area è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

La situazione del servizio esistente presenta ulteriori spazi operativi al fine del raggiungimento di un adeguato parametro di servizio a fronte dell'utilità sociale dell'area in visione anche dello sviluppo residenziale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale dell'area l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è assentito prevalentemente in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi negoziati e comunque in modo da attivare esercizi pubblici qualificati al rispetto dell'ambito residenziale e storico.

Per dette motivazioni:

- è assentita l'attivazione di altri esercizi di somministrazione anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è assentita l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse ne tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 34, 3° comma della parte 2<sup>a</sup> sez. B, della presente componente commerciale del PGT.

L'attivazione o il trasferimento di esercizio nell'ambito dell'area è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Come spazi disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggio commisurata in uno stallo di

sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione. La realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi.

- b) Sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione previa autorizzazione comunale ed in stretta osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 9 della parte 2<sup>a</sup>, Sez. B), della presente componente commerciale del PGT.
- c) L'attivazione di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare deve essere accompagnato dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dal proprietario o dall'amministratore condominiale.
- d) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
  - sorvegliabilità dell'area;
  - igienico-sanitarie;
  - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
  - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
  - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- e) E' escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili, come definite dall'art. 5 della parte 2<sup>a</sup>, sezione B, della presente componente commerciale del PGT.

42

***Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.***

A tutela della rilevanza d'uso urbanistico residenziale di pregio, presso gli edifici insiti nella zona, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento con esclusione delle sale da gioco, sale scommesse, sale da ballo, discoteche centri di telefonia fissa ed internet point.

***Attività ricettive alberghiere***

E' esclusa ogni attività alberghiera. E' consentita solo l'attività ricettiva non alberghiera: B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere.

In attuazione di appropriati interventi di recupero degli edifici storici o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

### ***Agenzie ed attività produttive di beni o servizi***

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività artigianali di servizio, ma sono assentiti esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica, di cui al punto 12.1. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente all'insediamento qualitativo delle attività economiche e commerciali ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio in ambito di rilevanza storica:

<i>Acconciatori - Estetisti</i>	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra e con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
<i>Piccolo laboratorio di Lavanderia - stireria</i>	Si rileva l'utilità sociale del servizio o semplice recapito del servizio, comprese le lavanderie automatiche, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria</i>	Si rileva l'utilità sociale dei servizi, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Piccolo laboratorio di panificazione senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica e solo se impostato al recupero storico locale dell'attività con vendita diretta di solo prodotti di panetteria.
<i>Piccolo laboratorio di pasticceria, gelateria, gastronomia locale, senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica e solo se impostato al recupero qualitativo dell'area con vendita diretta solo dei propri prodotti di pasticceria, gelateria, gastronomia.
<i>Banche ed istituti di credito</i>	Sono assentibili solo in modo negoziato mediante interventi di recupero edilizio del centro storico.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione</i>	L'insediamento è assentito solo in locali al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, e mediante assenso edilizio convenzionato o negoziato in osservanza delle disposizioni afferenti la destinazione d'uso di cui al punto 12.1 del presente elaborato. (vedi successive esclusioni)

<i>Attività inerenti il settore trasporti (autofficine, distributori, autolavaggi, rimesse, logistiche, ecc.)</i>	Può essere consentita solo l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.
---	---

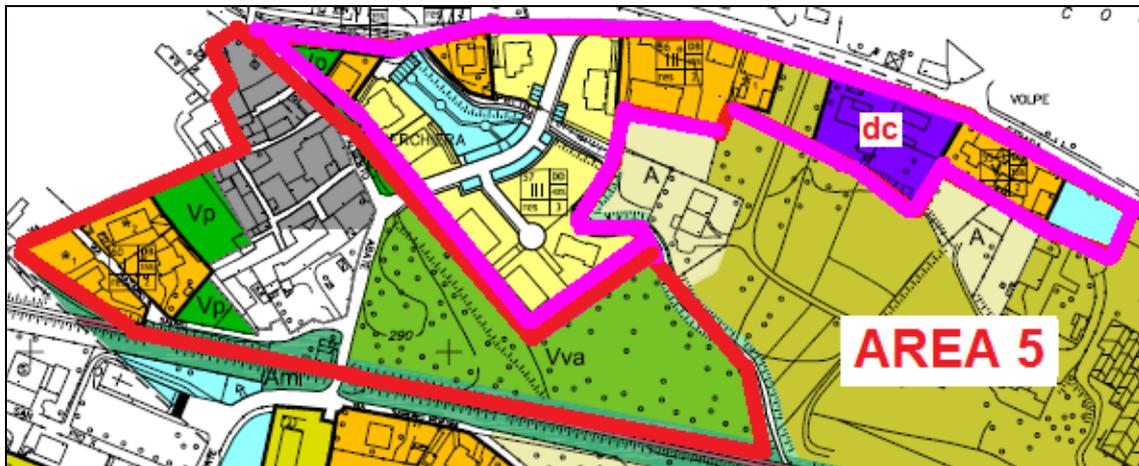
### **Attività escluse**

Confermate le esclusioni di cui al punto 12.1 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

<i>Tatuaggi o Piercing</i>	Le attività non sono assentite poiché non concorrono ad elevare la qualità storica e attrattiva dell'area residenziale di pregio.
<i>Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti, con o senza consumo sul posto</i>	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti che non abbiano attinenza storica con la tradizione locale come disposto per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione o servizi</i>	Le agenzie di Transfer Money, Compro Oro o preziosi, e di onoranze funebri, non sono attivabili poiché non corrispondono ad attività storiche locali ne tantomeno concorrono ad elevare la qualità attrattiva dell'area residenziale di pregio..
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	A tutela del recupero storico o qualitativo dell'area residenziale di pregio, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività produttiva di beni se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.
<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	La caratteristica storica e residenziale di pregio, unitamente alla situazione viabilistica dell'area caratterizzata da vie strette, esclude l'attivazione di attività afferenti al settore trasporti quali autofficine, distributori di carburanti, rimesse di veicoli.  Può essere consentita l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	A tutela del recupero storico e residenziale di pregio dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività produttiva di beni se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.

<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	A tutela del recupero storico e residenziale di pregio dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.
---	---

## Area 5 – Frazione Cerchiera



**L'Area 5**, raccoglie l'ambito residenziale consolidato ed in espansione della frazione Cerchiera a confine conturbato con Pontida.

L'area nel suo complesso presenta limitatissimi insediamenti di attività commerciali e di somministrazione che si pongono in modo prospiciente alla SS 342 Briantea.

L'area è caratterizzata dalla presenza di un piccolo ambito di rilevanza storica, residenziale ed ambientale di pregio delimitata in rosso, e di un ambito di sviluppo residenziale il cui limite nord fronteggia la SS 342 Briantea.

Tuttavia gli obiettivi propri di tutela dell'ambito storico, residenziale ed ambientale di pregio, devono coniugarsi con la restante area di sviluppo residenziale evitando insediamenti economici che possano creare nocimento alla popolazione residente mediante emissioni acustiche causate anche dall'eccessiva viabilità indotta dalle diverse attività; pertanto per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

### **Ambito storico, residenziale ed ambientale di pregio**

A tutela del ridotto ambito storico, residenziale ed ambientale di pregio nel presente ambito (**delimitato in rosso**) sono assentite solo le seguenti attività:

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Ricettivo non alberghiero, B&B e affittacamere;
- Studi professionali;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici.

E' escluso l'insediamento di altre attività diverse dalle predette.

## **Ambito di sviluppo residenziale**

### ***Commercio al dettaglio e all'ingrosso***

E' esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita.

Le medie strutture di vendita sono realizzabili, in modo negoziato con l'Amministrazione Comunale, negli immobili prospicienti la SS 342 Briantea restando esclusi dalla restante parte dell'ambito

I negozi di vicinato devono esprimere tipologie merceologiche decisamente qualificanti e tendenti a recuperare la centralità urbana dell'area.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

I predetti punti di vendita al dettaglio possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile mediante l'attivazione di sole rivendite promiscue.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile, le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme indicate dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma solo negli immobili prospicienti la SS 342 Briantea corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

Nell'ambito è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

La situazione del servizio esistente presenta ulteriori spazi operativi al fine del raggiungimento di un adeguato parametro di servizio a fronte dell'utilità sociale dell'area in visione anche dello sviluppo residenziale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale dell'ambito l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è assentito prevalentemente in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi negoziati e comunque in modo da attivare esercizi pubblici qualificanti.

Per dette motivazioni:

- è assentita l'attivazione di altri esercizi di somministrazione anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è assentita l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero

dell'interno è assentita solo in locali prospicienti la SS 342 Briantea;

- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 34, 3° comma della parte 2<sup>a</sup> sez. B, della presente componente commerciale del PGT.

L'attivazione o il trasferimento di esercizio nell'ambito dell'area è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Come spazi disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione.
- b) Per l'attivazione di esercizi non prospicienti la SS 342, la realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi..
- c) Sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione previa autorizzazione comunale ed in stretta osservanza delle disposizioni di cui all'articolo 9 della parte 2<sup>a</sup>, Sez. B), della presente componente commerciale del PGT.
- d) L'attivazione di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare deve essere accompagnato dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dal proprietario o dall'amministratore condominiale.
- e) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
  - sorvegliabilità dell'area;
  - igienico-sanitarie;
  - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
  - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
  - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- f) Nell'ambito non prospiciente la SS. 342 è escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili, come definite dall'art. 5 della parte 2<sup>a</sup>, sezione B, della presente componente commerciale del PGT.

**Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.**

A tutela della rilevanza d'uso urbanistico residenziale, presso gli edifici insiti nell'ambito, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento solo negli immobili prospicienti la SS 342 e con esclusione delle sale da gioco, sale scommesse, sale da ballo, discoteche.

**Attività ricettive alberghiere**

L'attività alberghiera è consentita solo in locali prospicienti la SS 342, sulla restante parte dell'ambito è assentita solo l'attività ricettiva non alberghiera: B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere.

**Agenzie ed attività produttive di beni o servizi**

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività artigianali di servizio, ma sono assentiti esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica, di cui al punto 12.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente all'insediamento qualitativo delle attività economiche e commerciali ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio in ambito di rilevanza storica:

<i>Acconciatori - Estetisti</i>	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra e con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
<i>Tatuaggi o Piercing</i>	Le attività sono assentite ma al piano terra e con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
<i>Piccolo laboratorio di Lavanderia - stireria</i>	Si rileva l'utilità sociale del servizio o semplice recapito del servizio, comprese le lavanderie automatiche, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria</i>	Si rileva l'utilità sociale dei servizi, con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

<i>Piccolo laboratorio di panificazione senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato..
<i>Piccolo laboratorio di pasticceria, gelateria, gastronomia locale, senza consumo sul posto</i>	E' assentibile solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Banche ed istituti di credito</i>	Sono assentibili solo in modo negoziato mediante assensi edilizi convenzionati.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione</i>	L'insediamento è assentito solo in locali al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, e mediante assenso edilizio convenzionato o negoziato in osservanza delle disposizioni afferenti la destinazione d'uso di cui al punto 12.2 del presente elaborato.  Le agenzie di Transfer Money, Compro Oro o preziosi, e di onoranze funebri, sono attivabili solo lungo la SS 342 Briantea poiché non corrispondono all'utilità sociale dell'ambito prettamente residenziale.
<i>Attività inerenti il settore trasporti (autofficine, distributori, autolavaggi, rimesse, logistiche, ecc.)</i>	Nell'ambito prettamente residenziale può essere consentita solo l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.  Presso le aree prospicienti la SS 342 Briantea possono insediarsi anche distributori di carburanti, autolavaggi, autofficine e rimesse di veicoli

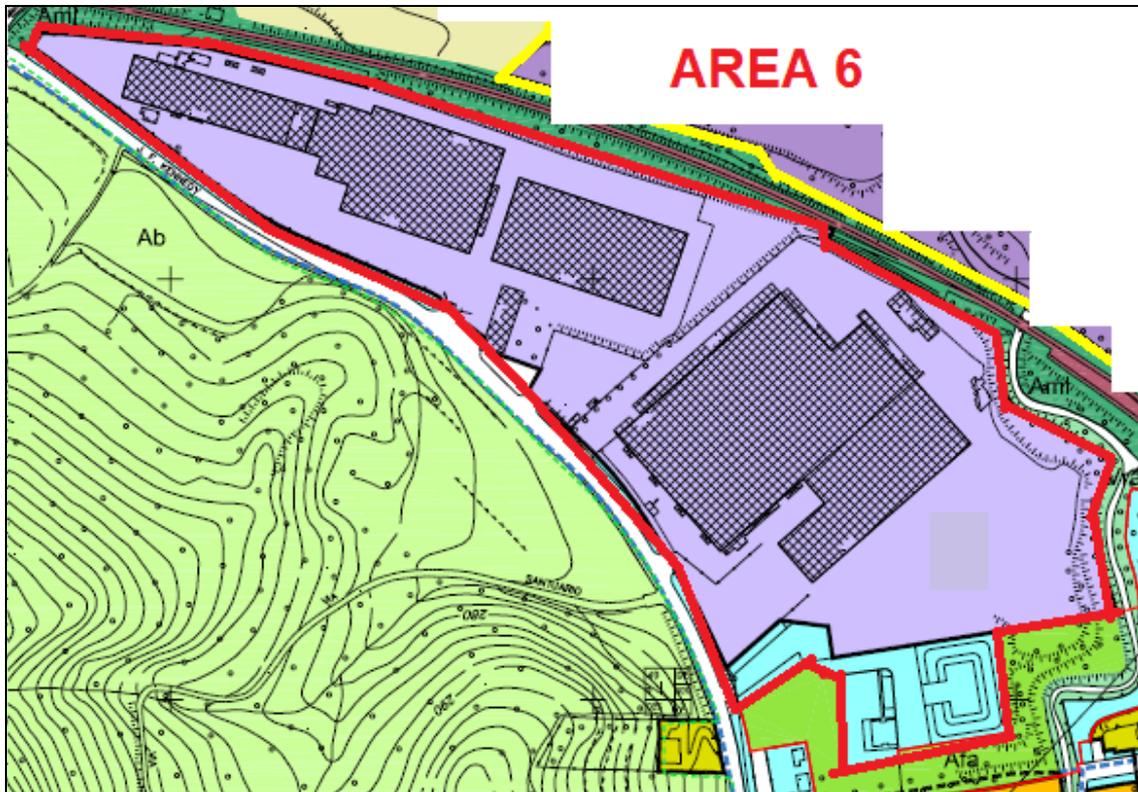
### **Attività escluse**

Dall'area sono escluse le seguenti attività:

<i>Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti.</i>	A tutela della destinazione prettamente residenziale dell'ambito, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti.
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	A tutela del recupero storico o qualitativo dell'area residenziale di pregio, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività produttiva di beni se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.

<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	E' esclusa l'attivazione di carrozzerie.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	A tutela dell'ambito residenziale, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.
<i>Altre attività escluse</i>	<p>Attività di produzione industriale o artigianale (escluse quelle compatibili punto 12.2);</p> <p>Macelli, Consorzi agrari;</p> <p>Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche;</p> <p>Depositi di materiali a cielo aperto;</p> <p>Produzione calcestruzzo;</p> <p>Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;</p> <p>Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;</p> <p>Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;</p> <p>Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.</p>

## Area 6 – Ambito produttivo da riconvertire



La presente **Area 6** è un ambito produttivo soggetto ad interventi di riconversione urbanistica.

Il Piano delle Regole individua i suddetti insediamenti prescrivendone la compatibilizzazione dell'ambito mediante una nuova destinazione a terziario, direzionale, commerciale.

Lo stesso documento di Piano prevede quale obiettivo la riqualificazione dell'area con la possibilità di cambio di destinazione d'uso da monofunzione produttiva a polifunzionale - terziario direzionale e commerciale nel limite di 6.000 mq. di media superficie di vendita anche organizzata in forma unitaria.

Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali e una riqualificazione architettonica del fronte urbano verso le vie pubbliche.

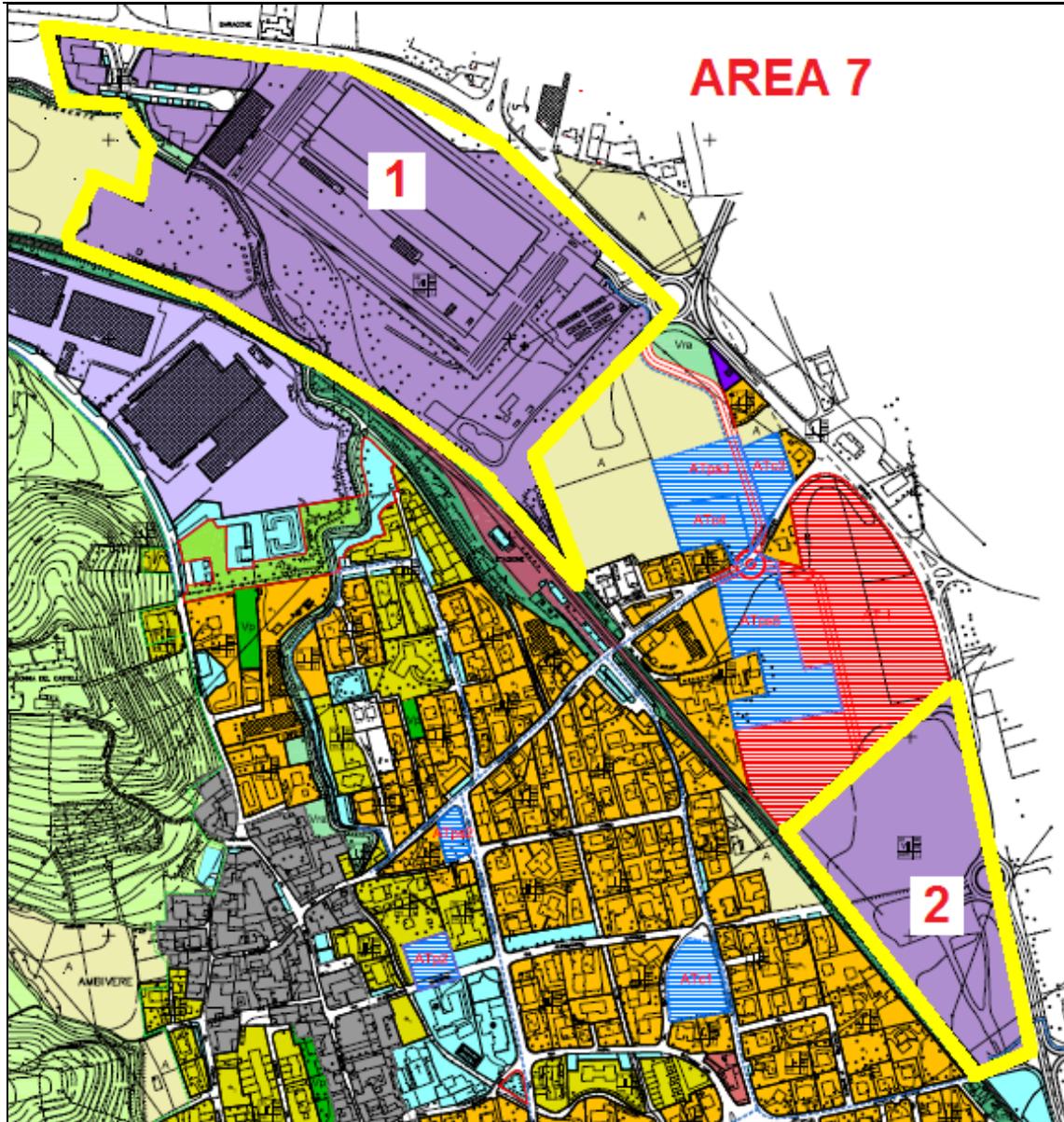
L'area interessata dalla presenza di strutture produttive da riconvertire, si pone in un rapporto non corretto con il contesto paesistico, ambientale e territoriale ponendosi in situazione di particolare criticità per la sua interclusione, tangenza o prossimità all'area residenziale del capoluogo.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di un piano attuativo esteso all'intera area.

In assenza dello strumento attuativo potranno essere effettuati, sui singoli edifici, gli interventi previsti nell'art. 58 del Piano delle Regole.

Il Piano Attuativo Negoziato dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS.

## Area 7 – Ambiti produttivi e commerciali



L'Area 7 è costituita da due ambiti di cui uno a destinazione squisitamente produttiva industriale e l'altro a destinazione prettamente commerciale; per opportunità di programmazione l'area viene ripartita in due zone come sopra indicato nella tavola grafica.

### Ambito 1 produttivo

L'ambito è interessato da insediamenti squisitamente produttivi ubicati a nord dell'ambito residenziale e lungo la SS 342 Briantea configurandosi quale accesso al contesto urbano per chi proviene da Bergamo.

Attualmente nell'ambito si rilevano attività commerciali consistenti nella vendita diretta di propri prodotti da parte di un panificio e la vendita di autoveicoli da parte di una carrozzeria, pur riscontrando la necessità di una verifica sulle attività effettivamente svolte nell'ambito stesso.

Al fine di corrispondere adeguatamente alle necessità della zona fornendo adeguati servizi alle maestranze e utilizzando la zona a completamento della possibilità insediativa di tutte le attività escluse dalle altre aree, ma sviluppando il contestuale ruolo di porta nord del territorio, si dispone quanto segue:

### **Commercio al dettaglio e all'ingrosso**

E' esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

La media struttura di vendita è assentita solo nelle seguenti modalità:

1. Sono attivabili punti di vendita dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 150 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita non alimentare MS6 (fino a 1.500 mq.) negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.

L'area resa compatibile non è separabile né cedibile separatamente dall'attività produttiva principale e deve riguardare la vendita di prodotti affini o complementari ai beni prodotti dell'azienda richiedente.

Alla cessazione dell'attività, detta compatibilità urbanistica viene a cessare e l'area di vendita torna ad essere solo produttiva.

2. Sono insediabili attività di media struttura per la sola vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>a</sup>, Sez. A, della Componente Commerciale del PGT, ma le aree esterne a deposito non debbono prospettare direttamente sulla SS 342.
3. I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.
4. I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica.
5. Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10, esclusi i commi 2 e 3, della parte 2<sup>a</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.
6. Nella zona è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### **Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande**

Dato il netto distacco dal contesto urbano generato dalla linea ferroviaria BG – LC, che delimita l'ambito a sud, non si rileva l'utilità sociale né la necessità di insediare esercizi di somministrazione.

Per detta motivazione:

- è esclusa l'attivazione di esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- è assentita la creazione di un punto di ristorazione (self service) da mettere a disposizione delle maestranze dell'ambito comunque anche a supporto degli operatori del trasporto pesante in transito sulla SS 342

***Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari, spettacoli viaggianti.***

Presso gli edifici insiti nella zona, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento negoziando con l'amministrazione comunale il dimensionamento dell'area parcheggio, la viabilità d'accesso, gli orari di svolgimento dell'attività e l'adeguamento ambientale con il contesto circostante.

***Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta***

E' assentita ogni forma di attività alberghiera.

In attuazione di appropriati interventi di recupero o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

***Agenzie ed attività produttive di beni o servizi***

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito sono consentite le attività di cui al punto 12.3 con l'applicazione delle esclusioni indicate allo stesso punto.

Resta inteso che l'attivazione delle **attività compatibili** è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata.

**Ambito 2 commerciale**

L'ambito è già oggetto di piano attuativo per la realizzazione di una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria per rispettivi mq. 700 di superficie di vendita alimentare e mq. 5.800 di superficie di vendita non alimentare.

Le diverse attività commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande e di servizio in esame non possono essere pianificate a favore della collettività di Ambivere poiché esercitate all'interno della libera iniziativa imprenditoriale del centro commerciale ed è finalizzata esclusivamente a soddisfare le esigenze dell'utenza del centro medesimo, pertanto lo sviluppo delle attività nel suo

interno oltre alla superficie di vendita è consolidato nel limite di 5 autorizzazioni di somministrazione di alimenti e bevande per l'esercizio delle attività come definite dall'art. 5, della Parte 2<sup>a</sup>, Sez B, della presente componente commerciale del PGT nella cui definizione sono considerati esercizi pubblici di somministrazione anche le attività di vendita di prodotti alimentari ed i laboratori di produzione alimentare che mettono a disposizione degli acquirenti spazi attrezzati per il consumo immediato sul posto.

Detto limite non è ulteriormente ampliabile neanche con accorpamento di autorizzazioni esistenti in entrata. Ne consegue che l'insieme delle singole autorizzazioni, di somministrazione operanti nel centro commerciale concorrono a formare un'unica autorizzazione per la somministrazione di alimenti e bevande messa a disposizione della direzione del centro commerciale e non possono essere trasferite singolarmente all'esterno dello stesso centro commerciale.

Gli esercizi di somministrazione insediati nel presente ambito commerciale non possono esercitare le seguenti tipologie di somministrazione: discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili ne installare apparecchi automatici ed elettronici di gioco lecito di cui all'articolo 110, 6° comma, del TULPS.

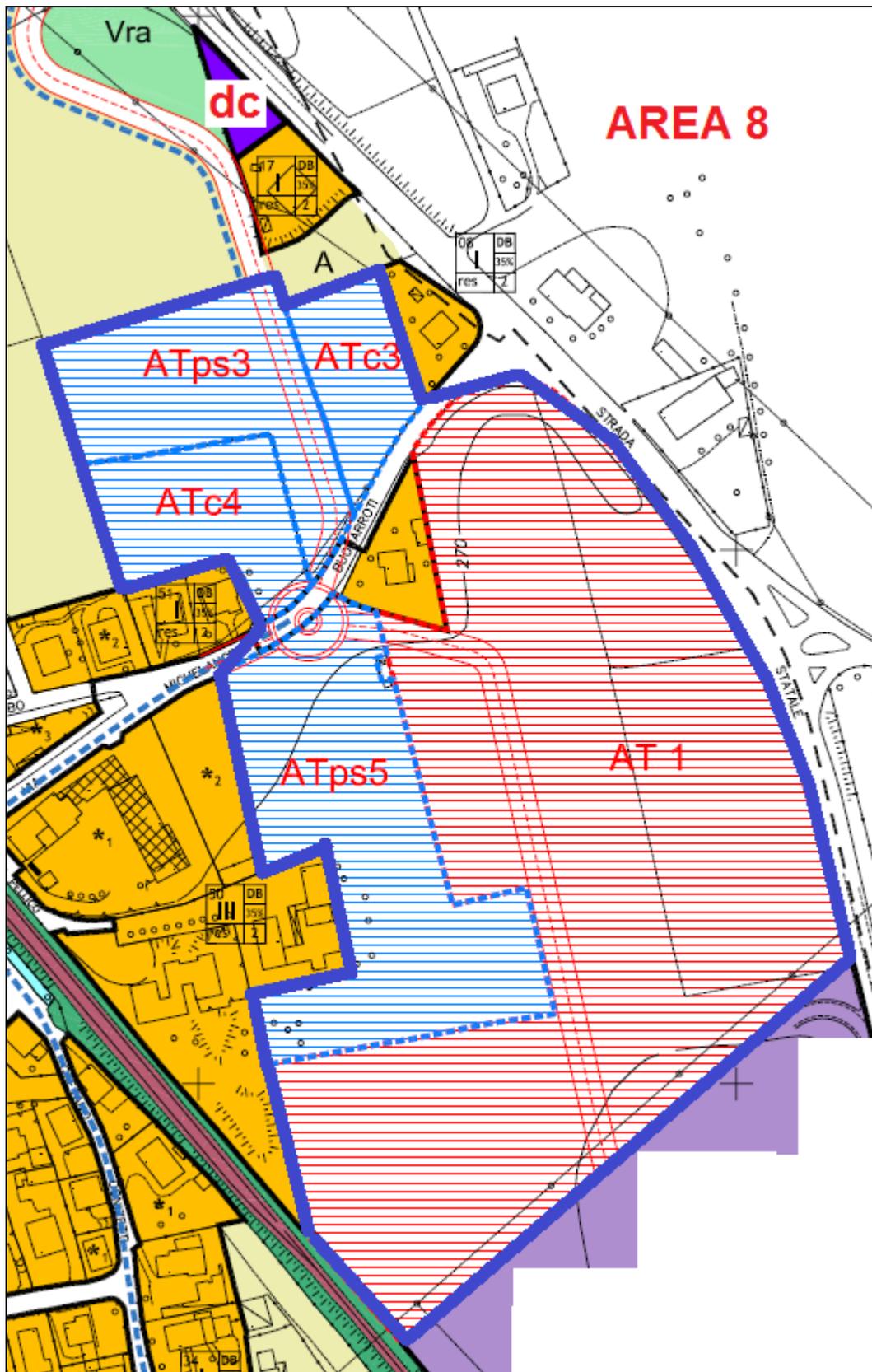
Nel presente contesto di insediamento non sono concesse autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande a circoli privati anche se a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'Interno.

Non rilevando alcuna attinenza e utilità sociale con l'attività commerciale da insediare, si dispone le seguenti esclusioni:

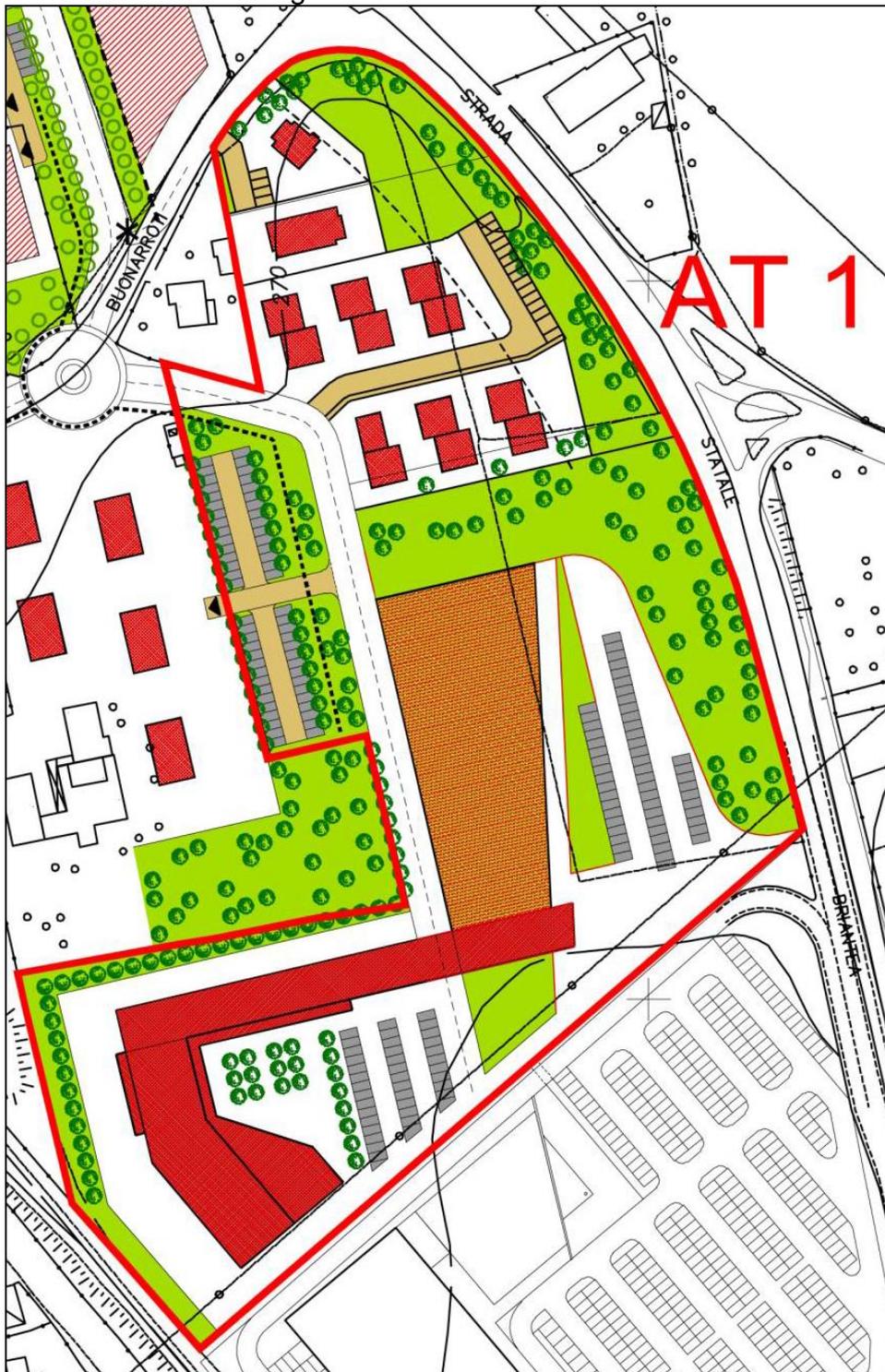
- Servizio mensa e pronto soccorso dipendenti,
- asili nido aziendali;
- Laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- Attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Autofficine in genere, rimesse veicoli trasporti o servizi pubblici;
- Impianti tecnologici;
- Attività di vendita al dettaglio di prodotti dequalificanti anche con superfici esterne a deposito con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali.
- Sale da gioco, sale biliardo, discoteche e sale da ballo;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Centri di formazione e scuole private;
- Piattaforme ecologiche;
- Produzione e calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali vari fuori cava.
- Destinazione residenziale;
- Attività turistica–ricettiva;
- Servizi pubblici e privati strettamente correlati all'attività produttiva;
- Attività agricole e di allevamento degli animali.
- Stoccaggio di merci non asservito alla produzione, piattaforme logistiche;
- Semplici depositi di materiali a cielo aperto;

- Estrazione ghiaia, sabbia e argilla;
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite.
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

## Area 8 – Ambiti di trasformazione



La presente area di programmazione raccoglie un insieme di ambiti urbanistici di trasformazione che di seguito si esaminano.



**Ambito AT1** - Tra gli ambiti di trasformazione indicate nell'art. 11 delle Nta del Documento di Piano, e nel Titolo II, Capo III, delle stesse Nta, risulta il presente ambito con:

Destinazione residenziale/terz/direz/commerciale.

Le destinazioni commerciali potranno essere attuate solo ed esclusivamente se definite nel Piano del Commercio

Pertanto all'interno del predetto ambito sono consentite le seguenti attività:

### ***Commercio al dettaglio e all'ingrosso***

E' esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

Sono attivabili medie strutture di vendita di ogni tipologia, come indicata all'art. 2 della Parte 2<sup>^</sup>, sez. A, nel limite di 1.500 mq. di media superficie di vendita anche organizzata in forma unitaria.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica.

Nell'ambito sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della presente componente commerciale del PGT.

I predetti punti di vendita non possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2<sup>^</sup> della presente componente commerciale del PGT.

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile mediante l'attivazione di rivendite promiscue.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile, le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme indicate dalla Giunta Comunale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10, escluso i commi 2 e 3, della parte 2<sup>^</sup>, sez. A, della componente commerciale del PGT.

Nell'ambito è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione.

### ***Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande***

La situazione dell'ambito presenta spazi operativi al fine di dare un giusto servizio di ristoro alle residenze dell'intero ambito:

Per detta motivazione:

- è assentita l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti, solo in modo negoziato con l'amministrazione comunale in approvazione del piano attuativo;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

L'attivazione o il trasferimento di esercizio nell'ambito è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Come spazi disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione qualitativa di parcheggi commisurata in uno stallo di

sosta ogni 5 mq. (oltre i 80 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione.

- b) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
- sorvegliabilità dell'area;
  - igienico-sanitarie;
  - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
  - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
  - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- c) E' escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: birrerie, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili, come definite dall'art. 5 della parte 2<sup>a</sup>, sezione B, della presente componente commerciale del PGT.

***Locali di pubblico spettacolo o trattenimenti, sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point, palestre e centri similari.***

E' escluso l'insediamento delle presenti attività ad eccezione delle palestre fitness e centri di bellezza e locali di pubblico spettacolo il cui insediamento è negoziato con l'amministrazione comunale in approvazione del piano attuativo.

***Attività ricettive alberghiere***

E' consentita ogni attività ricettiva alberghiera e non: B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere.

***Agenzie ed attività produttive di beni o servizi***

Dovendo garantire il principio legislativo dell'equità concorrenziale si dispone che presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività artigianali di servizio, ma sono assentiti esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 12.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente concordate in fase di approvazione del piano attuativo.

<i>Acconciatori - Estetisti</i>	Sono assentiti laboratori solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
---------------------------------	--

<i>Tatuaggi e Piercing</i>	Sono assentiti laboratori solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Lavanderie</i>	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Panifici</i>	E' assentita l'attivazione di panifici, con vendita diretta, solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di pasticceria senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di pasticcerie, con vendita diretta, solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di gelateria senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di gelaterie, con vendita diretta, solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Laboratorio di gastronomia senza consumo sul posto</i>	E' assentita l'attivazione di gastronomie, con vendita diretta, solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
<i>Banche ed istituti di credito</i>	E' assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
<i>Agenzie in genere</i>	L'insediamento è assentito solo all'interno della struttura a destinazione non residenziale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.  E' escluso l'insediamento delle agenzie per onoranze funebri .

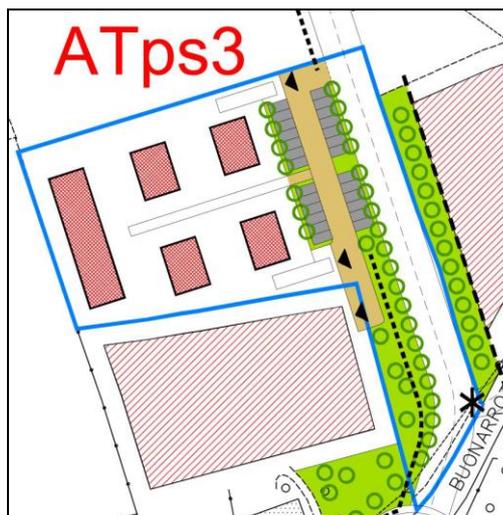
### **Attività escluse**

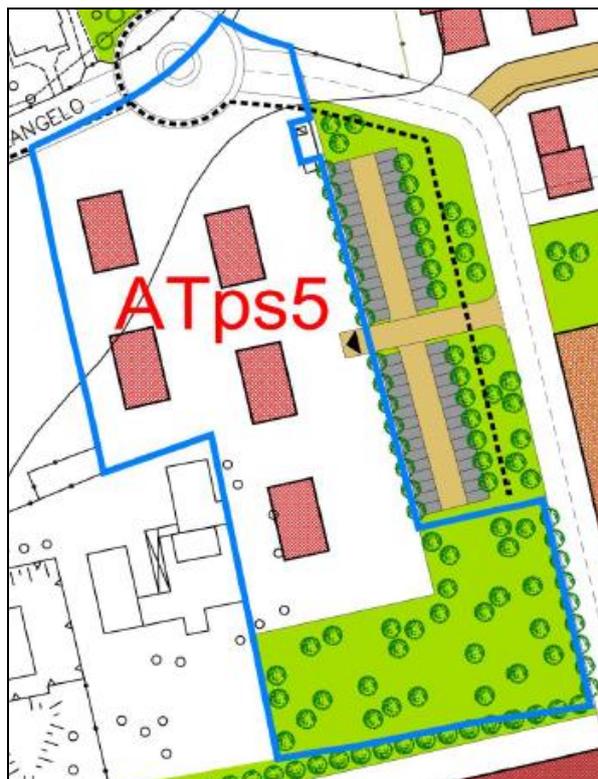
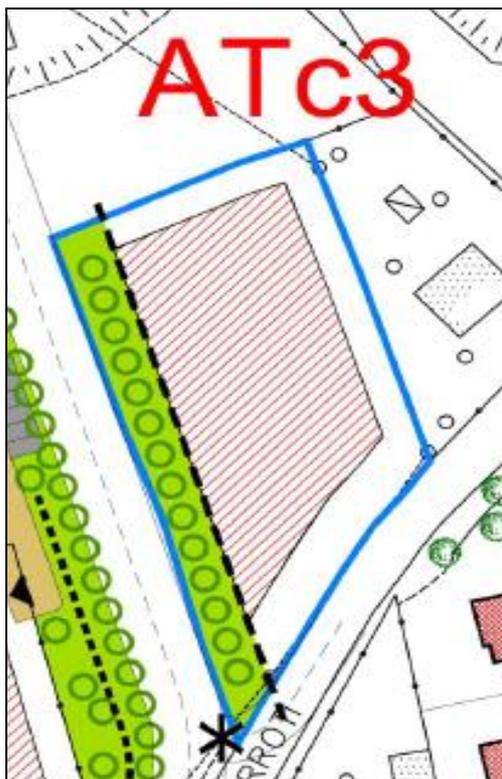
Confermate le esclusioni di cui al punto 12.1 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

<i>Laboratori alimentari diversi dai precedenti con o senza consumo sul</i>	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura
---	--

<i>posto</i>	non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
<i>Attività produttive di beni diversi</i>	Nell'ambito residenziale è escluso l'insediamento di qualsivoglia attività produttiva di beni e servizi se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
<i>Depositi di materiali di ogni genere</i>	E' escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
<i>Attività inerenti il settore trasporti</i>	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto, distributori di carburanti, carrozzerie. Dette attività sono assentite solo in ambiti produttivi nel rispetto della normativa afferente la tutela ambientale e la sicurezza dei lavoratori.

### Ambiti di trasformazione di rilevanza prettamente residenziale





Nell'area 8 in esame, oltre all'ambito AT1, sono presenti anche i predetti ambiti di trasformazione ai quali il PGT attribuisce una destinazione specificatamente residenziale escludendone ogni utilizzo diverso.

Da ciò ne consegue che la programmazione esclude in modo categorico la possibilità insediativa di qualsivoglia attività commerciale e produttiva di beni o servizi, assentendo esclusivamente insediamenti di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e di sola intermediazione amministrativa, attività di commercio elettronico.

# Ambiti agricoli

A	Ambito agricolo
As	Ambito agricolo specializzato
Ab	Ambito agricolo della collina boscata

Negli ambiti urbanistici destinati esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile, anche ricadente nelle aree già trattate, o comunque ambiti soggetti a salvaguardia ambientale, si osservano le destinazioni qualificanti e complementari indicate nel punto 12.5 del presente elaborato.

La vendita diretta da parte degli **imprenditori agricoli** è così disciplinata:

1. E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.
2. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano, per lo svolgimento delle attività, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico.
3. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
4. Per le attività di vendita diretta al dettaglio esercitata da parte imprenditori agricoli, su superfici all'aperto nell'ambito dell'azienda agricola o di altre aree private di cui abbiano la disponibilità non è richiesta alcuna comunicazione fatta salva la presentazione del predisposto modulo **CUR** in merito all'osservanza dei requisiti igienico sanitari per la vendita di prodotti alimentari. L'attività di vendita diretta dei prodotti agricoli ai sensi del presente articolo non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati.
5. La segnalazione di cui al comma precedente, oltre alle indicazioni delle generalità del richiedente, dell'iscrizione nel registro delle imprese agricole

e degli estremi di ubicazione dell'azienda, deve contenere la specificazione dei prodotti di cui s'intende praticare la vendita e delle modalità con cui si intende effettuarla, ivi compreso il commercio elettronico e con distributori automatici.

6. Ogni modifica societaria, nella titolarità d'impresa o della tipologia e metodologia produttiva deve essere preventivamente dichiarata al SUAP utilizzando il modulo **CUR**, da inoltrarsi con le modalità di cui al punto 4.
7. La presente disciplina si applica anche nel caso di vendita di prodotti derivati, ottenuti a seguito di attività di manipolazione o trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, finalizzate al completo sfruttamento del ciclo produttivo dell'impresa.
8. Nell'ambito dell'esercizio della vendita diretta è consentito il consumo immediato dei prodotti oggetto di vendita, utilizzando i locali e gli arredi nella disponibilità dell'imprenditore agricolo, con l'esclusione del servizio assistito di somministrazione e con l'osservanza delle prescrizioni generali di carattere igienico-sanitario.
9. L'attività di vendita diretta e la somministrazione non asservita dei prodotti agricoli, ai sensi del presente articolo, non comporta cambio di destinazione d'uso dei locali ove si svolge la vendita e può esercitarsi su tutto il territorio comunale a prescindere dalla destinazione urbanistica della zona in cui sono ubicati i locali a ciò destinati e nei limiti dimensionali eventualmente previsti per ogni area dalla presente programmazione.
10. Alle presenti attività di vendita al dettaglio si applicano le disposizioni igieniche-sanitarie previste dal vigente regolamento d'igiene ed a conclusione del procedimento l'ufficio competente rilascerà una presa d'atto con le eventuali prescrizioni ed orari da osservare nell'esercizio dell'attività
11. Le destinazioni compatibili, indicate al punto 12.5 del presente elaborato, sono assentite solo in modo negoziato con l'Amministrazione Comunale e quella commerciale per la vendita di prodotti diversi non provenienti dalla produzione agricola e comunque attinenti alle diverse attività agricole, è posta nel limite dimensionale di MS2 o MS5.
12. Nel presente contesto urbanistico non sono concesse autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande a circoli privati anche se a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'Interno.

**Sono escluse** le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività industriali o artigianali di lavorazione o trasformazione prodotti agricoli e dell'allevamento;
- Industrie alimentari e di bevande;
- Attività produttive di beni e servizi di carattere non alimentare;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- L'attività commerciale non connessa alla conduzione dell'impresa agricola;
- Macelli industriali ovvero non correlati all'attività propria dell'azienda agricola;
- Attività terziarie e di servizio non correlate all'agricoltura;

- Attività di intrattenimento o spettacolo pubblico non correlate all'esercizio dell'agriturismo;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Attività per il tempo libero, centri benessere, non correlati all'agriturismo;
- Destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- Attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- La produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola;
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali come indicate nel precedente punto 11.

# Zone urbanistiche particolari

	Servizi esistenti (aree per attrezzature, verde e parcheggi)
	Servizi in progetto (aree per attrezzature, verde e parcheggi)

Nelle presenti aree d'insediamento rientra tutta la parte del territorio ovunque collocata, anche nelle aree d'insediamento già trattate, e destinata esclusivamente per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in tutti i modi configurabile.

Nelle zone d'insediamento, squisitamente finalizzate a soddisfare esigenze pubbliche, l'attivazione di esercizi commerciali o di somministrazione è collegata alla pubblica necessità riscontrata dall'amministrazione comunale.

Ricorrendone la necessità, la presente disponibilità può essere utilizzata dall'Amministrazione Comunale in negoziazione di nuovi interventi urbanistici comunque denominati fermo restando che gli atti abilitativi restano limitati al conseguimento del servizio pubblico e non sono trasferibili in altro luogo.

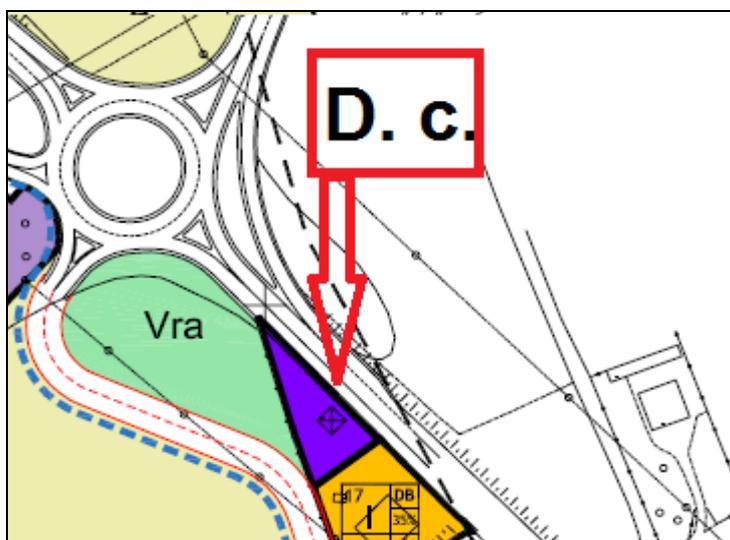
# Distributori di carburanti

Rilevata la competenza comunale per la definizione del piano di localizzazione degli impianti stradali di distribuzione di carburanti, sulla base dei criteri stabiliti dal PGT, che costituisce approfondimento cognitivo in tutte le zone e sottozone individuate dallo strumento urbanistico comunale non sottoposte a vincoli paesaggistici, ambientali ovvero monumentali e non comprese nelle zone territoriali omogenee A), nei centri storici, si dispone che l'attivazione di impianti per la distribuzione di carburanti ad uso autotrazione osservino le seguenti disposizioni insediative;

1. E' esclusa l'attivazione di impianti di distribuzione di carburanti negli ambiti territoriali a destinazione agricola e nell'area P.L.I.S. "Monte Canto e del Bedesco"
2. Nelle aree di programmazione a rilevante destinazione residenziale e antica del centro urbano non sono attivabili impianti pubblici di distribuzione carburanti.
3. Nelle aree di programmazione prospicienti il tracciato della SS342 Briantea gli impianti pubblici di distribuzione carburanti sono attivabili solo nelle fasce di rispetto stradale della predetta arteria statale.

Nelle predette aree sono assentiti nuovi impianti di distribuzione carburanti ad uso privato solo in abbinamento con attività produttive di beni o servizi.

4. Si pone la riserva, ricorrendone la necessità, di autorizzare l'installazione di erogatori per la ricarica dei veicoli elettrici, nel rispetto delle norme in materia di occupazione del suolo pubblico. L'assegnazione è effettuata attraverso le procedure di evidenza pubblica.
5. Il vigente strumento urbanistico individua la possibilità di insediare un ulteriore distributore di carburanti lungo la SS 342 come di seguito indicato.



### **Attività complementari**

Sulle aree d'insediamento degli impianti di distribuzione carburanti non possono esercitarsi attività commerciali, accessorie o di servizio all'utente se non direttamente gestiti dal titolare o gestore dell'impianto in complementarietà all'attività di distribuzione dei carburanti.

Detta disposizione è applicabile anche per l'installazione di distributori automatici di prodotti.

Sono servizi accessori all'utente:

- servizi di erogazione e controllo aria ed acqua;
- servizi di lubrificazione, officina leggera, elettrauto, gommista;
- autolavaggio;
- offerta di aree attrezzate per camper;
- servizi igienici di uso pubblico;
- vendita accessori per l'auto;
- centro di informazioni turistiche;
- servizio fax e fotocopie, punto telefonico pubblico;
- servizi bancari;
- vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- somministrazione di alimenti e bevande anche da asporto;
- rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi, lotteria ed altre attività simili.

Nelle aree degli impianti di distribuzione carburanti è sempre consentito:

- a) l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- b) l'esercizio di un punto vendita non esclusivo di quotidiani e periodici;
- c) vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

Le attività di cui ai commi precedenti sono ammesse in complementarietà all'attività principale e non possono essere disgiunte dall'impianto di distribuzione carburanti, pertanto non sono trasferibili altrove.

Le attività devono essere esercitate in osservanza alla disposizioni igienico sanitarie ed a quelle eventualmente impartite dalla regolamentazione comunale.

L'esercizio delle attività accessorie è limitato all'orario di apertura del distributore carburanti con servizio prestato direttamente da maestranze; il servizio self-service non si configura come apertura del distributore stesso e pertanto non potranno essere operative attrezzature di rifornimento dei servizi accessori.

L'area disponibile per l'esercizio di dette attività complementari non potrà eccedere i 350 mq. di slp e dovrà comunque disporre di un sufficiente spazio di sosta dei veicoli opportunamente distante dagli impianti di distribuzione ed in quantità prevista dagli standard urbanistici.

Non è attivabile la somministrazione su area esterna dell'esercizio.

Gli esercizi di somministrazione insediati presso i distributori di carburanti non possono esercitare le seguenti tipologie di somministrazione: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, locali notturni e simili.

L'esercizio delle attività complementari/accessorie al servizio dell'utenza stradale è valutato in fase di rilascio del titolo abilitativo del nuovo impianto.