



Comune di Ghisalba

Provincia di Bergamo

Componente economica commerciale del PGT

Titolo III

Finalità e criteri qualitativi di programmazione economica-commerciale

Assistenza tecnica ed elaborazione dati:

Studio Colombini S&W snc di Colombini Simona & C.
formazione - consulenza - management - suap - programmazione urbanistica-commerciale

Oggetto della componente

Le leggi di riforma del Governo del Territorio e di sviluppo del sistema economico-commerciale chiedono all'Amministrazione Comunale di procedere alla formulazione di una pianificazione urbanistica che prenda in considerazione le indicazioni contenute nelle diverse leggi di riforma del settore economico-commerciale nonché dei criteri ed indirizzi in tal senso promanati dalla Regione Lombardia.

Le innovazioni apportate dalla L.R. 12/2005, dispongono che il PGT sia supportato da piani di settore che confermano la necessaria presenza di un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione della qualità economica-commerciale e dei servizi.

In particolare, il comune, mediante la pianificazione urbanistica e la presente programmazione qualitativa economica-commerciale, individua:

- a) i criteri qualitativi per l'insediamento delle nuove attività di servizio, produttive, commerciali, comprese quelle che somministrano alimenti e bevande, e delle attività di vendita delle piccole imprese (artigiani) di prodotti alimentari di propria produzione per il consumo immediato nei locali dell'azienda, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore merceologico di appartenenza;
- b) le zone da sottoporre a tutela, tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso dei locali, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi, nonché delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell'armonica integrazione con le altre attività economiche, con le aree residenziali interessate e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Il PGT, nell'introdurre scelte di carattere urbanistico, può anche modificare in modo concreto l'assetto vigente di utilità sociale del territorio. L'intenzione diventa, di conseguenza, quella di sviluppare la localizzazione di un sistema economico-commerciale che verrà elevato e corrispondente alle necessità dei cittadini attraverso una adeguata programmazione qualitativa; pertanto, le scelte che si fanno in questo elaborato sono di tipo normativo specialistico mirate unicamente a disciplinare l'insediamento delle diverse attività economiche-commerciali nei vari contesti urbanistici del territorio.

Gli obiettivi che si intendono conseguire sono intesi a promuovere la libertà di iniziativa economica nei limiti di una evoluzione equilibrata dell'apparato distributivo e a fornire un quadro di orientamenti ai soggetti interessati. A tale proposito, con questa localizzazione economica commerciale, si tende a favorire:

- a) una integrazione armonica degli insediamenti economici-commerciali con il tessuto urbano esistente e previsto, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale;
- b) un adeguato livello di rinnovamento, di riqualificazione e di integrazione funzionale di tutte le attività economiche-commerciali presenti sul territorio con un'attenzione di equità concorrenziale al fine di evitare favoritismi insediativi;
- c) una integrazione delle attività commerciali con le altre attività lavorative al fine di garantire la presenza continuativa delle attività umane, attraverso la creazione di zone miste con funzioni produttive, funzioni di servizio, funzioni commerciali, funzioni direzionali, funzioni ricettive e di spettacolo, utilizzando le eventuali aree industriali dismesse;
- d) un equilibrato rapporto tra la rete viaria e gli insediamenti economici-commerciali in modo da evitare fenomeni negativi sulla rete viaria esistente;
- e) la possibilità di creare un centro aggregativo nel centro storico mediante una riqualificazione dell'attuale rete distributiva di vicinato anche con la possibile realizzazione di una struttura che accorpi più negozi di vicinato già presenti nel centro storico.

Le definizioni delle diverse attività commerciali, contenute nell'art. 4 del decreto legislativo 114/98 hanno valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive CEE in materia. Infatti, il richiamato D.lgs. 114/98, individua due soli settori merceologici, alimentare e non alimentare, mentre per quanto riguarda la suddivisione dei negozi in classi dimensionali per superficie di vendita si richiama a l'art. 1 del D.L. n. 1/2012 il quale dispone **l'abrogazione delle disposizioni "di pianificazione e programmazione territoriale o temporale autoritativa"**

con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti, programmi e controlli non ragionevoli, ovvero non adeguati ovvero non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate e che in particolare impediscono, condizionano o ritardano l'avvio di nuove attività economiche o l'ingresso di nuovi operatori economici ponendo un trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato, operanti in contesti e condizioni analoghi, ovvero impediscono, limitano o condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore, nel tempo nello spazio o nelle modalità, ovvero alterano le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici oppure limitano o condizionano le tutele dei consumatori nei loro confronti”.

Da ciò risulta evidente che il PGT non può far uso di disposizioni economiche per disciplinare l'uso del territorio e che gli enti locali, negli atti programmatici, devono escludere ogni restrizione al libero esercizio delle attività, che non sia imposta da motivi imperativi di interesse generale, nonché limitazioni che appaiono, motivatamente, in contrasto con principi di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità, dettati dal citato art. 1 del D.L. n. 1/2012.

Anche eventuali restrizioni basate sul territorio e sulla popolazione residente, si ritiene debbano trovare giustificazione in relazione ai suddetti criteri; pertanto, la classificazione degli esercizi di vendita al dettaglio in relazione alle caratteristiche produttive del territorio e l'impatto viabilistico indotto, ovvero la reale utilità sociale dei consumatori sono determinati dall'art. 2, Parte 2^a, Titolo I TUR, e che al fine di una adeguata programmazione economica commerciale, osservante dell'utilità sociale, dell'ambiente, dell'ambito urbano storico o di pregio e dell'incidenza viabilistica, si articola nelle seguenti tipologie e superfici di vendita:

- **Esercizio di vicinato**

V) Con superficie di vendita fino a 250 mq.

- **Media struttura di vendita anche organizzata in forma unitaria**

MS1) con superficie di vendita da 251 mq. fino a 500 mq.

MS2) con superficie di vendita da 501 mq. fino a 1.000 mq.

MS3) con superficie di vendita da 1.001 mq. fino a 1.500 mq.

- **Grande struttura di vendita** (con P.R aree produttive dismesse)

G1 con superficie di vendita oltre 1.501 mq.

Per quanto attiene il dimensionamento delle grandi strutture di vendita, la Regione Lombardia ha articolato le seguenti quattro sottocategorie:

Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	da 1.501 mq. a 5.000 mq
Grande struttura a rilevanza provinciale	da 5.001 mq. a 10.000 mq.
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	da 10.001 mq. a 15.000 mq.
Grande struttura a rilevanza regionale	oltre 15.000 mq.

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando *“più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente”* (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

Alla predetta tipologia sono riconducibili:

a) il centro commerciale tradizionale: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in uno o più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;

b) il centro commerciale aggregato: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;

c) il centro commerciale multifunzionale: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f, anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;

d) il centro commerciale Factory Outlet Centre: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

Al di fuori della classificazione dei citati centri commerciali, possono essere identificati, non per la presentazione di specifica istanza, ma esclusivamente quale utile strumento ai fini della connotazione territoriale nell'ambito dell'attività di pianificazione da parte degli enti competenti:

- **il comparto commerciale polivalente:** quale complesso più ampio, che ricomprende anche il centro commerciale già classificato in base alle caratteristiche di cui ai punti a), b) c) o d), in cui sono presenti, in un determinato ambito, ulteriori strutture di interesse pubblico e sociale (centri culturali, sedi istituzionali, centri direzionali, ecc.);
- **il parco commerciale:** quale insieme più ampio, non gestito unitariamente nel suo complesso, di più strutture di vendita, in forma singola o classificate in base alle caratteristiche di cui ai precedenti punti a), b) c) o d), presenti in un determinato ambito territoriale e collocate lungo uno o più assi stradali limitrofi.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria ai sensi dei commi precedenti deve essere verificato in ogni caso non sull'unità strutturale dell'immobile, ma sulla formula o la dizione commerciale adottata nella forma di gestione unitaria dell'attività commerciale.

La disciplina "quadro" dettata dal d.lgs. 114/98 e dalla Legge Regionale n. 6/2010, è integrata e completata dal Programma Pluriennale per lo sviluppo del Settore Commerciale allo scopo di consentire la razionalizzazione e la modernizzazione della rete distributiva, controllandone l'impatto territoriale, ambientale, sociale e commerciale; il territorio della Regione è stato suddiviso in ambiti territoriali, considerando la presenza di aree metropolitane omogenee e di aree sovracomunali configurabili come unico bacino d'utenza.

Gli ambiti territoriali individuati sul territorio regionale sono i seguenti:

- ambito commerciale metropolitano
- ambito di addensamento commerciale metropolitano
- ambito della pianura lombarda
- ambito montano
- ambito lacustre
- ambito urbano dei capoluoghi.

Per ciascun ambito sono individuati specifici indirizzi di sviluppo. In particolare, per il Comune di Ghisalba, compreso nell'ambito commerciale metropolitano, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *prioritaria riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, con particolare attenzione alle strutture commerciali dismesse o in fase di dismissione;*
- *forte disincentivo alla apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente attraverso l'adozione di indirizzi di programmazione regionale che favoriscano la rivitalizzazione di complessi commerciali in crisi o in dismissione anziché l'apertura di nuove GSV nel medesimo contesto territoriale/bacino primario;*
- *attenta pianificazione in relazione alla localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa compresi i nuclei storici che devono essere integrati ad interventi di riqualificazione complessiva e di salvaguardia del commercio di vicinato;*
- *favorire lo sviluppo dei Distretti diffusi del Commercio quali strumenti di integrazione e valorizzazione delle risorse del territorio per rigenerare il tessuto urbano, incrementare l'attrattività e sostenere la competitività;*

- *disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse o in complessi già edificati di nuovi insediamenti distributivi, da realizzarsi esclusivamente in quelle aree in cui sia certificato il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale e prestando attenzione all'efficienza energetica degli edifici;*
- *consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;*
- *integrazione delle attività commerciali e in particolare delle nuove strutture in fase di autorizzazione con i diversi sistemi produttivi locali;*
- *particolare attenzione alla gestione e agli impatti della logistica urbana a servizio del commercio al dettaglio e in particolare quella connessa alle diverse forme dell'e-commerce.*

Obiettivi di sviluppo commerciale del PTCP

Il Documento di Piano del vigente PTCP, dispone che la qualificazione del sistema commerciale, a scala provinciale, trova ispirazione negli obiettivi e nelle finalità della normativa comunitaria, statale e regionale vigente, in particolare nei principi di semplificazione, liberalizzazione e nella minimizzazione dei relativi impatti introdotti con il recepimento nazionale della Direttiva Servizi 2006/123/CE, finalizzati a un controllo pubblico, preventivo o successivo, a tutela dei motivi imperativi di interesse generale, nel rispetto dei principi di non discriminazione e proporzionalità.

In un quadro complessivo di ripensamento e riconfigurazione dei ruoli, nel governo degli insediamenti commerciali dei differenti enti territoriali, alla Provincia, anche in relazione al quadro dispositivo della nostra Regione, non è dato grande spazio di azione; oltre al suo consolidato ruolo di formulazione del parere di competenza per l'insediamento e/o l'ampliamento delle Grandi strutture di vendita ai fini della partecipazione alle relative conferenze di servizi, può rafforzare le sue funzioni di indirizzo e di coordinamento delle attività dei Comuni (nelle materie e nei limiti indicati con legge statale o regionale), secondo linee guida e norme che non risultino restrittive della concorrenza e incoerenti con i motivi imperativi di interesse generale introdotti dalla Direttiva Servizi (Autorità garante del mercato e della concorrenza).

La manovra del PTCP, entro il proprio spazio di azione possibile, va nella direzione di individuare le condizioni spaziali per la qualificazione del sistema commerciale. In linea più generale, il PTCP guarda al sistema commerciale come possibile leva di processi di rigenerazione urbana (si pensi al ruolo della media distribuzione all'interno dei contesti densi degli epicentri provinciali) e territoriale (politiche coordinate sovralocali di riuso dei comparti produttivi dismessi).

Il PTCP pone il territorio di Ghisalba nel Contesto Locale CL18 – Pianura orientale del Serio – e il Documento di Piano prevede interventi inglobanti Ghisalba ai seguenti punti:

- **23.6** – L'asse policentrico della via Francesca;
- **23.9** – La direttrice Seriate – Romano di Lombardia;
- **25.9** – Il quadrilatero della Francesca.

Finalità e criteri urbanistici

1. Correlazione al PGT

La presente programmazione, in osservanza all'art. 24 del Documento di Piano del vigente PGT, si pone in revisione della vigente componente economica commerciale correlata al PGT sulla base delle seguenti politiche d'intervento:

- insediamento di grandi strutture di vendita solo in recupero di aree industriali dismesse;
- riqualificazioni di parti del territorio urbano e di situazioni di degrado;
- rivitalizzazione e sostegno delle funzioni economiche e commerciali del centro storico e dei nuclei urbani;
- corretta distribuzione urbana delle attività economiche e commerciali tali da garantire una idonea disponibilità dei servizi in tutto il territorio comunale e soprattutto 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 per le scelte di programmazione qualitativa la Giunta Comunale, sentita la commissione sviluppo economico, può rivederle o modificarle qualora vengano riscontrate necessità socioeconomiche od urbanistiche tali da giustificarne la revisione. Ogni altra revisione della programmazione qualitativa sono disposte con la stessa procedura di cui al precedente comma.

2. Insediamento dei diversi servizi

Il richiamato D.Lgs. n. 59/2010, all'articolo 8, comma 1, dispone chiare definizioni da intendersi al fine di una corretta applicazione dello stesso. Tra dette **definizioni** figura la seguente:

a) servizio: qualsiasi prestazione anche a carattere intellettuale svolta in forma imprenditoriale o professionale, fornita senza vincolo di subordinazione e normalmente fornita

dietro retribuzione; i servizi non economici non costituiscono servizi ai sensi del presente decreto.

È evidente che la presente componente economica-commerciale del PGT tratterà l'insediamento delle diverse attività economiche valutando attentamente le diverse attività per analogia funzionale del servizio prestato ed i singoli ambiti territoriali sulla base di:

h) motivi imperativi d'interesse generale: ragioni di pubblico interesse, tra i quali l'ordine pubblico, la sicurezza pubblica, l'incolumità pubblica, la sanità pubblica, la sicurezza stradale, la tutela dei lavoratori compresa la protezione sociale dei lavoratori, il mantenimento dell'equilibrio finanziario del sistema di sicurezza sociale, la tutela dei consumatori, dei destinatari di servizi e dei lavoratori, l'equità delle transazioni commerciali, la lotta alla frode, la tutela dell'ambiente, incluso l'ambiente urbano, la salute degli animali, la proprietà intellettuale, la conservazione del patrimonio nazionale storico e artistico, gli obiettivi di politica sociale e di politica culturale.

Detti motivi imperativi impongono che la programmazione economica-commerciale sia disposta, in ragione della indicazione urbanistica dei diversi ambiti del territorio, in modo da garantire non solo il migliore servizio da rendere al consumatore, ma anche una tutela dell'utilità sociale degli stessi ambiti.

A tale scopo si dispongono i seguenti criteri:

1. la semplice compatibilità insediativa prevista dallo strumento urbanistico non dispone la possibilità di attivare gli esercizi in questione, ma è integrata dalle disposizioni regolamentari e di programmazione economica in materia;
2. la stagionalità o la periodicità dell'attività è liberamente determinata dall'imprenditore;
3. la valutazione viabilistica e la sicurezza urbana sono 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;
4. la possibilità di attivare altri esercizi è disposta 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;
5. il sorgere di circoli privati non generi turbativa sociale e/o squilibri al sistema distributivo mediante pseudo attività associative, culturali o mutualistiche prescrivendo pari condizioni urbanistiche di insediamento come quelli previsti per i pubblici esercizi di somministrazione o altre attività economiche;
6. 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 concreta utilità sociale e della quiete residenziale dell'area;
7. 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;
8. L'insediamento delle diverse attività economiche è assentito in osservanza ai criteri localizzativi di seguito indicati e per singole aree d'insediamento;
9. La determinazione della pianificazione localizzativa e qualitativa deve tenere conto dei consumi extra-domestici, della popolazione residente e fluttuante, dei flussi turistici e 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 deve tenere conto dei motivi imperativi predetti. Pertanto, la programmazione economica-commerciale dispone affinché l'insediamento dei diversi servizi sia indirizzato e coordinato ai fini dell'utilità sociale sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

I predetti ed i seguenti criteri, nonché le previsioni in essi contenute costituiscono previsioni di specifico Piano di Settore per lo sviluppo economico del Territorio e si pongono in sostituzione delle disposizioni di rilevanza insediativa economica commerciale riportate nel vigente PGT,

esse hanno prevalenza specialistica nei confronti di ogni altra disposizione regolamentare che disponga diversamente.

3. Criteri per ambiti e/o immobili di valore storico-paesaggistico da tutelare 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 nei diversi ambiti storici e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, la programmazione economica commerciale del PGT 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 i servizi in piccola imprenditoria, 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. disporre il divieto di vendita di determinate merceologie o di prestazione di servizi, qualora questa costituisca un contrasto qualitativo con la tutela di valori artistici, storici o ambientali.

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 o di tutela ambientale 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 e artistico di pregio dove l'esercizio del commercio, attività produttive e di servizio sono sottoposte a particolari condizioni ai fini della salvaguardia dell'ambiente originario, quale testimonianza della cultura locale.

4. 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.

Ogni nuovo insediamento di vicinato, o di ampliamento per la sola parte aggiunta all'esistente, ubicato in nucleo storico e ambito residenziale, deve prevedere una dotazione minima di area per attrezzature pubbliche e di uso e realizzati in osservanza delle vigenti disposizioni previste dal PGT.

5. 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.

Particolarmente devono essere valorizzati gli interventi di configurazione di medie strutture di vendita in ampliamento o accorpamento 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. È 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 sottoutilizzate o in aree oggetto di interventi di riqualificazione urbanistica.

Oltre ai parcheggi pertinenziali per il personale dipendente (L. 122/1989), la dotazione minima di parcheggi previsti per l'attivazione o ampliamento delle medie strutture di vendita, come stabilita dalle vigenti disposizioni del PGT, 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, minimo il 50% deve essere asservita all'uso pubblico.

Le dotazioni a standard asservite all'uso pubblico non costituiscono servizi gestiti in comune dai diversi operatori economici insediati sulla stessa area essendo dominante l'interesse 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 o accorpamento di negozi di vicinato esistenti.

Può essere concessa ai sensi del PGT vigente, nel caso di accertata ammissibilità e tipologia delle medie strutture di vendita, il reperimento o la monetizzazione totale della sola quota a standard di parcheggio ad uso pubblico da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In caso di attivazione o ampliamento di medie superfici di vendita che per loro tipologia commerciale non presentino grosse concentrazioni d'utenza, o richiedano il beneficio dell'abbattimento della superficie di vendita, la cessione dello standard urbanistico dovuto può essere monetizzato a giudizio dell'Amministrazione Comunale previa verifica dell'esistenza nelle vicinanze di ulteriori ed adeguate aree a parcheggio e da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In caso di insediamento di medie strutture di vendita mediante il recupero di edificio esistente, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita da apposita convenzione con il comune, anche in deroga alle dotazioni minime di cui al PGT e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza.

6. 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 socioeconomica, 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. 2.500, è esclusa in qualunque ambito del territorio se non rientrante nell'ambito di strumenti di programmazione negoziata 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 all'accorpamento di medie strutture di vendita già operative, al recupero di aree industriali o commerciali dismesse e di riqualificazione urbanistica delle aree già consolidate come parchi commerciali naturali.

7. Criteri per le altre attività commerciali

Per l'insediamento di attività commerciali ricadenti nelle disposizioni dei diversi regolamenti procedurali, di cui al TUR della presente componente economica commerciale del PGT, si osservano 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 dei prodotti di cui all'art. 10, comma 2, della parte 2^a del TUR*: standard urbanistico come previsto per media o grande struttura di vendita calcolato sulla superficie complessiva.

La vendita diretta di prodotti alimentari effettuata presso i laboratori di produzione o in locali ad essi attigui sono attivabili osservando le stesse disposizioni dei negozi di vicinato o MSV in ragione della superficie di vendita attivata, ad eccezione di quei laboratori che dispongono la possibilità del consumo sul posto mediante la predisposizione di tavoli e sedie e la fornitura di stoviglie usa e getta che sottostanno, per analogia distributiva, alle 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 o altro ambito non è soggetta ad alcun adeguamento urbanistico, ma se effettuata fuori dalla sede dell'impresa, deve osservare le disposizioni standard previste per i negozi di vicinato. I prodotti non derivanti dall'impresa agricola possono essere venduti solo presso la sede dell'impresa e su una superficie massima di 1000 mq.

8. 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 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.

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.

Ogni nuovo insediamento, o ampliamento per la sola parte aggiunta all'esistente, ubicato in qualunque ambito del territorio, deve prevedere una dotazione minima di area per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura stabilita dal vigente PGT; di tale area almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico. Il parcheggio può essere

realizzato anche su aree private di cui l'interessato abbia la disponibilità nell'immediata vicinanza dell'esercizio.

Nella regolamentazione e programmazione devono essere comprese anche le attività di cui al precedente punto 7, 3° 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.

9. Criteri di rilevanza viabilistica

Parcheggi - Nella realizzazione della dotazione di parcheggi indicate 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 o commerciali con superficie superiore ai 250 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.

10. Indicazioni sulla destinazione d'uso

Si premette che la Legge Regionale n. 12/2005 dispone che il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati, coerenti e differenziati, i quali, nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso uniformandosi al criterio della sostenibilità, intesa come la garanzia di uguale possibilità di crescita del benessere dei cittadini e di salvaguardia dei diritti delle future generazioni.

Occorre prendere atto che le disposizioni esposte in merito alla destinazione d'uso ai fini edificatori del territorio devono esprimersi nel PGT in osservanza delle vigenti disposizioni costituzionali e legislative vigenti in materia di liberalizzazione concorrenziale ed economica imponendo esclusioni solo per esposti motivi imperativi costituzionali a superamento del diritto costituzionale della libera impresa ed evitando le seguenti restrizioni:

- a) La limitazione, in forza di una disposizione di legge, del numero di persone che sono titolate ad esercitare una attività economica in una certa area geografica attraverso la concessione di licenze o autorizzazioni amministrative per l'esercizio, senza che tale numero sia determinato, direttamente o indirettamente sulla base della popolazione o di altri criteri di fabbisogno;
- b) L'attribuzione di licenze o autorizzazioni all'esercizio di una attività economica solo dove ce ne sia bisogno secondo l'autorità amministrativa; si considera che questo avvenga quando l'offerta di servizi o di una attività economica non soddisfa la domanda da parte della collettività o di una certa area geografica;
- c) Il divieto di esercizio di una attività economica al di fuori di una certa area geografica e l'abilitazione a esercitarla solo all'interno di una determinata area;
- d) L'imposizione di distanze minime tra le localizzazioni delle sedi deputate all'esercizio di una attività economica;
- e) Il divieto di esercizio di una attività economica in più sedi oppure in una o più aree geografiche;
- f) La limitazione dell'esercizio di una attività economica ad alcune categorie o divieto, nei confronti di alcune categorie, di commercializzazione di taluni prodotti;

- g) La limitazione dell'esercizio di una attività economica attraverso l'indicazione tassativa della forma giuridica richiesta all'operatore;
- h) L'imposizione di prezzi minimi o commissioni per la fornitura di beni o servizi, indipendentemente dalla determinazione, diretta o indiretta, mediante l'applicazione di un coefficiente di profitto o di altro calcolo su base percentuale;
- i) L'obbligo di fornitura di specifici servizi complementari all'attività svolta.

Da ciò emerge che le disposizioni urbanistiche di escludere l'insediamento delle attività economiche-commerciali dalle diverse aree urbanistiche o classificate produttive, contrasta con le decisioni della Corte Costituzionale:

- 1) è preclusa la possibilità di escludere l'insediamento di qualsivoglia attività economica dal territorio comunale poiché tale applicazione avrebbe ricaduta su tutto il territorio nazionale generando grave danno economico in contrasto con il principio costituzionale della libertà d'impresa;
- 2) non è possibile escludere il commercio al dettaglio nelle zone produttive, oppure ammetterlo soltanto come eccezione, nei limiti delle categorie merceologiche individuate e dei relativi accessori, poiché ciò si pone in contrasto con i principi e le regole dettati dall'art. 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, norma introdotta dal legislatore statale nell'esercizio della competenza di cui all'art. 117, secondo comma, lettera e), Cost.

Dette disposizioni Costituzionali sanciscono il principio (nel rispetto della disciplina comunitaria in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione dei servizi) della libertà di apertura di nuovi esercizi economici-commerciali, senza contingenti e limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura. Le uniche restrizioni ammesse attengono alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente (incluso l'ambiente urbano) e dei beni culturali.

Al fine di attuare le modalità operative indicate nei precedenti punti ed in particolare al punto 2, si dispone che le norme riferite alle destinazioni d'uso di aree o immobili indicate nella presente componente economica-commerciale, sono da considerarsi speciali, integrative o coniugate in attuazione legislativa e costituzionale delle destinazioni generali previste dal PGT e concorrono per definire l'entità di superficie economica ai fini dell'applicazione degli standard.

Uso principale: ai sensi della presente programmazione, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, la somministrazione, la produzione di beni o 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, dei beni prodotti, 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 principali 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 avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;*
- *non risultano inquinanti, rumorose o nocive.*

Esclusioni: Poiché l'articolo 51 della L.R. n. 12/2005 dispone che le destinazioni non escluse sono sempre consentite, 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 delle indicazioni del PGT al fine di consentire l'insediamento delle attività economiche laddove esercitabili.

Al fine di tutelare le destinazioni qualificanti dell'ambito urbano, in merito alle esclusioni d'uso si dispongono le seguenti specifiche al PGT come indicate per i distinti sistemi:

10.1. Sistema nucleo storico o di pregio residenziale

La **destinazione qualificante** è storica e residenziale e le seguenti disposizioni sono poste a tutela dell'utilità sociale e del contesto urbano che si ritiene debba essere garantito nell'uso abitativo della S.L. dell'edificio in costruzione e/o consolidato:

- Abitazioni individuali e familiari;
- Abitazioni collettive;

Le **destinazioni complementari** alla residenza sono ammesse in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari nei nuclei storici o di pregio ambientale:

- Convitti, collegi e conventi;
- Residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio, case albergo.
- Case dello studente;
- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande come indicati in programmazione;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi per una superficie non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone indicate nella parte 9^a del TUR.

Le **destinazioni compatibili** alla residenza sono ammesse in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili nei nuclei storici o di pregio ambientale:

- Medie strutture di vendita finalizzate ad accorpare i negozi di vicinato già operativi;
- Attività ricettive fino a 500 mq. di S.L.;
- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Autorimesse pubbliche e private;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- Agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;

- Studi e poliambulatori medici, sanitari o veterinari;
- Piccole imprese di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale o storica nell'area in programmazione;

L'elenco di cui sopra non è esaustivo facendo ricadere nella definizione di attività compatibili tutte quelle attività né complementari e né escluse. L'ammissibilità insediativa delle predette attività compatibili è comunque assoggettata alla verifica preliminare del progetto, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti punti: Attività concretamente esercitata; impatto occupazionale; impatto viabilistico; impatto acustico ed ambientale.

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

- Attività ricettiva all'aria aperta;
- Autoriparatori;
- Medie strutture di vendita non finalizzate ad accorpate i negozi di vicinato già operativi
- Grandi strutture di vendita;
- Centri polifunzionali terapeutici o fisioterapici;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza con superficie superiore a 250 mq.;
- Attività di produzione beni o servizi (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Attività di commercio all'ingrosso - Logistica;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Sale Gioco, Sale Scommesse, Sale e scuole da Ballo, 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 produttive speciali indicate al successivo punto 10.3;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del TUR.

10.2. Sistema prevalentemente residenziale

La destinazione qualificante è residenziale e le seguenti disposizioni sono poste a tutela dell'utilità sociale e del contesto urbano che si ritiene debba essere garantito nell'uso abitativo della S.L. dell'edificio in costruzione 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 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 come indicati in programmazione;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- 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 superficie non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone indicate nella parte 9^a del TUR di seguito non escluse.

Le destinazioni compatibili alla residenza sono ammesse in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili alla residenza:

- Autorimesse pubbliche e private;
- 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;
- Piccole attività di produzione alimentare, di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale;
- Autoriparatori nei limiti di programmazione;
- Medie strutture di vendita nelle dimensioni previste dalla programmazione dell'area di insediamento.

L'elenco di cui sopra non è esaustivo facendo ricadere nella definizione di attività compatibili tutte quelle attività né complementari e né escluse. L'ammissibilità insediativa delle predette attività compatibili è comunque assoggettata alla verifica preliminare del progetto, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti punti: Attività concretamente esercitata; impatto occupazionale; impatto viabilistico; impatto acustico ed ambientale.

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

- Attività ricettiva all'aria aperta;
- Attività di produzione beni o servizi (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Attività di commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato - Logistica;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Medie strutture di vendita non previste nella programmazione dell'area insediativa
- Grandi strutture di vendita
- Sale Gioco, Sale Scommesse, Sale e scuole da Ballo, Discoteche, Phone center;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Carrozzerie;
- 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 produttive speciali indicate al successivo punto 10.3;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del TUR.

10.3 Sistema della produzione e commercio

È indiscusso che il sistema in esame funge da ambito residuale di collocamento delle attività che vengono escluse dagli altri ambiti di sistema.

La destinazione qualificante -: produttiva di beni e servizi e commerciale deve essere garantita nell'uso della S.L. dell'edificio in costruzione e/o consolidato:

- Commercio al dettaglio come da programmazione dell'area, anche correlato all'attività produttiva, con obbligo di reperire le aree per servizi previste per il commercio;
- Produzione di beni e servizi anche di tipo industriale;
- Terziario (pubblico e privato) organizzato per uffici che occupino un limitato numero di addetti e non prevedono forte afflusso di utenti.

Le destinazioni complementari alla produzione mista e commercio sono ammesse 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.
- Laboratori di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- Laboratori di trasformazione e conservazione dei prodotti zootecnici;
- Attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- Attrezzature per l'autotrasporto (escluso logistiche);
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;

- Autoriparatori, rimesse veicoli trasporti o servizi pubblici;
- Impianti tecnologici;
- Attività di vendita diretta dei propri prodotti per una superficie fino al 10% della SLP con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali. In ogni caso la superficie di vendita non potrà superare i 250 mq. salvo diverse previsioni negoziate di programmazione;
- 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;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande come indicati in programmazione.

Le destinazioni compatibili alla produzione mista e commercio sono ammesse 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 rivendita tabacchi e di quotidiani e riviste;
- Attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- Attività turistico ricettiva;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Commercio all'ingrosso anche abbinato al commercio al dettaglio;
- Centri di formazione e scuole private.
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Agenzie bancarie, immobiliari, di lavoro interinale, di intermediazione, ecc.
- Stoccaggio, in locali, di merci non asservite alla produzione o al commercio;

L'elenco di cui sopra non è esaustivo facendo ricadere nella definizione di attività compatibili tutte quelle attività né complementari e né escluse. L'ammissibilità insediativa delle predette attività compatibili è comunque assoggettata alla verifica preliminare del progetto, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti punti: Attività concretamente esercitata; impatto occupazionale; impatto viabilistico; impatto acustico ed ambientale.

Forme produttive speciali insediabili – Considerato l'alto impatto viabilistico, urbano, ecologico, ambientale e di sicurezza, le seguenti attività possono essere autorizzate su specifica richiesta progettuale da inoltrare al SUAP che, su parere favorevole della Giunta Comunale, sottoporrà il progetto alla conferenza di servizi la cui approvazione darà seguito alle dovute procedure di VAS o VIA e per altri atti di assenso richiesti per l'attività richiesta:

- Piattaforme logistiche;
- Semplici depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione asfalti e/o calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali vari fuori cava.
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del D.Lgs. 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 dal SUAP ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del TUR.

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

- Destinazione residenziale;
- Servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva o commerciale;
- Attività agricole e di allevamento degli animali.

10.4 Sistema agricolo - ambientale

La destinazione qualificante deve essere totalmente garantita 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 singole norme;
- Itticoltura, cinotecnica, apicoltura, ecc.

- Agriturismo con attività complementari previste dalla normativa vigente;
- Attività di “Fattoria didattica” o “Fattoria sociale”;
- 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 ammesse in comunione all'attività qualificante ed in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari:

- 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 di merci nei limiti previsti dalla programmazione.

Le destinazioni compatibili all'attività qualificante sono ammesse in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili:

- Impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi;
- Insediamento esercizi pubblici destinati al turismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- Attività ricettive all'aria aperta anche non correlati all'attività agrituristica
- Canile Municipale, Attività di stallaggio e pensionamento animali d'affezione;
- Centri ippici;
- Residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato dal PGT;
- Impianti erogazione carburanti privati per imprese agricole;
- Insediamento di consorzi agrari, ambulatori veterinari;
- Allevamenti animali non correlati all'attività agricola.

L'elenco di cui sopra non è esaustivo facendo ricadere nella definizione di attività compatibili tutte quelle attività né complementari e né escluse. L'ammissibilità insediativa delle predette attività compatibili è comunque assoggettata alla verifica preliminare del progetto, da concordare con l'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti punti: Attività concretamente esercitata; impatto occupazionale; impatto viabilistico; impatto acustico ed ambientale.

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

- Nuovi insediamenti residenziali;
- Attività industriali 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 Giochi, Sale Scommesse, Sale e scuole da Ballo, 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;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, se non collocati nelle fasce di rispetto stradale individuate nel PGT;
- La produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola;
- Le attività produttive speciali indicate al precedente punto 10.3.

10.5 Aree Parco Regionale del Serio, tutela idrogeologica, ecologica, paesaggistica e di salvaguardia

L'insediamento di attività economiche di qualsiasi specie, ricadenti nelle aree urbanisticamente sottoposte a tutela ambientale o idrogeologica, è sottoposto alle specifiche disposizioni regolamentari degli ambiti in questione.

11. Valutazioni negoziali d'insediamento

Il testo unico regolamentare, Parte 1^a, art. 18.2.5, dispone che per le attività economiche, di cui alla presente componente economica commerciale, l'inizio o modifiche dell'attività possono essere avviate mediante una richiesta preliminare d'insediamento a valenza negoziale al fine di evitare che l'imprenditore investa risorse economiche procedurali e poi riscontri un diniego all'insediamento o modifica dell'attività.

Seguendo le indicazioni regionali, il testo unico regolamentare (TUR) introduce la forma della programmazione negoziata creando un metodo per bilanciare l'interesse pubblico con quello privato convergendo le risorse a loro disposizione su interessi comuni.

La negoziazione è prevista come obbligo per Medie e Grandi Strutture di Vendita e tutte le attività escluse dalla programmazione rientranti nella valutazione della Giunta. La negoziazione è posta anche facoltativamente in termini preliminari per l'insediamento di tutte le attività; pertanto, i seguenti punti di valutazione sono posti come possibili riferimenti, ma non obbligatoriamente da negoziare se non ricorrono le necessità e condizioni.

VALUTAZIONI ECONOMICHE

- 1. Coinvolgimento delle attività economiche locali nella realizzazione progettuale**
(finanziarie, associative, edificatorie ed impiantistiche, ecc.)
- 2. Possibile coinvolgimento aggregativo delle attività economiche locali**
(accorpamento piccole attività in esercizio, concessione di spazi operativi interni allo stabilimento, affidi di reparto, merchandise, ecc.)
- 3. Aspetto del mantenimento o sviluppo occupazionale**
(mantenere il livello occupazionale anche in caso di modifica del ciclo produttivo o di vendita – previa verifica della effettiva domanda di lavoro e della idonea qualificazione professionale richiesta per svolgere le mansioni relative al ruolo da ricoprire, riservare una parte delle assunzioni ai residenti di Ghisalba)
- 4. Valorizzazione delle produzioni locali**
(partecipare all'organizzazione di aree fieristiche promozionali ed eventi a favore di associazioni/aziende/Comune, al fine di coinvolgere e promuovere l'operato dei produttori locali, dell'artigianato, del distretto commerciale e della produzione enogastronomica locale);
- 5. Attuazione di attività commerciali organizzate in forma unitaria**
(attribuire ai piccoli commercianti che esercitano l'attività di vendita in Ghisalba, un diritto di prelazione all'inserimento nel centro commerciale mediante stipula di contratti di affitto di ramo d'azienda a prezzo convenzionato, nel limite di 500 mq della superficie di vendita);
- 6. Marketing del territorio**
(in accordo con il Comune, l'operatore si impegna a corrispondere risorse economiche finalizzate alla promozione del territorio in tutti i suoi aspetti: culturale, architettonico, storico, economico, alla valorizzazione dei suoi prodotti anche mediante accordi/intese con consorzi di produttori, dell'artigianato e del distretto del commercio e della produzione enogastronomica locale o regionale. Per l'insediamento di Medie o Grandi Strutture di Vendita si osservano le vigenti disposizioni del PGT);
- 7. Coinvolgimento delle attività economiche locali mediante la propria impresa**
(per un periodo di almeno 3 anni, favorire la partecipazione di imprese locali di Ghisalba nella collaborazione tecnica, informatica, fornitura materiali, servizi di manutenzione e pulizia, trasporti, ecc.)
- 8. Altre azioni di compensazione**
(Prevedere servizi per i consumatori quali: baby parking; area bimbi; servizio gratuito di consegna a domicilio per persone disabili o anziani a ridotta capacità motoria)

VALUTAZIONI DI NATURA TERRITORIALE – AMBIENTALE

9. Compatibilità urbanistica e paesistica

(Allineamento architettonico del progetto quale integrazione funzionale con l'assetto urbano e della programmazione economica commerciale dell'area, nonché in relazione con gli spazi pubblici e con il sistema dei servizi comunali. Garantire compensazioni mediante la realizzazione di opere di pubblica utilità)

10. Condizioni di accessibilità

(Realizzare delle opere di accessibilità veicolare, pedonale e ciclabile, di logistica per la movimentazione delle merci, la correlazione viabilistica coi mezzi pubblici di trasporto, ecc.)

11. Parcheggi

(Concordare le dotazioni con riferimento all'attività, prevedere eventuali dotazioni qualitative, concordare eventuali monetizzazioni. In caso di insediamento di medie strutture di vendita mediante il recupero di edificio esistente, previo accertamento di idonee condizioni di accessibilità pubblica e pedonale, la dotazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico può essere definita anche in deroga alle dotazioni minime del PGT e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza)

12. Tutela ambientale

Concordare:

- l'utilizzo di mezzi di trasporto a basso impatto ambientale e l'approvvigionamento con un numero esiguo di TIR o bilici in giorni e orari;
- l'impiego di moderni impianti scarsamente impattanti sotto il profilo delle immissioni nell'atmosfera;
- impiegare energie alternative attuando una politica di risparmio energetico;
- utilizzare tecnologie all'avanguardia dirette ad evitare sprechi energetici, utilizzando per quanto possibile fonti rinnovabili e, comunque, a basso impatto ambientale;
- la riduzione nella produzione di imballi ad alto impatto ecologico (cartone e cassette di plastica/legno) mediante un sistema di riutilizzo degli stessi;
- l'attenta e corretta raccolta dei cascami di lavorazione e il corrispondente smaltimento;
- effettuare la raccolta differenziata dei rifiuti per contribuire a diminuire l'impatto sull'ambiente derivante dall'esercizio dell'attività;
- impiegare materiali ecocompatibili e coordinati con il lessico del territorio;
- attuare sistemi di riuso e risparmio delle acque, corretto smaltimento di fanghi derivati dall'attività;
- attuare sistemi di contenimento della perturbazione del clima acustico;
- l'attento utilizzo delle emissioni luminose con particolare attenzione nelle aree di interesse aeroportuale;
- altre azioni di compensazione al fine di mitigare l'impatto visivo della struttura attraverso la messa a dimora essenze botaniche tipiche, anche con l'utilizzo di elementi architettonici di sostegno, che consentiranno di schermare il nuovo edificio migliorandone l'armonico inserimento nel contesto circostante.
- La limitazione al minimo indispensabile della collocazione di pubblicità ed insegne d'esercizio.

12. Localizzazione esercizi per aree d'insediamento

Al fine di addivenire alla elaborazione della presente componente economica-commerciale del PGT, il territorio è ripartito nelle seguenti aree di localizzazione la cui osservanza è tassativa per l'esercizio delle diverse attività economiche in questione.

Sulla base di quanto esposto e in ragione della loro caratteristica urbanistica, attrattività, viabilità, sicurezza urbana consistenza distributiva, il territorio è stato ripartito nelle seguenti aree:

Area 1 – Nucleo storico di antica formazione

Area 2 – Area residenziale ovest

Area 3 – Area residenziale est

Area 4 – Area produttiva nord

Area 5 – Area produttiva sud-ovest

Area 6 – Area produttiva sud-est

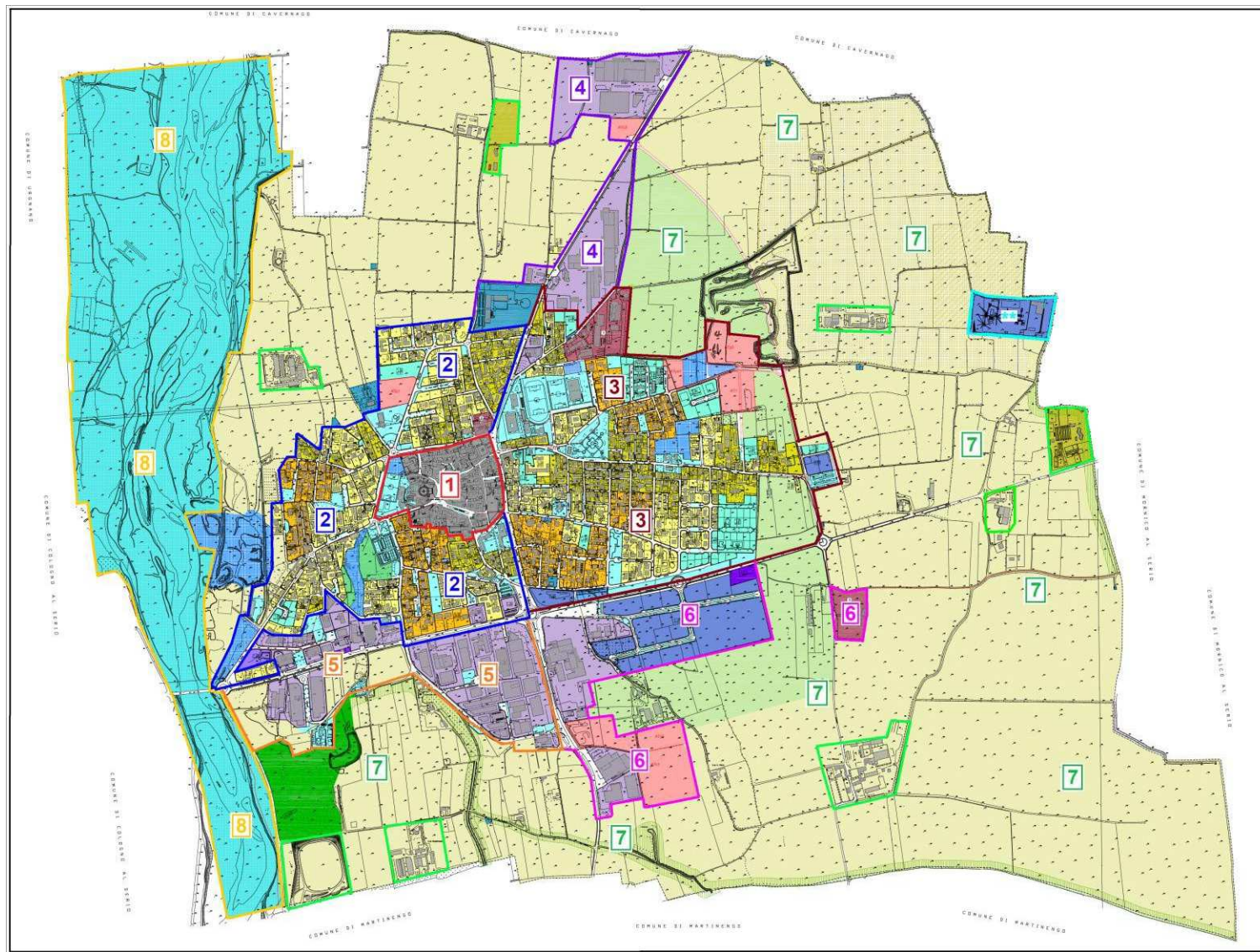
Area 7 – Aree agricole e rilevanti ambiti produttivi agricoli

Area 8 – Area del Parco del Serio e di salvaguardia fluviale

Zone urbanistiche particolari

Distributori di carburanti

.

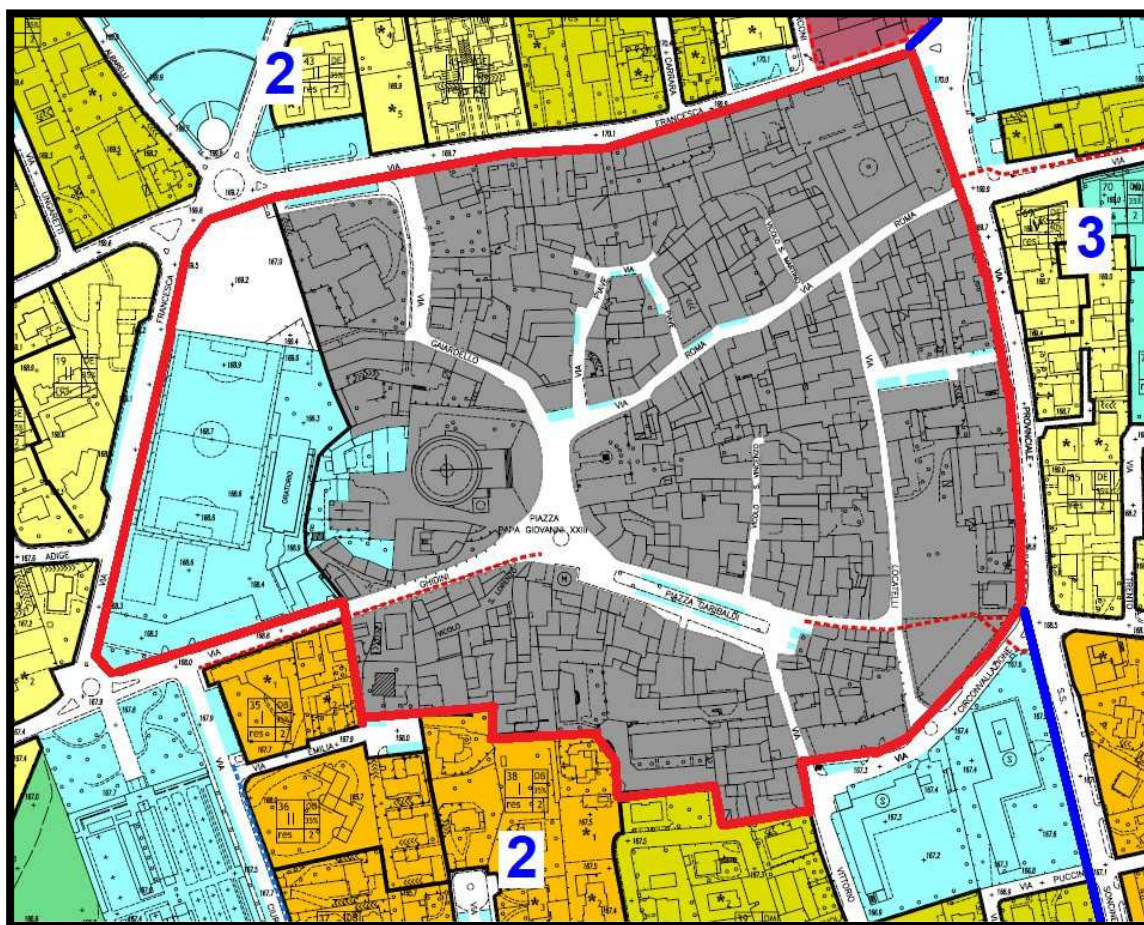


Programmazione

Rilevando la diversa destinazione d'uso prevalente delle Aree di cui al precedente punto 12 e delle zone in esse contenute, 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 sociale 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



L'**Area 1**, delimitata in **ROSSO**, raccoglie l'ambito di tutela storica ed architettonica nonché l'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.

La zona nel suo complesso presenta insediamenti di attività commerciali, esercizi di somministrazione, di terziario e di servizio, ma la caratteristica prevalente è il netto distacco dal contesto produttivo insediato sul territorio.

Nell'area, oltre il palazzo Municipale, sono presenti gli insediamenti religiosi della chiesa parrocchiale di San Lorenzo Martire e Levita, la chiesa del Sacro Cuore con il relativo Oratorio con una propria struttura sportiva.

Le vie perimetrali dell'area sono escluse dall'area 1 ricadendo rispettivamente nella programmazione delle aree 2 e 3.

L'esame della zona evidenzia che gli insediamenti commerciali più rilevanti sono nella tipologia di vicinato e sono collocati maggiormente in continuità lungo la via Roma viabilisticamente disposta a senso unico di marcia in uscita dal centro del contesto storico verso la SP 498.

Pur essendo di proprietà o gestione afferenti ad operatori diversi, le attività sono percepite come un "continuum" sostanziale tale da consentire una "passeggiata" degli utenti lungo i fronti commerciali.

Detta configurazione fa emergere una possibile strategia organizzativa di un "**Centro commerciale naturale**" costituito da una sequenza di esercizi commerciali e di altre attività di servizio che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane. Il programma organizzativo unitario di attività promozionali può essere proposto dall'Amministrazione Comunale e posto alla sottoscrizione da parte degli operatori interessati. Le autorizzazioni commerciali ed economiche restano separate, indipendenti e non discendono da un unico provvedimento generale.

Non esiste agli atti una definizione urbanistica di centro commerciale naturale, ma esiste una rilevanza urbanistica di tutela nella perimetrazione dell'ambito del centro storico, pertanto è possibile disporre progettualmente specifiche disposizioni per uniformare la segnaletica pubblicitaria, dell'arredo urbano, per l'eventuale tutela di esercizi "storici" che vi si trovino, per l'esclusione di tipologie o merceologie che possano interrompere la "continuità" dell'insieme o generare flussi veicolari di tipo pesante, nonché per promuovere la realizzazione di parcheggi ed infrastrutture comuni.

Ferma la possibilità progettuale predetta, oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito storico residenziale evitando insediamenti economici che possano creare degrado urbano, disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

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

Le medie strutture di vendita sono attivabili in modo negoziato mediante interventi di riqualificazione edilizia del centro storico, che può interessare anche l'utilizzo di primi piani, con un limite dimensionale della superficie di vendita MS1, possibilmente in accorpamento di negozi di vicinato contermini o presenti nell'area.

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

Nella zona sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del Testo Unico Regolamentare (TUR) di cui al Titolo I della presente componente commerciale del PGT.

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^a del TUR.

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile in ogni loro tipologia

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitati nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposita programmazione di settore.

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.

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

Gli attuali esercizi pubblici di somministrazione e pizzerie d'asporto risultano eccedenti l'utilità sociale degli abitanti la zona e degli utenti ai servizi in essa presenti aggravando una situazione viabilistica precaria a causa delle strette vie e della carenza di aree a parcheggio in ragione dei diversi servizi della zona; 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 e residenziale.

Pensando ad una riqualificazione storica della zona si deve congelare la situazione attuale consentendo la sola trasformazione degli esercizi esistenti o nuova attivazione in modo concordato con l'Amministrazione Comunale ed in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi e comunque in modo da attivare esercizi pubblici qualificati al rilancio del contesto storico ed al recupero delle tradizioni locali.

Per dette motivazioni:

- è esclusa l'attivazione di altri esercizi di somministrazione e di altri esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione, nemmeno per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione al pubblico 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 della zona 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.
- il trasferimento di esercizio nell'ambito della zona 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 aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le attività trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 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.
- Il trasferimento di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare, ai fini della sorvegliabilità di pubblica sicurezza e salvaguardia dei diritti di terzi, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dagli inquilini, o dall'amministratore condominiale, in merito all'inesistenza di regolamenti contrattuali che vietano l'insediamento e alla possibilità d'uso, delle parti condominiali o cortilizie, nell'esercizio dell'attività.
- Non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione data la particolare caratteristica storica e prettamente residenziale della zona.
- 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 della tradizione storica dell'area, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e le attività di produzione di alimenti d'asporto o con consumo sul posto possono esercitare l'attività di ristorazione e produzione di pasti ed alimenti prevalentemente tipici lombardi o italiani. Gli esercizi già in attività possono continuare la loro funzione di produzione e ristorazione, ma in caso di cessione d'azienda i subentranti dovranno attivarsi con produzione e cucina di pasti ed alimenti prevalentemente tipici lombardi o italiani.
- È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: attività produttive con vendita diretta di alimenti che attrezzano dei locali con tavoli e sedie al fine di consentire il consumo sul posto dei prodotti ceduti; pub; disco-bar; american-bar; con sale da ballo; locali notturni e simili.

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 e residenziale di pregio, nonché a tutela del rilevante impatto viabilistico, presso gli edifici insiti nell'area, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica e relativi usi compatibili, **è escluso** l'insediamento delle sale da ballo, sale gioco, sale da biliardo, sale scommesse, centri di telefonia fissa ed internet point.

È escluso l'insediamento di palestre fitness, centri benessere o istituti di bellezza con dimensioni superiori ai 250 mq. di superficie.

Le disposizioni dei precedenti commi sono da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

Le attrazioni dello spettacolo viaggiante sono ammesse solo in particolari ricorrenze e comunque solo quelle per il divertimento dei bambini con rilevanza artistica o storica.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni forma di attività alberghiera.

È consentita l'attività ricettiva non alberghiera: Foresterie, 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.

È esclusa ogni forma di attività ricettiva all'aria aperta.

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività di servizio o produzione, ma è assentito esclusivamente l'insediamento di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e attività di commercio elettronico corrispondendo agli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

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 10.1. 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 vicinato:

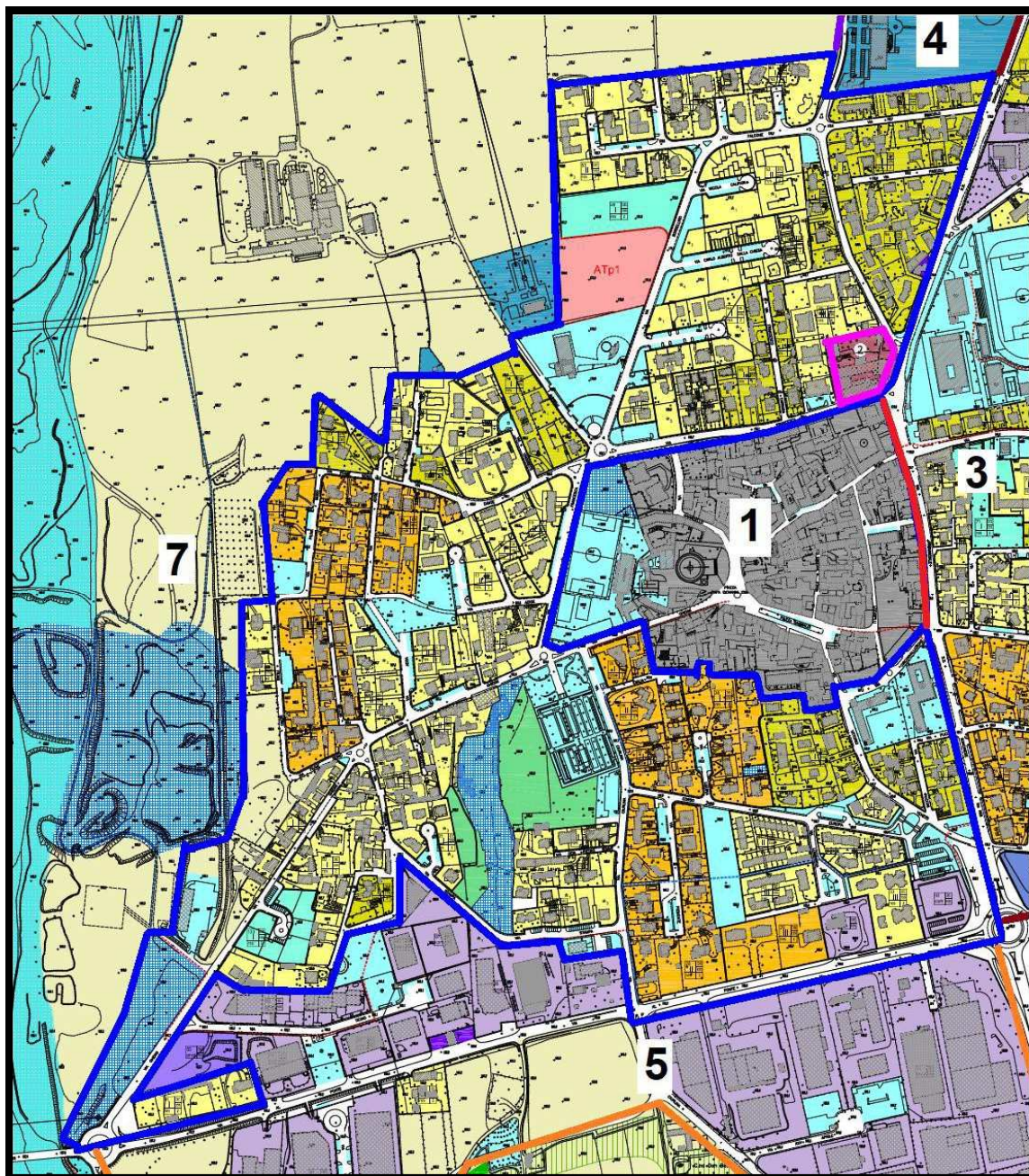
Acconciatori - Estetisti	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
Piccolo laboratorio di Lavanderia - Stireria	Si rileva l'utilità sociale anche di semplice recapito del servizio, con accesso diretto dalla pubblica via e l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria, ecc.	Si rileva l'utilità sociale dei servizi, con accesso diretto dalla pubblica via e l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di panificazione, pasticceria, pizzeria, gelateria, gastronomia	Sono assentibili solo se impostati al recupero storico locale dell'attività con vendita diretta dei prodotti di propria produzione, con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato o pubblici esercizi se attività in analogia
Banche ed istituti di credito	Sono assentiti solo in modo negoziato mediante interventi di recupero edilizio del centro storico corrispondendo agli stessi requisiti previsti per l'insediamento di attività commerciali.
Agenzie pubbliche di intermediazione e servizi	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 alla destinazione d'uso di cui al punto 10.1 del presente elaborato. 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.

Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 10.1 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

<i>Tatuaggi o Piercing</i>	Ferme le attività in essere, non potenziabili, ulteriori attività non sono assentite poiché non corrispondono al recupero delle attività storiche locali né tantomeno concorrono al recupero storico 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 e con slp superiore ai 250 mq.
<i>Agenzie pubbliche di intermediazione o servizi</i>	Le agenzie di Transfer Money non sono attivabili poiché non corrispondono ad attività storiche locali né 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 al 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. Sono fatte salve le attività in essere restando esclusa ogni possibilità di potenziamento strutturale od operativo.

Area 2 – Area residenziale ovest



L'**Area 2**, delimitata in **BLU**, raccoglie l'ambito residenziale consolidatosi in espansione ad ovest dell'Area 1 e della SP 498 e nel suo complesso presenta limitati insediamenti di attività commerciali ed esercizi di somministrazione, ma presenta due medie strutture di vendita alimentari poste una a nord e una a sud dell'area che sorreggono il fabbisogno dell'area in osservanza del minimo concorrenziale.

Al limitare ovest e nord-ovest dell'area si innesta l'ambito agricolo dell'area 7; a nord si incontra con l'area 4 a valenza produttiva commerciale; a est si incontra con l'Area 1 del nucleo di antica formazione e con l'Area 3 residenziale est la cui separazione è determinata dal percorso della SP 498 che attraversa le due aree da nord a sud; sul lato sud l'area si incontra con l'Area 5 a destinazione prettamente produttiva commerciale.

Il tracciato della SP498 per il tratto posto a confine dell'area ricade nella programmazione dell'Area 3; mentre il tracciato della SP122 ricade nella programmazione della presente area.

L'area 2 non presenta ambiti di futuro sviluppo residenziale, ma presenta un solo ambito di futuro sviluppo urbanistico indicato con la lettera ATp1 per la realizzazione di una scuola dell'infanzia – Nido (art. 38 DdP) e un ambito n. 2 soggetto ad intervento di riconversione delimitato in Fucsia e di

seguito descritto.

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

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

Eventuali insediamenti di media struttura di vendita sono assentiti per tipologia dimensionale MS2 configurabile anche in forma di centro aggregante altri servizi e comunque realizzabili solo in negoziazione per mq. 2000 di superficie di vendita con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità.

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^a del TUR.

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^a del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposita programmazione di settore.

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 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 al pubblico di alimenti e bevande presso circoli privati solo con 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.

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

- a) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di

parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 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 o il trasferimento di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare, ai fini della sorvegliabilità di pubblica sicurezza e salvaguardia dei diritti di terzi, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dagli inquilini, o dall'amministratore condominiale, in merito all'inesistenza di regolamenti contrattuali che vietano l'insediamento e alla possibilità d'uso, delle parti condominiali o cortilizie, nell'esercizio dell'attività.
- 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 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.
- e) È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: pub; disco-bar; american-bar; con sale da ballo; locali notturni e simili.

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 simili, 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 e discoteche.

In carenza di aree pubbliche da destinare allo spettacolo viaggiante, eventuali attrazioni sono ammesse solo in particolari ricorrenze e comunque su aree private reperite da parte degli stessi operatori.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera non 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.

È esclusa l'attivazione dell'attività ricettiva all'aria aperta.

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività di servizio o produzione, ma è assentito esclusivamente l'insediamento di studi professionali, ambulatori medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e attività di commercio elettronico corrispondendo agli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

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 10.2. 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 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 vicinato:**

Acconciatori - Estetisti - Tatuaggi o Piercing	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche o semplice recapito del servizio, solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria, ecc.	Sono assentiti solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di produzione alimentari con o senza consumo sul posto	Sono assentiti solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato e degli esercizi di somministrazione.
Banche ed istituti di credito	Sono assentiti solo al piano terra in locali a destinazione terziario o commerciale e solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie pubbliche di intermediazione e servizi	L'insediamento è assentito solo in locali al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, in osservanza delle disposizioni afferenti alla destinazione d'uso di cui al punto 10.2 del presente elaborato, e 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.
Attività inerenti il settore trasporti	L'insediamento di attività del settore trasporto di cui alla parte 10^ del TUR è assentito mediante assensi edilizi convenzionati con esclusione dei distributori di carburante e carrozzerie.

Attività escluse

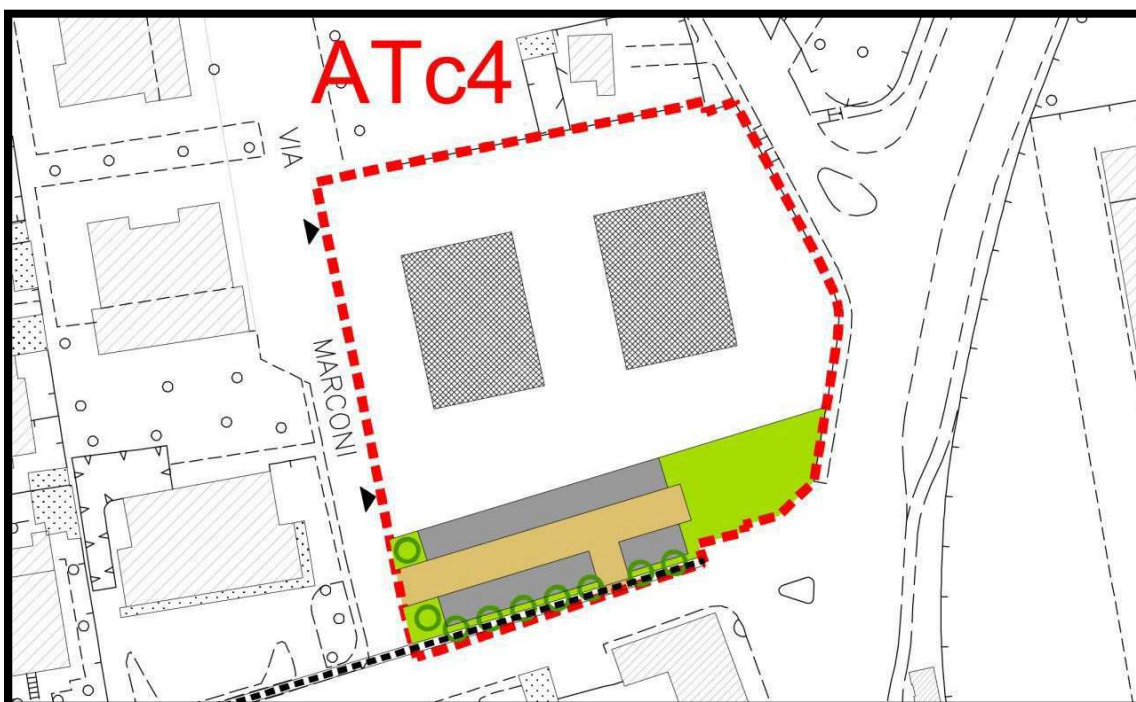
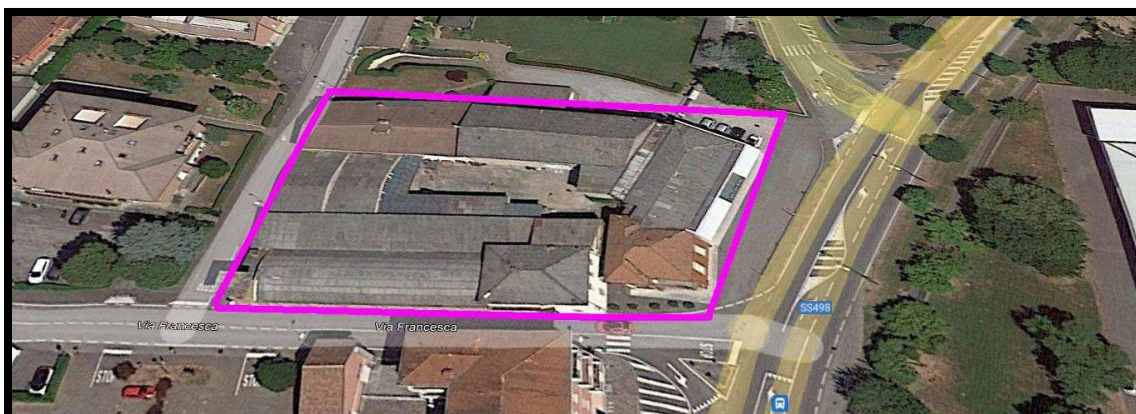
Confermate le esclusioni di cui al punto 10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti, con o senza consumo sul posto	A tutela della destinazione residenziale dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti che hanno attinenza di media o grande produzione con slp superiore ai 250 mq..
Attività produttive di beni diversi	Nell'ambito residenziale è escluso l'insediamento di qualsivoglia attività produttiva di beni e servizi se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
Depositi di materiali di ogni genere	A tutela dell'ambito residenziale, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio delle precedenti ammissibilità.

Attività inerenti al settore trasporti

L'insediamento di attività del settore trasporto di cui alla parte 10^a del TUR è assentito mediante assensi edilizi convenzionati con esclusione dei distributori di carburante e carrozzerie.

Ambito n. 2 di riqualificazione urbanistica



L'articolo 44 del DdP annota l'intervento come Area residenziale via Francesca/via Provinciale

Obiettivo di progetto

Ridisegno del margine urbano edificato nella parte lato est del paese e contestuale sistemazione dell'assetto viario di ingresso di via Francesca da via SP 498 "Soncinese" con marciapiede e filare di alberi ad alto fusto.

Adozione di soluzioni tipologiche ed abitative innovative.

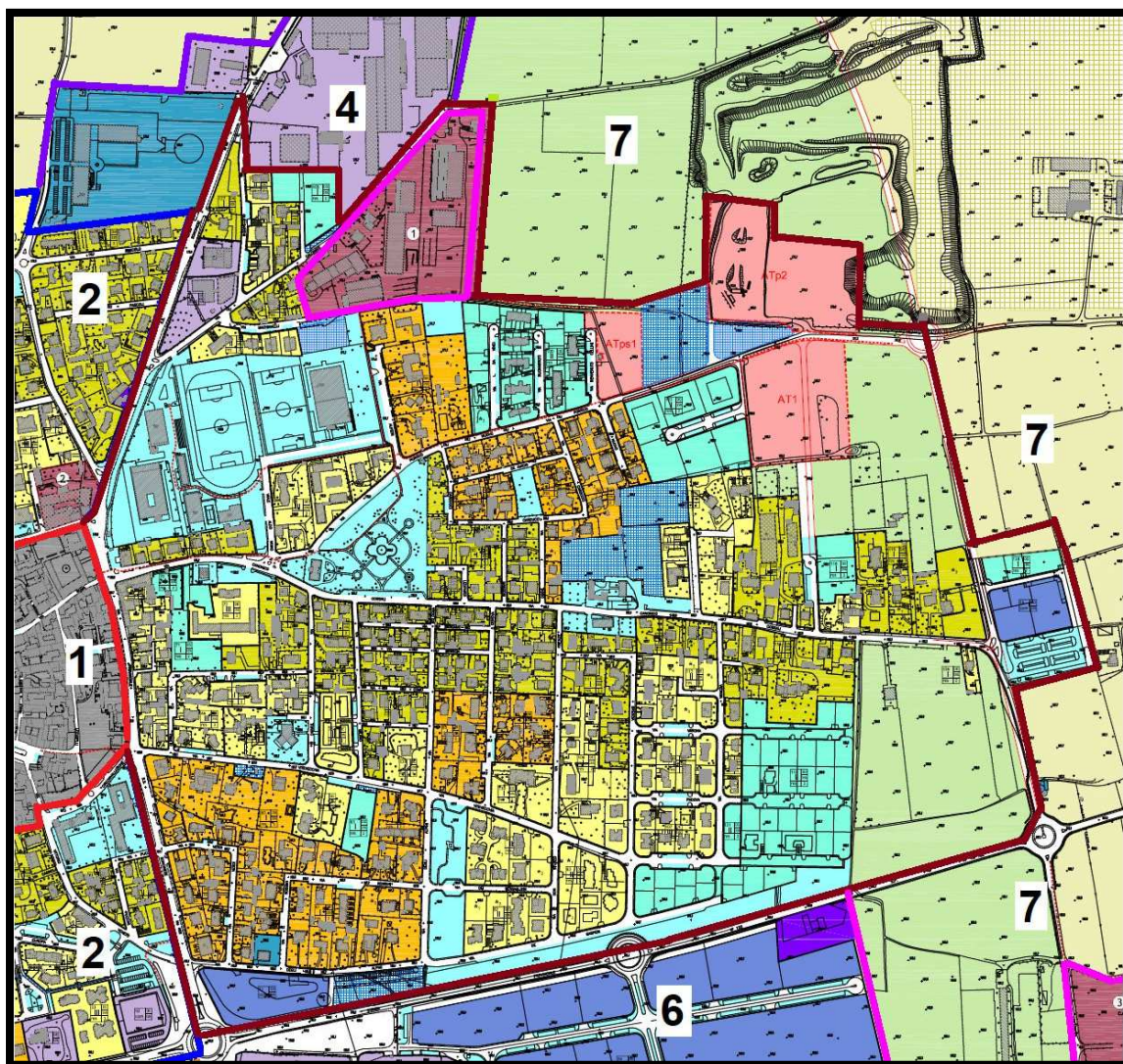
Prescrizione esclusiva

Il progetto dovrà attenersi allo schema indicato per la localizzazione degli standard, che risultano concentrati nella parte sud dell'area (come evidenziato nello schema grafico).

Per quanto riguarda la disposizione degli edifici, considerata la centralità dell'area e l'importanza del contesto di riferimento, si richiede di adottare uno schema che eviti la frammentazione in tanti piccoli corpi di fabbrica.

Obbligo di standard di qualità aggiuntivo definito nella realizzazione del parcheggio di via Antonio Locatelli (posto ad est del centro storico) identificato nella scheda n. 4 del PdS, o di altra opera pubblica o di carattere collettivo da definirsi ovvero in alternativa, l'erogazione di somma equivalente il valore dell'opera.

Area 3 – Area residenziale est



L'**Area 3**, delimitata in **MARRONE**, è costituita dall'ambito residenziale consolidato ed in espansione della zona urbana posta ad est dell'area 1 e della SP 498; nel suo complesso presenta limitati insediamenti di attività commerciali e esercizi di somministrazione, ma presenta medie strutture di vendita anche di recente attuazione

Nell'area si trova l'insediamento religioso del Santuario della Madonna della Consolazione.

Nella stessa area si trovano i diversi impianti sportivi comunali di calcio, palestra, piscine, tennis ecc.

Al limitare nord e sud dell'area si incontrano due zone produttive facenti parte dell'Area 4 e dell'Area 6; a est si coniuga con l'area 7 a destinazione agricola ed interessata dalla presenza di un ambito Cave; a ovest l'area coincide con l'Area 1 e l'Area 2 ed è divisa da queste dal percorso della SP 498 che attraversa l'intera area da nord a sud.

Il tracciato della SP 498 per il tratto posto a confine delle aree 1 e 2 ricade nella competenza dell'Area 3; mentre il tracciato della SP122 posto a confine sud cade nella competenza dell'Area 6.

L'area 3 presenta ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicato con le lettere:

- AT1 – Area residenziale via Portico Nuovo (art. 34 del DdP)
- ATps1 - Area residenziale est di via Portico Nuovo (art. 36 del DdP)
- ATp2 - Residenza Sanitaria Assistenziale – Rsa (art. 39 del DdP)

L'area presenta anche un ambito n. 1 soggetto ad intervento di riconversione delimitato in Fucsia e di seguito descritto.

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

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

Nell'Area è attualmente in essere il PL Levate che contempla la possibilità di attivare medie strutture di vendita in negoziazione per mq. 2500 di superficie di vendita con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità.

Nell'area 3, fuori dal predetto PL Levate, sono insediabili eventuali medie strutture di vendita, configurabili anche in forma di centro aggregante altri servizi, in negoziazione per mq. 3000 di superficie di vendita, con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità, e comunque realizzabili solo in attuazione di interventi edilizi negoziati nel rispetto delle seguenti specifiche dimensioni:

- MS1 ambito di addensamento residenziale in possibile accorpamento di negozi di vicinato;
- MS2 ambito residenziale periferico all'area;
- MS3 in ambiti prospicienti la SP 498 e la SP 122.

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^a del TUR.

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^a del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposita programmazione di settore.

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 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 al pubblico di alimenti e bevande presso circoli privati solo con 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.

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

- a) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 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 della zona, non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione.
- c) 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.
- d) l'attivazione o il trasferimento di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare, ai fini della sorvegliabilità di pubblica sicurezza e salvaguardia dei diritti di terzi, deve essere accompagnata dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dagli inquilini, o dall'amministratore condominiale, in merito all'inesistenza di regolamenti contrattuali che vietano l'insediamento e alla possibilità d'uso, delle parti condominiali o cortilizie, nell'esercizio dell'attività.
- e) È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: pub; disco-bar; american-bar; con sale da ballo; locali notturni e simili.

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 residenziale, 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 o discoteche.

In carenza di aree pubbliche da destinare allo spettacolo viaggiante, eventuali attrazioni sono ammesse solo in particolari ricorrenze e comunque su aree private reperite da parte degli stessi operatori.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera e non 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.

È esclusa l'attivazione dell'attività ricettiva all'aria aperta.

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Presso i locali ad uso residenziale è esclusa la possibilità di insediare attività di servizio o produzione, ma è assentito esclusivamente l'insediamento di studi professionali, ambulatori

medici, sedi legali o amministrative di imprese, agenzie assicurative e attività di commercio elettronico corrispondendo agli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

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 10.2. 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 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 vicinato:

Acconciatori - Estetisti - Tatuaggi o Piercing	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche o semplice recapito del servizio, solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di servizio quali: sartoria, calzolaio, copisteria, ecc.	Sono assentiti solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di produzione alimentari con o senza consumo sul posto	Sono assentiti solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato e degli esercizi di somministrazione.
Banche ed istituti di credito	Sono assentiti solo al piano terra in locali a destinazione terziario o commerciale e solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie pubbliche di intermediazione e servizi	L'insediamento è assentito solo in locali al piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, in osservanza delle disposizioni afferenti alla destinazione d'uso di cui al punto 10.2 del presente elaborato, e 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.
Attività inerenti il settore trasporti	L'insediamento di attività del settore trasporto di cui alla parte 10^ del TUR è assentito mediante assensi edilizi convenzionati con esclusione dei distributori di carburante e carrozzerie.

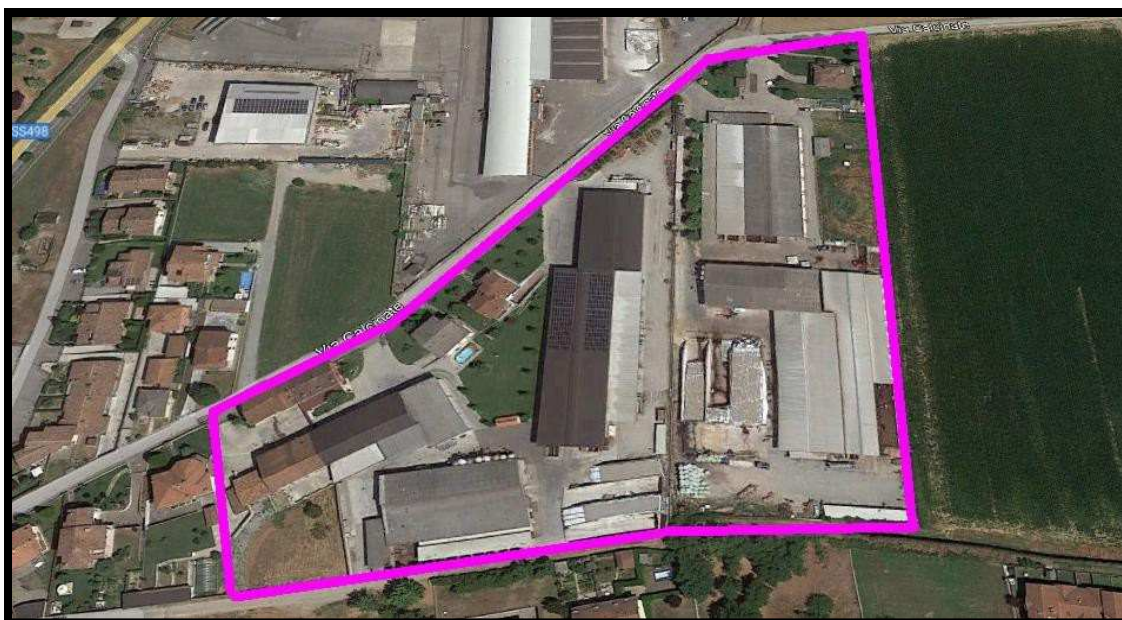
Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti, con o senza consumo sul posto	A tutela della destinazione residenziale dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti che hanno attinenza di media o grande produzione con slp superiore ai 250 mq..
---	---

<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>	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>Attività inerenti al settore trasporti</i>	L'insediamento di attività del settore trasporto di cui alla parte 10^ del TUR è assentito mediante assensi edilizi convenzionati con esclusione dei distributori di carburante e carrozzerie.

Ambito n. 1 di riqualificazione urbanistica





L'articolo 28 del DdP annota l'intervento come Riqualificazione dei margini urbani residenziali

Obiettivo di progetto

Riqualificazione delle aree con la parziale possibilità di cambio di destinazione d'uso da monofunzione agricolo a prevalente residenziale terziario direzionale e commerciale. Tali trasformazioni dovranno avvenire mediante il governo delle superfici edificabili, sulla base di un progetto "sostenibile" che dimostri di garantire miglioramenti ambientali.

Riqualificazione architettonica del fronte urbano verso le vie pubbliche.

Prescrizioni specifiche

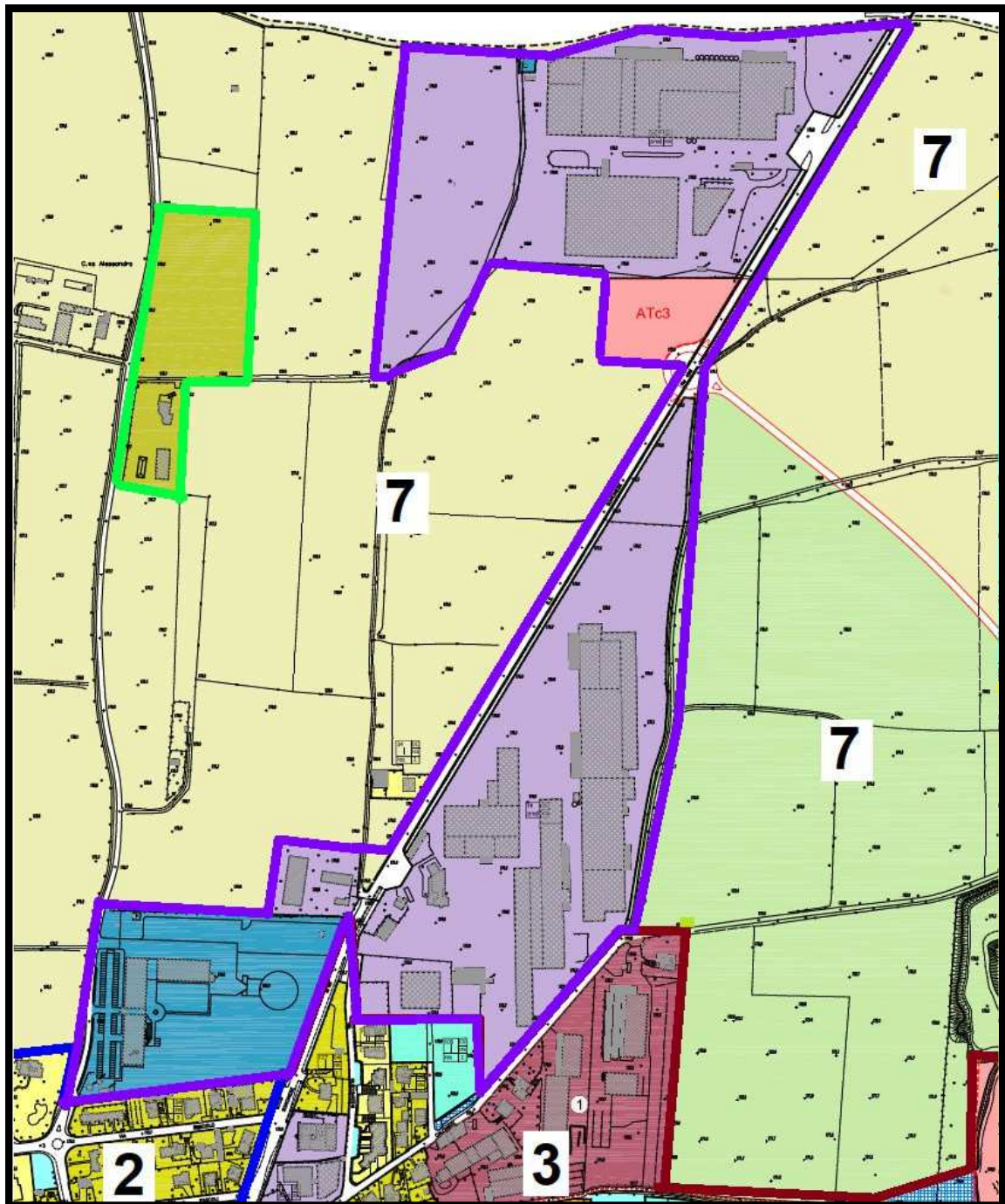
La definizione delle quantità complessive degli insediamenti ed i loro usi specifici avverranno in sede di conformazione del piano attuativo.

L'indice di utilizzazione territoriale viene espresso in questo articolo quale riferimento per la proposta attuativa indicando come ordinario il riferimento all'indice minimo e straordinario il riferimento all'indice massimo. Quest'ultimo potrà essere proposto solo se accompagnato da una rilevante quantità e qualità di attrezzature pubbliche e/o standard qualitativi aggiuntivi.

La definizione delle quantità complessive degli insediamenti ed i loro usi specifici avverranno in sede di conformazione del piano attuativo, con eventuali UM minime che potranno essere autorizzate attraverso Permesso di Costruire convenzionato.

Obbligo reperimento di adeguati spazi a parcheggio pertinenziale.

Area 4 – Produttiva nord



L'**Area 4**, delimitata in **VIOLA**, è interessata da insediamenti squisitamente produttivi ubicati a nord dell'ambito residenziale e lungo la SP 498 configurandosi quale accesso al contesto urbano per chi proviene da Bergamo.

L'area 4 presenta un ambito di sviluppo urbanistico indicato con la lettera:

- ATc3 - Area produttiva nord via SP 498 "Soncinese" (art. 43 del DdP)

Attualmente non si rilevano attività commerciali pur riscontrando la necessità di una verifica sulle attività effettivamente svolte nella zona.

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

È 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 250 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita MS2 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^a del TUR, ma dette attività non debbono prospettare direttamente sulla SP 498.
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 superficie di vendita per tutta la zona, calcolata ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2^a del TUR.
4. Sono attivabili medie strutture di vendita qualificanti accessibili dalla SP498, anche di tipo unitario o aggregante altri servizi, per negoziabili mq. 2500 di superficie di vendita, con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità, ma solo in esecuzione di singoli permessi di costruire negoziati, con integrazione degli standard qualitativi. È escluso l'insediamento delle tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del TUR.
La realizzazione delle singole unità commerciali dovrà corrispondere a singoli comparti edificati accessibili dalla pubblica via.

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

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile in ogni sua tipologia

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali, possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposito titolo II della presente componente economica-commerciale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10 della 2^a parte del TUR.

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

Data la vicinanza del contesto urbano e il ridotto dimensionamento della zona 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 al pubblico 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 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

È assentita ogni forma di attività alberghiera e non alberghiera di foresteria presso le diverse sedi produttive.

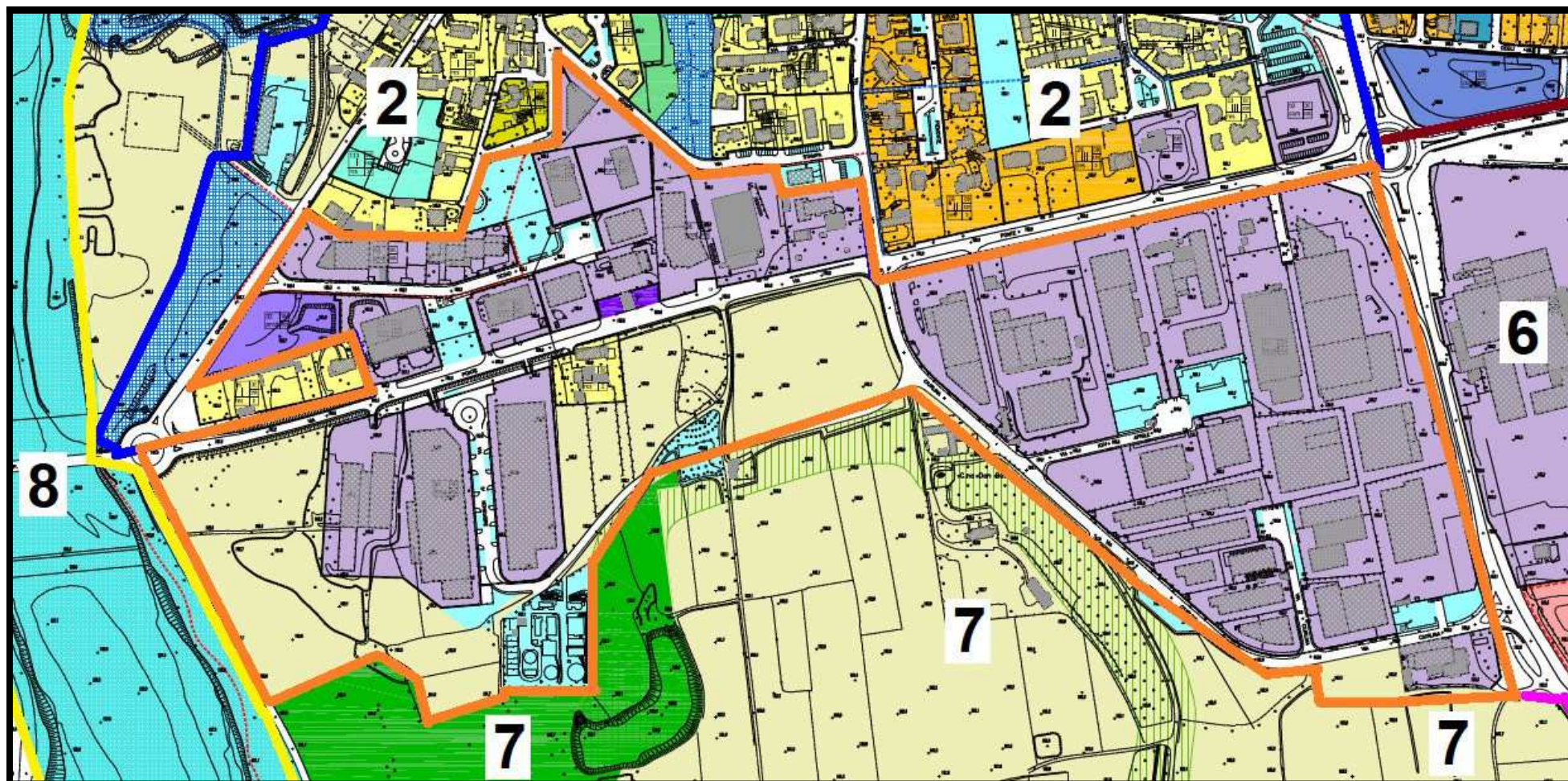
In attuazione di appropriati interventi di recupero o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

È esclusa l'attivazione dell'attività ricettiva all'aria aperta.

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'Area non si rilevano esclusioni fermo restando che l'attivazione delle diverse attività è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata e in osservanza alle destinazioni d'uso indicate al punto 10.3 della presente programmazione.

Area 5 – Produttiva sud - ovest



L'Area 5, delimitata in **ARANCIO**, presenta la caratteristica di essere una zona prettamente produttiva con accesso diretto dalla SP 122.

Si rilevano attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, di cui una alimentare, si riscontra, altresì, la necessità di uno sviluppo qualitativo ed ambientale delle attività economiche insediabili e attualmente svolte nell'Area a confine con l'ambito residenziale dell'Area 2.

Al fine di corrispondere adeguatamente alle necessità dell'intera Area fornendo adeguati servizi alle maestranze e utilizzando l'Area a completamento della possibilità insediativa di tutte le attività escluse dalle altre aree, si dispone quanto segue:

All'interno della predetta Area sono consentite le seguenti attività:

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

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

1. La media struttura di vendita è negoziata per mq. 4500 di superficie di vendita, con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità. Detta superficie può attivarsi anche in forma unitaria o in aggregazione di servizi.
2. Sono attivabili punti di vendita dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 250 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita MS2 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.
3. Sono insediabili attività di media struttura per la sola vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del TUR, ma dette attività non debbono prospettare direttamente sulla SP 122 o SP 498.
4. Sono attivabili medie strutture per la vendita di prodotti non immediatamente asportabili o a consegna differita nel limite massimo insediativo di mq. 1500 di superficie di vendita per tutta la zona, calcolata ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2^a del TUR.

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

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile in ogni sua forma.

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposito Titolo II della presente componente economica commerciale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10 della 2^a parte del TUR.

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

La situazione della zona presenta spazi operativi al fine di dare un giusto servizio di ristoro alle maestranze della zona.

Per detta motivazione:

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

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

- a) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 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) È esercitabile ogni tipologia di somministrazione.

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.

Al fine di tutelare la quiete pubblica, le attività di spettacolo e/o intrattenimento devono porsi ad una distanza di 150 m. dall'abitazione residenziale più vicina.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera e non alberghiera di foresteria presso le diverse sedi produttive.

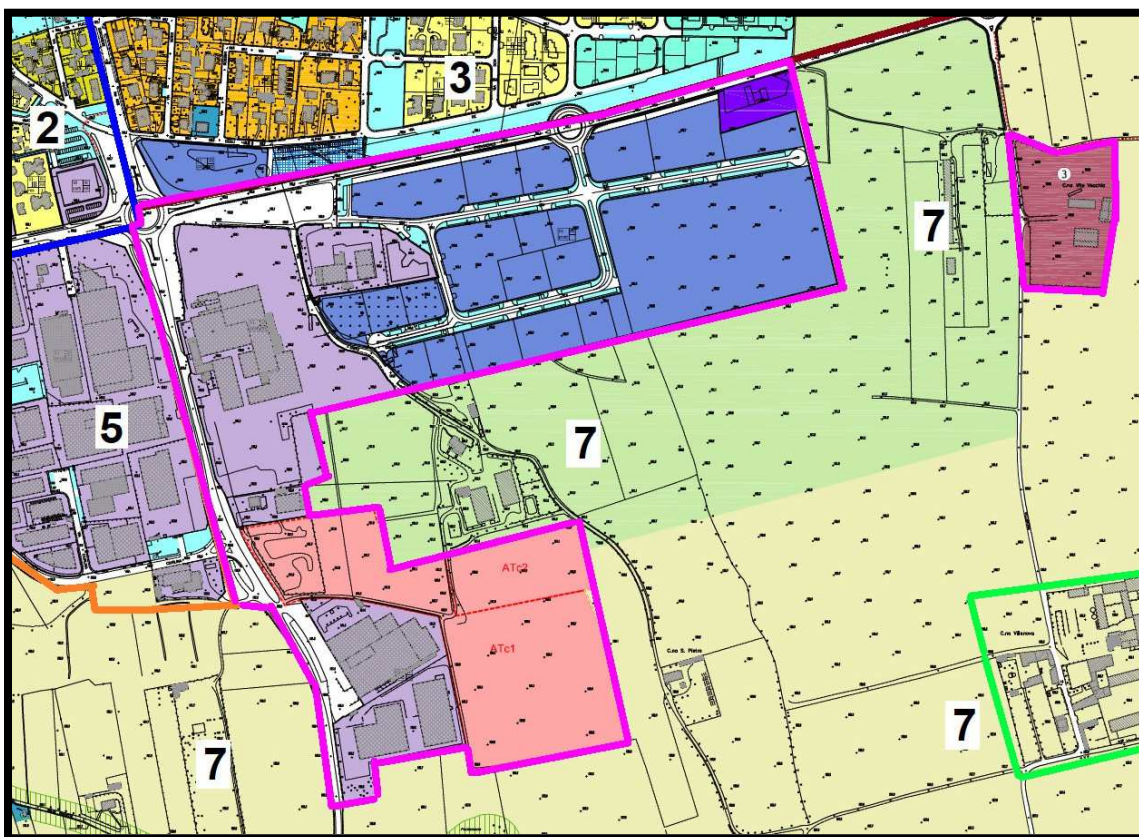
In attuazione di appropriati interventi di recupero o di nuovi interventi edificatori è possibile negoziare l'insediamento di particolari attività ricettive connesse all'attività congressuale o di altre attività di rilevanza culturale.

È esclusa l'attivazione dell'attività ricettiva all'aria aperta.

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'Area non si rilevano esclusioni fermo restando che l'attivazione delle diverse attività è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata e in osservanza alle destinazioni d'uso indicate al punto 10.3 della presente programmazione.

Area 6 – Produttiva sud - est



L'**Area 6** delimitata in **fucsia** è un'area produttiva parte consolidata e parte in recente e nuova espansione, con accessibilità diretta dalla SP498 e dalla SP 122; le possibili attività da prevedere devono necessariamente coniugare un mix funzionale di produttivo non molesto, terziario, direzionale, commerciale, ricettivo, ecc.

Posto il confine nord, lungo la SP 122, con l'ambito prettamente residenziale e di recente sviluppo commerciale, il quadro strategico degli interventi sarebbe la formazione di un "parco di tipo innovativo" nel quale le attività plurifunzionali sono integrate con un tessuto importante e di qualità.

Per tale motivo l'attenzione di sviluppo commerciale viene posta principalmente sulla necessità di interfacciare la SP 498 e la SP 122 con attività commerciali e terziario di alta attrattività ed elevata qualità.

L'area 6 presenta ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicato con le lettere:

- ATC1 - Area produttiva 1 sud-est via SP 498 "Soncinese" (art. 42 del DdP)
- ATC2 - Area produttiva 2 sud-est via SP 498 "Soncinese" (art. 43 del DdP)

L'area contempla anche l'ambito 3 di riconversione urbana di seguito autonomamente trattato.

Per tale obiettivo si dispone che all'interno della predetta Area sono consentite le seguenti attività:

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È 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 pari a 250 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita MS3 negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica di integrazione degli standard. Detta compatibilità resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica e non è separabile né cedibile separatamente dall'attività

economica 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 a configurarsi nella dimensione convenzionale.

2. Sono attivabili medie strutture per la vendita di prodotti non immediatamente asportabili o a consegna differita nel limite massimo insediativo di mq. 1500 di superficie di vendita per tutta la zona, calcolata ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2^a del TUR.
3. Ferma la possibilità convenzionale già operativa, nell'Area è assentito realizzare medie strutture di vendita nel limite dimensionale MS3, attivabili anche a fronte della SP 498 e della SP 122, in modo negoziato per mq. 6,000 di superficie di vendita, con possibilità di superamento ricorrendone la richiesta o necessità, anche di tipo unitario o aggregante altri servizi, purché configurate in un insieme architettonico ed in esecuzione di singoli permessi di costruire negoziati con integrazione degli standard qualitativi.
4. È escluso l'insediamento delle tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del TUR.
5. La realizzazione delle singole unità commerciali dovrà corrispondere a singoli comparti edificati accessibili dalla pubblica via.

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

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile in ogni tipologia d'esercizio.

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposito Titolo II della presente componente economica commerciale.

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato in ogni sua forma corrispondendo alle disposizioni di cui all'articolo 10 della 2^a parte del TUR.

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

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente commerciale della zona, l'insediamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande è assentito in attuazione degli interventi urbanistico-edilizi e comunque in modo da attivare esercizi pubblici finalizzati alla elevazione qualitativa della zona stessa.

Per dette motivazioni:

- solo contestualmente alla negoziazione degli interventi edificatori è assentita l'attivazione di esercizi di somministrazione e di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso circoli privati anche con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana ed a sostegno della riqualificazione urbanistica della zona, 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.

L'attivazione o il trasferimento di un esercizio nella zona è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Presentazione del progetto strutturale e d'arredo del nuovo esercizio al fine di verificare l'aspetto di elevazione qualitativa dell'esercizio;
- b) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallone di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione.
- c) Data la particolare caratteristica viabile e commerciale della zona, non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione.

- 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) Le birrerie, i pub, i disco-bar, il piano bar, l'americano-bar, locali notturni e simili sono assentiti se collocati oltre 150 metri dalla residenza più vicina.

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 realizzabili 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 residenziale più vicino.

In carenza di aree pubbliche da destinare allo spettacolo viaggiante, eventuali attrazioni sono ammesse solo in particolari ricorrenze e comunque su aree private reperite da parte degli stessi operatori.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera e non alberghiera di foresteria presso le diverse sedi produttive.

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.

È esclusa l'attivazione dell'attività ricettiva all'aria aperta.

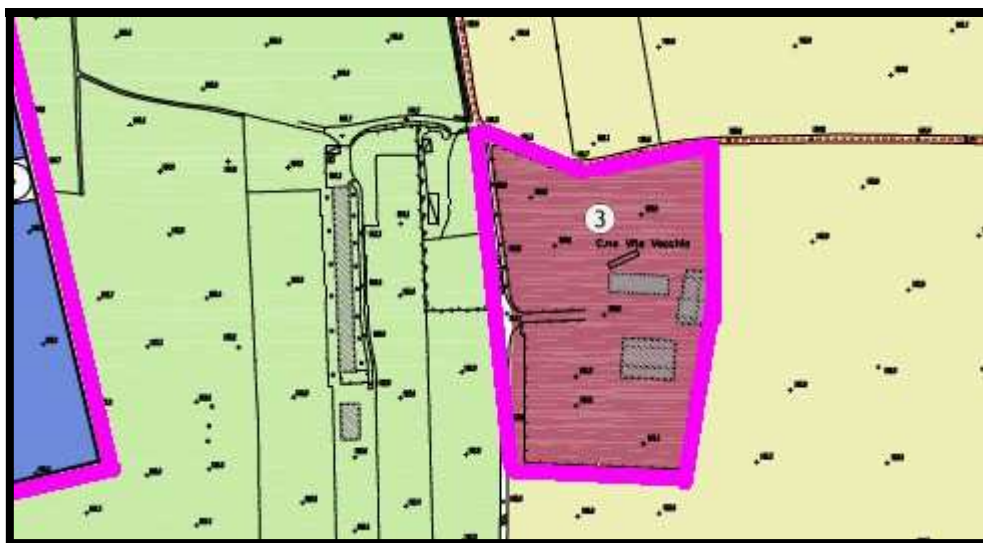
Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'Area non si rilevano esclusioni fermo restando che l'attivazione delle diverse attività è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata e in osservanza alle destinazioni d'uso indicate al punto 10.3 della presente programmazione.

Attività escluse

<i>Attività produttive speciali o di beni con impatto ambientale</i>	escluse.
<i>Depositi di materiali degradanti di ogni genere</i>	esclusi.
<i>Attività inerenti al settore trasporti</i>	La caratteristica dell'area consente l'attivazione della sola attività di autorimessa chiusa; noleggio da rimessa con o senza conducente; officina di autoriparazione, gommista, elettrauto, autolavaggio. L'attività di carrozzeria è esclusa.

Ambito di riconversione urbana



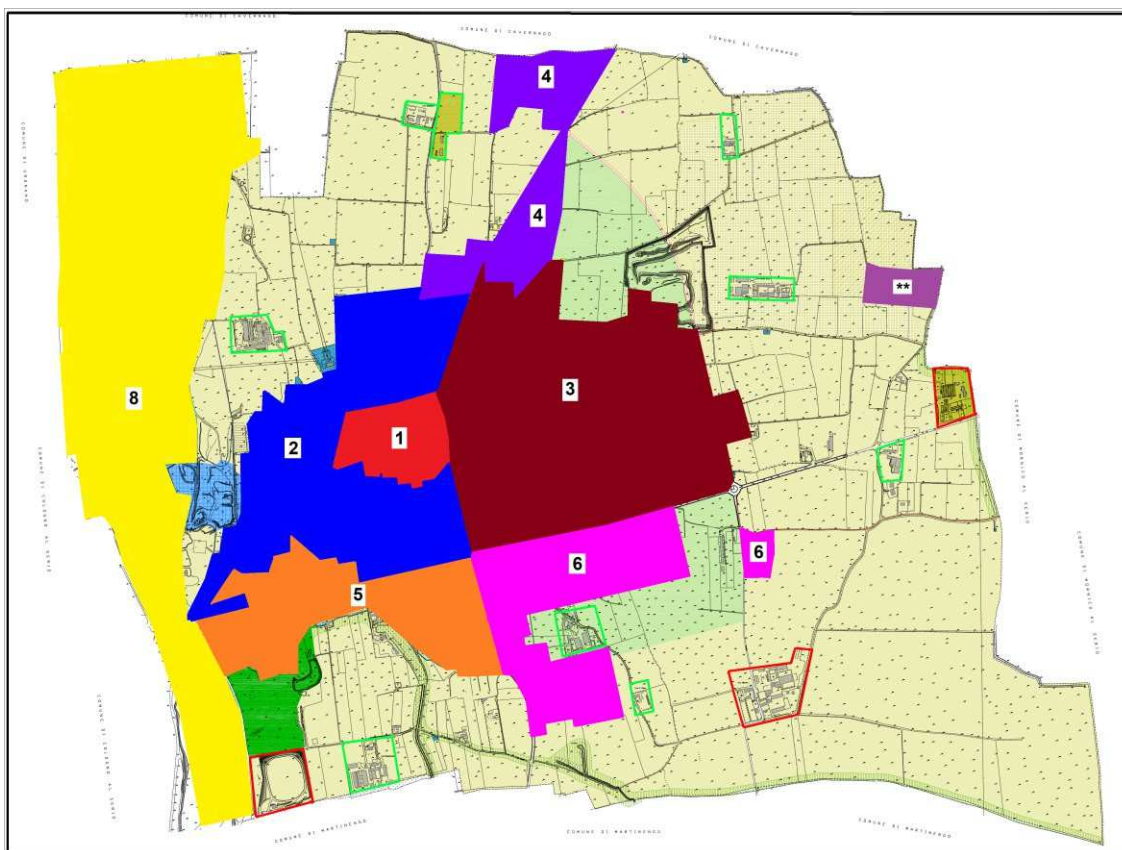
L'ambito 3 è interessato da insediamenti squisitamente produttivi di trattamento fanghi e compostaggio ubicati in netto distacco dal contesto urbanizzato ed in posizione sud-est del territorio.

L'accessibilità alla zona è garantita dalla SP 122 e via Villanova.

Attualmente non si rilevano attività commerciali.

Non si ravvisa alcuna utilità sociale per lo sviluppo commerciale o di servizi nell'ambito della zona; pertanto, si esclude ogni possibile insediamento economico commerciale.

Area 7 – Aree agricole



L'Area 7 raccoglie tutti gli ambiti agricoli del territorio, anche eventualmente compresi nelle diverse aree.

L'area presenta diverse attività imprenditoriali agricole, delimitate in VERDE, svolte in cascinali e serre florovivaistiche. Di questi si ritiene di prendere in esame tre ambiti delimitati in ROSSO: C.na Villanova, Laghetto Smeraldo e ambito estrattivo di Cava:

Cascina Villanova



Si ritiene che la Cascina Villanova debba essere gestita con un contesto di zona indipendente dalla disciplina delle aree agricole preferendo il contesto di centro storico locale e pertanto si dispone la seguente programmazione

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

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

I negozi di vicinato sono attivabili in tipologia qualificante.

Nella zona sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del Testo Unico Regolamentare (TUR) di cui al Titolo I° della presente componente commerciale del PGT.

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^a del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nel Titolo II della presente componente economica commerciale.

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.

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

Gli attuali esercizi pubblici di somministrazione non risultano esprimere il minimo concorrenziale necessario a garantire l'utilità sociale agli abitanti la zona; pertanto, corre l'interesse pubblico di garantire un adeguato grado di servizi ponendo particolare attenzione alla sicurezza urbana e viabilistica in relazione alle evidenziate motivazioni e al contenimento acustico a tutela della prevalente destinazione storica e residenziale.

Pensando ad una riqualificazione storica della zona si deve congelare la situazione attuale consentendo la sola attivazione degli esercizi strettamente necessari ed in garanzia del minimo concorrenziale in modo concordato con l'Amministrazione Comunale ed in attuazione di appropriati interventi urbanistico-edilizi e comunque in modo da attivare esercizi pubblici qualificati al rilancio del contesto storico ed a recupero delle tradizioni locali.

Per dette motivazioni:

- è assentita l'attivazione di altri esercizi di somministrazione e di altri esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti, ma in modo negoziato con l'amministrazione in relazione alla tipologia da esercitare e la dotazione dei parcheggi;
- è esclusa l'attivazione della somministrazione al pubblico di alimenti e bevande presso circoli privati anche in quelli con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona 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.
- L'attivazione ed il trasferimento di esercizio nell'ambito della zona 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 aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le attività trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 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.
- Non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione data la particolare caratteristica storica e prettamente residenziale della zona.
- 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.
- È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione come definite dall'art. 5 della parte 4^a del TUR: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.

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 simili, spettacoli viaggianti.

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

Le attrazioni dello spettacolo viaggiante sono ammesse solo in particolari ricorrenze e comunque solo quelle per il divertimento dei bambini con rilevanza artistica o storica.

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni attività alberghiera. È consentita solo l'attività di Locanda o B&B.

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

Dato la rilevanza storica della zona si richiamano le stesse disposizioni di cui all'Area 1 Centro Storico.

Località “Laghetto Smeraldo”



Ferma l'osservanza delle seguenti disposizioni previste per gli ambiti agricoli, nella località in questione è confermata l'attività del tempo libero di pesca sportiva con annessa somministrazione di alimenti e bevande e negozio di vicinato non alimentare, con possibilità di ampliare del 50% l'attuale superficie di somministrazione in essere.

Cava Ghisalba srl



Pur confermando l'attività estrattiva, permane l'obiettivo della cessazione dell'attività e ripristino ambientale della zona.

Disposizioni regolamentari aree agricole

Ferme restando le possibilità contenute nelle NdA del PGT negli ambiti urbanistici destinati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile o comunque ambiti soggetti a salvaguardia ambientale, si ammettono le destinazioni qualificanti e complementari in osservanza alle disposizioni del punto 10.4 del presente elaborato.

Le attività sono esercitabili dagli imprenditori agricoli intendendosi coloro che esercitano 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.

Si considerano imprenditori agricoli anche 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.

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.

Disposizioni particolari - Negli ambiti agricoli del territorio si osservano le seguenti disposizioni in concorso tra loro ricorrendone l'applicazione:

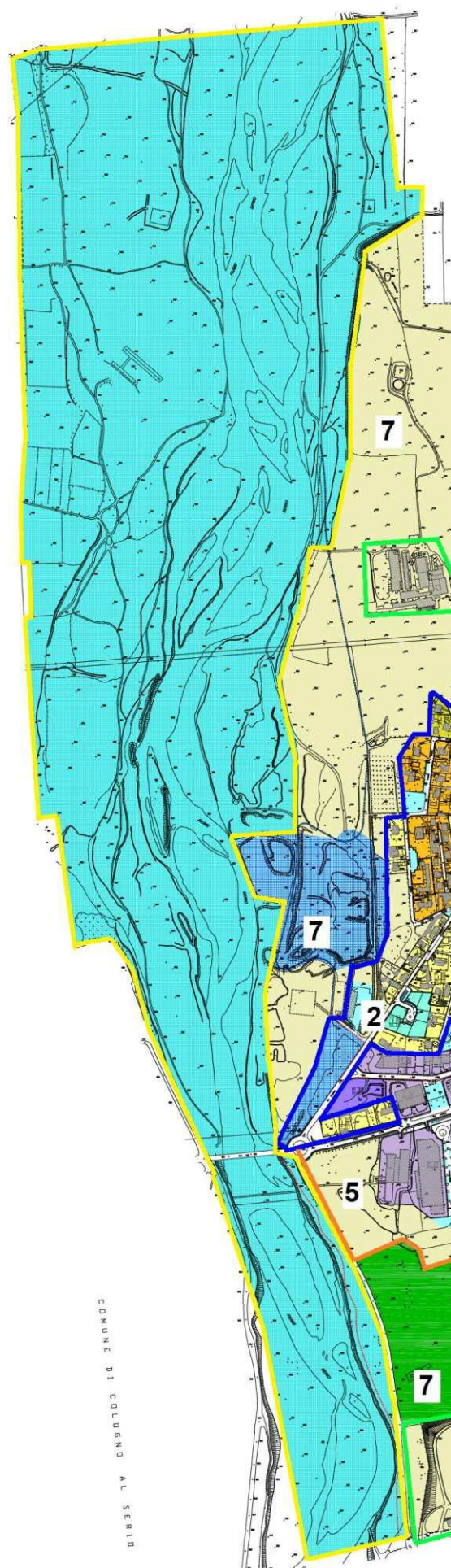
1. Non è consentita l'attivazione di attività commerciali o produttive e di servizio che non abbiano attinenza con l'esercizio dell'attività agricola.
2. Nelle zone agricole è concesso l'esercizio dell'attività di agriturismo ed altre complementari nel rispetto delle disposizioni di cui alla parte 8^a del TUR.
3. Le destinazioni compatibili, indicate al punto 10.4 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 1000 mq di superficie di vendita.
4. Poiché nelle aree d'insediamento programmate non trova possibilità insediativa la realizzazione di nuove strutture ricettive all'aria aperta, benché compatibili ai sensi del punto 10.4, si dispone che la Giunta Comunale, su esplicita richiesta, valuterà tale possibilità insediativa nel tessuto con funzione ecologica paesaggistica o di salvaguardia che riterrà confacenti con il servizio ricettivo e possibilmente in vicinanza di ambiti residenziali. La realizzazione della struttura sarà assentita con permesso di costruire convenzionato.
5. 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.
6. È consentito l'insediamento di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande presso immobili ricadenti in zona agricola ed aventi destinazione diversa, nel limite di 350 mq di slp, in attuazione del disposto del capo V° del titolo III delle NdA del PdR del vigente PGT.
7. E' consentita l'eventuale trasformazione delle attività di agriturismo in esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande a condizione di avvenuto adeguamento urbanistico edilizio dell'area e/o destinazione d'uso dell'immobile.

Al fine della tutela ambientale degli ambiti agricoli o forestali, oltre a quanto già previsto dalle NdA del PGT e dal punto 10.4 del presente elaborato, sono altresì escluse le seguenti destinazioni d'uso, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- Nuovi insediamenti residenziali;
- Attività industriali 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 Scommesse, Sale e scuole da Ballo, Discoteche, pub, disco-bar, american-bar, sale da ballo, locali notturni e simili, 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;
- Stazioni di erogazione carburanti (escluse quelle interne alle attività produttive) – autolavaggi, se non collocati nelle fasce di rispetto stradale individuate nel P.G.T.;
- 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 D.Lgs. 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.

Area 8 – Area del Parco del Serio e di salvaguardia fluviale

Per l'esercizio delle diverse attività nell'area 8 relativa al bacino fluviale del Serio e relativo Parco Ambientale, si fa rinvio alle specifiche disposizioni regolamentari ed alla competenza amministrativa di gestione del Parco Regionale del Serio.



Zone urbanistiche particolari

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 pubblici 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 pubblici di distribuzione di carburanti negli ambiti territoriali a destinazione agricola e nell'area parco del Serio.
2. Nelle aree di programmazione 1, 2 e 3 data la rilevante destinazione residenziale e antica del centro urbano non sono attivabili impianti pubblici di distribuzione carburanti.

Gli impianti esistenti nelle predette aree non possono ampliarsi e sono soggetti a rilocalizzazione.

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

3. Nelle aree di programmazione 4, 5 e 6 gli impianti pubblici di distribuzione carburanti sono attivabili solo in osservanza alla programmazione di zona e comunque nelle fasce di rispetto stradale delle arterie principali formate dalla SP 498 e dalla SP 122.

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. Visto il sufficiente numero di distributori presenti sul territorio non si ritiene di individuare aree pubbliche su cui autorizzare l'installazione di nuovi impianti pubblici.

Attività complementari

Sulle aree d'insediamento degli impianti di distribuzione carburanti pubblici non possono esercitarsi attività commerciali, accessorie o di servizio all'utente se non direttamente gestiti dal titolare o gestore dell'impianto in complementarità 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 complementarità 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 1500 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 o accessorie al servizio dell'utenza stradale è valutato in fase di rilascio del permesso di costruire del nuovo impianto.