



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli
Salvatore Alletto
Candida Mignani

- sindaco -
- segretario comunale -
- assessore territorio -



Piano di governo del territorio

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

SUAP - Sportello Unico Attività Produttive

Piano delle Regole Componente commerciale - TITOLO II Parte 1

Variante 05

Adottato D.C.C. n° 27 del 03/06/15 Approvato D.C.C. n° 48 del 25/09/15 BURL n° 43 del 21/10/15

Finalità e criteri urbanistici e qualitativi di programmazione economica-commerciale

PROGETTO E COORDINAMENTO

arch. Domenico Leo

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

dott.ssa Adelaide Tavola
geom. Francesco Carrara
urb. Sara Bertuletti
geom. Manuela Seno

Consulenza tecnica ed elaborazione dati:

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



INDICE

PREMESSA	2
OGGETTO DELLA COMPONENTE	4
QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	5
FINALITÀ E CRITERI URBANISTICI	9
1. Collegamento programmazione commerciale - PGT	9
2. Insediamento delle diverse attività economiche.....	10
3. Criteri per il nucleo storico e luoghi urbani di pregio.....	11
4. Criteri per i negozi di vicinato	12
5. Criteri per le medie strutture di vendita	12
6. Indirizzi per le grandi strutture di vendita.....	13
7. Criteri per le altre attività commerciali	14
8. Criteri per le attività di somministrazione.....	15
9. Criteri di rilevanza viabilistica e pubblicitaria	16
10. Indicazioni sulla destinazione d'uso	16
10.1 Sistema residenziale nuclei storici.....	17
10.2 Ambiti prevalentemente residenziali	19
10.3 Ambiti prevalentemente produttivi	20
10.4 Sistema del commercio	22
10.5 Sistema agricolo - ambientale	24
11. Localizzazione esercizi per aree d'insediamento	25

PREMESSA

Il commercio svolge un ruolo fondamentale nella nostra vita quotidiana: la condiziona e condiziona le stesse funzioni delle città, i comportamenti singoli e collettivi e riveste un'indubbia forza equilibratrice di tutta la vita sociale delle città e dei centri minori.

La viabilità, i trasporti, le relazioni sociali, gli orari e i servizi sono tutti condizionati ed interdipendenti dalle realtà commerciali locali.

Il commercio crea interesse, vivacità, favorisce l'aggregazione, qualifica i contesti urbani, è volano e moltiplicatore per l'incontro e lo svago pur rispondendo ad una precisa esigenza primaria.

Negli ultimi anni la rete distributiva si è modificata sia sotto il profilo quantitativo che qualitativo.

Le diverse abitudini di acquisto indotte dal mutare delle abitudini di vita, hanno influito sulle caratteristiche strutturali della rete e sulle tecniche di vendita, determinando esigenze di riorganizzazione dell'impresa commerciale per l'esercizio dell'attività con prodotti diversi, su spazi più ampi, in sedi diverse con orari di vendita più consoni ai tempi di acquisto dei consumatori.

Vi è stato un progressivo ed inarrestabile spostamento dell'asse commerciale sia dal punto di vista geografico, dal centro alla periferia, che tipologico, dalla piccola alla grande superficie di vendita.

Le nostre città, si stanno man mano trasformando e la crisi dei centri storici e del piccolo dettaglio si è fatta sempre più consistente, quasi irreversibile e così rischia di spezzarsi lo stretto e storicamente consolidato legame fra commercio e struttura urbana.

La legge di riforma, di fronte all'inadeguatezza dei piani commerciali previsti dalla normativa precedente, ha ritenuto che la programmazione della funzione distributiva dovesse avvenire attraverso una considerazione più attenta dello sviluppo urbanistico dei comuni e delle destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici.

Da quanto detto è evidente, pertanto, il compito di programmazione del Comune si concretizza nella necessità di adottare, o perlomeno di adeguare, i propri strumenti urbanistici e dotarsi di una adeguata programmazione economica-commerciale qualitativa.

Questa nuova metodologia deve, tuttavia, avere riguardo all'espansione degli abitati e le proposte di nuove aggregazioni commerciali possono anche creare una divaricazione nell'assetto produttivo: comunque deve essere garantito un equilibrio per gli interessi, le domande e le attività che gravano sui diversi contesti urbani limitati spazialmente.

La vera svolta determinata dalla vigente legislazione risiede in una precisa scelta di politica nel governo del territorio dove la pianificazione economica-commerciale deve essere assunta quale parte integrante della pianificazione territoriale.

La stretta connessione tra qualità delle diverse attività economiche e qualità urbana, emergente dalle nuove disposizioni, evidenzia come la funzione commerciale, integrata alle altre funzioni terziarie e produttive, assuma un ruolo sempre più importante per la definizione degli *standard* urbanistici e, più in generale, nell'ambito della pianificazione urbanistica.

La necessità di un'analisi particolareggiata delle attività economiche presenti nelle aree urbane, deriva dall'esigenza di conoscere i punti eccellenti nei quali indirizzare ed organizzare il sistema economico e distributivo periferico.

Le aree periferiche risentono, in effetti, in misura considerevole delle modificazioni che il modello di sviluppo territoriale sta provocando nel sistema economico-commerciale delle città.

La polifunzionalità è alla base del nuovo assetto del territorio ed il nuovo modello emergente, denominato “policentrico”, comporta l’articolazione delle funzioni urbane secondo una rete composta da diversi punti di forza.

Se il protagonista principale del processo di riqualificazione di un centro cittadino è il Comune, il secondo gruppo di attori è ravvisabile proprio negli operatori o, ancor meglio, nelle associazioni e nei consorzi costituiti dagli imprenditori operanti nelle aree di progetto.

Diamo per acquisita che la vera centralità di ogni nucleo abitato sono i suoi cittadini.

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 nella diverse leggi di riforma del settore economico-commerciale nonché dei criteri ed indirizzi in tal senso promanati dalla Regione Lombardia.

In particolare il comune, mediante la pianificazione urbanistica e la conseguente 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 imprese artigiane 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, pertanto, introduce precise scelte di carattere urbanistico che possono anche modificare in modo concreto l'assetto urbanistico vigente. 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 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 ed 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.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le definizioni delle diverse attività commerciali sono contenute nelle diverse fonti legislative e regolamentari contenute nel Titolo I della presente componente economica-commerciale nonché nelle diverse leggi di riforma dell'iniziativa economica in generale con riferimento particolare riferimento all'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 gli enti locali, negli atti programmatori, 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.

Per quanto riguarda la parte relativa all'insediamento di attività commerciali si prende riferimento dalla programmazione pluriennale della grande distribuzione emanata dalla regione Lombardia che, con la DGR n. 1193 del 2013, ha riformulato nuovi indirizzi e indicazioni per la programmazione comunale delle medie strutture di vendita:

In particolare, nel 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 Nembro, compreso nell'ambito montano, gli indirizzi di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete sono i seguenti:

- *qualificazione dell'offerta nei poli di gravitazione commerciale di fondovalle, sia mediante la razionalizzazione di insediamenti commerciali già esistenti le cui dimensioni siano congruenti con l'assetto fisico del territorio, sia attraverso la valorizzazione delle attività integrate dei centri storici (anche a tutela del paesaggio e della biodiversità, e con le caratteristiche della domanda commerciale);*

- nessuna previsione di apertura di grandi strutture di vendita realizzate anche mediante l'utilizzo di superficie di vendita esistente;
- disincentivo delle medie strutture di vendita di maggiore dimensione e valorizzazione di quelle strutture di vendita le cui dimensioni siano correlate e compatibili con i contesti locali e con la promozione di servizi di supporto ai centri minori;
- integrazione delle strutture commerciali con i sistemi turistici locali e con l'artigianato delle valli;
- individuazione, sperimentazione e promozione di nuovi modelli di punti di vendita, per le frazioni, i nuclei minori e le zone di minima densità insediativi, favorendo la cooperazione tra dettaglio tradizionale e GDO;
- valorizzazione dell'offerta commerciale ambulante e della presenza di aree dedicate agli operatori ambulanti;
- attenzione alla vendita di prodotti locali, tipici e caratteristici dell'ambiente montano e integrazione con i sistemi produttivi e artigianali tipici locali, in particolare riferiti al comparto agro-alimentare;
- ubicazione di nuovi punti di vendita di vicinato e della media distribuzione in aree abitate, comunque con attenzione alla valorizzazione del tessuto commerciale preesistente e alla conservazione dei caratteri ambientali;
- possibilità di autorizzare, in un solo esercizio, l'attività commerciale e altre attività d'interesse collettivo.

Per quanto riguarda la Provincia di Bergamo, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) si raccorda con il Piano di Settore per il Commercio (PdSC) il quale si pone gli obiettivi generali che sono esito di tre fronti contestuali di riferimento.

Il primo è da riferirsi al ruolo della Provincia, così come ad essa attribuito dal vigente quadro normativo nazionale e regionale.

Il secondo è costituito da quanto definito dagli strumenti di programmazione regionale.

Il terzo fronte, dal quale discendono gli obiettivi generali del PdSC, è più strettamente connesso alle risultanze del quadro analitico-interpretativo della situazione presente in Provincia di Bergamo.

Nella seguente tabella sono formulati gli obiettivi del PdSC, articolati in:

- *obiettivi funzionali ai fattori commerciali, orientati quindi a perseguire obiettivi di miglioramento del sistema della rete commerciale;*
- *obiettivi di integrazione con le politiche territoriali, strumentali a perseguire le necessarie coerenze tra le logiche proprie del sistema commerciale e quelle generali di assetto territoriale*

Obiettivi funzionali ai fattori commerciali	Obiettivi di integrazione con le politiche territoriali
1. ricerca di un equilibrio territoriale nella strutturazione della rete dei servizi commerciali, con particolare attenzione agli equilibri delle reti di trasporto;	1. indirizzare gli interventi di sviluppo e qualificazione del sistema commerciale della media e grande distribuzione in ambiti territoriali opportuni al fine del contenimento delle esternalità negative sul sistema territoriale, ambientale e infrastrutturale;
2. la minimizzazione delle esternalità negative, da ricondurre in particolare al contenimento del pendolarismo di spesa per gli abitanti dei diversi ambiti territoriali	2. sollecitare, attraverso la definizione di specifici criteri

<p>3. la proposizione di procedure di concertazione e accordo per la condivisione, a livello interistituzionale, delle scelte sul sistema commerciale aventi carattere di sovracomunalità, come strumento di perequazione territoriale;</p> <p>4. il rilancio e la rivitalizzazione dei centri storici e dei tessuti urbani, assumendo la rete dei servizi commerciali come fattore rilevante nelle politiche di valorizzazione urbana;</p> <p>5. il rilancio del commercio nelle aree più deboli - nel contesto bergamasco l'ambito montano e lacustre come misura di sostegno all'abitare, specie per alcune categorie sociali con scarsa possibilità/propensione allo spostamento con mezzo privato.</p>	<p>insediativi, localizzativi e progettuali, un innalzamento della qualità progettuale degli interventi al fine del contenimento delle esternalità negative;</p> <p>3. incentivare la costruzione di accordi sovracomunali funzionali ad una equa ripartizione delle esternalità (positive e negative) legate agli interventi di sviluppo e qualificazione del sistema commerciale.</p>
---	---

Gli obiettivi specifici del PdSC dettagliano gli obiettivi generali, da cui discendono, anche in ragione della rispondenza agli obiettivi del PTCP e coerentemente con il quadro di indirizzi regionale.

La definizione degli obiettivi specifici e degli indirizzi di piano permette di stabilire il passaggio tra gli orientamenti di principio e la loro applicazione, funzionale alla gestione e all'indirizzo delle dinamiche del sistema commerciale.

Nella tabella seguente sono riportati gli obiettivi specifici e gli indirizzi di piano, per il commercio:

Obiettivi specifici del PdSC	Indirizzi per interventi di sviluppo e qualificazione del sistema commerciale
Ricerca un equilibrio territoriale nella strutturazione della rete dei servizi commerciali	Gli interventi dovranno rispondere a una logica di equilibrio tra le diverse tipologie distributive e nella loro articolazione territoriale
Rilanciare e rivitalizzare i centri storici e i tessuti urbani, assumendo la rete dei servizi commerciali come fattore rilevante nelle politiche di valorizzazione urbana	Gli interventi dovranno concorrere alla rivitalizzazione e qualificazione dei centri urbani
Rilanciare il commercio nelle aree più deboli come misura di sostegno all'abitare, specie per alcune categorie per alcune categorie sociali con scarsa possibilità/propensione allo spostamento con mezzo privato	Gli interventi attuati nel contesto montano o lacustre dovranno rispondere a criteri di accessibilità pedonale con mezzo di trasporto pubblico
Minimizzare le esternalità negative, da ricondurre in particolare al contenimento del pendolarismo di spesa per gli abitanti dei diversi ambiti territoriali	La localizzazione e la tipologia distributiva degli interventi dovrà concorrere al contenimento del pendolarismo di spesa

Le proposte di localizzazione di GSV sono programmate dal Comune attraverso la propria strumentazione urbanistica con il parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Provincia.

Si ritiene che tale parere di compatibilità, relativamente alla localizzazione di aree per l'insediamento di GSV, possa essere espresso:

- per le questione di ordine generale, con le NdA e le cartografie di PTCP;
- per le questione di ordine commerciale, attraverso l'ausilio dei criteri che saranno individuati nelle Linee Guida per l'attuazione dei PTCP o ad altri strumenti attuativi dello stesso
- di criteri, da elaborare relativamente all'espressione di parere in sede di conferenza di servizio per la verifica di congruità degli interventi proposti.

Relativamente a quest'ultimo punto, stante il quadro normativo e procedurale vigente, si ritiene che la Provincia possa esprimere il livello di congruità delle proposte di intervento relative a GSV, in relazione a tre ambiti valutativi:

- a) indirizzi di sviluppo degli ambiti territoriali, che esprimeranno le *scelte strategiche* del piano in ordine agli *obiettivi settoriali* di equilibrio nella distribuzione del comparto commerciale
- b) criteri di congruità localizzativa, che esprimeranno le *scelte strategiche* del piano in ordine agli *obiettivi di integrazione* con i fattori di opportunità e di valorizzazione che il sistema territoriale esprime
- c) criteri di contestualizzazione, che esprimeranno le scelte tattiche del piano relative alla qualificazione delle modalità di inserimento urbanistico, ambientale e procedurale delle proposte di intervento.

In termini dispositivi, il comune, nella richiesta del parere di compatibilità relativa allo strumento urbanistico generale o attuativo, esplicherà, in caso di previsioni commerciali, le tipologie e le superfici previste. Non fossero esplicitati questi dati è consentita esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

FINALITÀ E CRITERI URBANISTICI

1. Collegamento programmazione commerciale - PGT

Nel Documento di Piano non si evidenziano aspetti impostati allo sviluppo commerciale del territorio, ma solo un riferimento alla possibilità di disporre norme speciali di Settore..

Le disposizioni legislative richiamate nel quadro normativo di riferimento, impongono una revisione attenta del PGT in particolare al Piano delle Regole, nella parte trattante le destinazioni d'uso e la normativa riferita all'art. 32 (Piano urbanistico commerciale) e 33 (aspetti urbanistici degli insediamenti commerciali), in quanto detto PdR non prende in considerazione gli ambiti commerciali consolidati ed il loro potenziale sviluppo tantomeno, trattando le diverse destinazioni d'uso delle aree urbanisticamente individuate, non indica le percentuali di destinazione d'uso qualificante, complementare e compatibile, utili per lo sviluppo dei servizi e dell'insediamento economico del territorio.

La mancanza dei predetti indirizzi urbanistici espone la necessità di integrare il PGT con una componente economica-commerciale che sviluppi una programmazione del territorio in termini urbanistici (integrativi delle esposte carenze) e qualitativi con criteri ben definiti.

Il presente Titolo II, unitamente al Testo Unico Regolamentare di cui al Titolo I, completa la componente economica-commerciale del PGT diventando lo strumento di lavoro utile al SUAP per l'attivazione di un vero marketing territoriale d'aiuto alle imprese.

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

- riqualificazioni di parti del territorio urbano in adeguamento delle strutture esistenti in relazione agli intervenuti nuovi parametri insediativi;
- rivitalizzazione e sostegno delle funzioni economiche del centro storico e dei nuclei urbani residenziali;
- corretta distribuzione delle attività economiche tale da garantire un'adeguata disponibilità dei servizi in tutto il territorio comunale e soprattutto nei vari nuclei residenziali;
- le previsioni di insediamento di nuove medie strutture di vendita qualitative utili a migliorare il servizio commerciale di livello sovra comunale che caratterizza la configurazione economica del territorio .

Pertanto, nel confermare le strutture commerciali esistenti, questa componente economica-commerciale del PGT si pone con criteri utili all'insediamento delle attività economiche e commerciali unitamente alla programmazione qualitativa degli insediamenti.

Resta quindi inteso che la programmazione qualitativa 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, 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 di cui al Titolo I (Testo Unico Regolamentare) approvato, viene elaborata la programmazione urbanistica e qualitativa a garanzia della libertà di concorrenza secondo condizioni di pari opportunità e il corretto e uniforme funzionamento del mercato, nonchè per assicurare ai consumatori finali un livello minimo e uniforme di condizioni di accessibilità ai beni e servizi sul territorio comunale.

Le scelte urbanistiche entrano a far parte integrante del PGT e possono essere modificate solo con un proprio procedimento di variante, mentre le scelte di programmazione qualitativa hanno validità quadriennale e la Giunta Comunale, sentita la commissione competente, può rivederle o modificarle prima dello scadere del quadriennio qualora vengano riscontrate consistenti modifiche socio economiche od urbanistiche tali da giustificare la revisione.

La revisione alla scadenza del quadriennio o ogni altra revisione della programmazione qualitativa sono disposte con la stessa procedura di cui al precedente comma. In mancanza di detta revisione alla scadenza del quadriennio rimangono comunque operanti le scelte di programmazione qualitativa del quadriennio precedente.

2. Insediamento delle diverse attività economiche

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

1. la loro localizzazione o programmazione sia disposta in ragione della rilevanza urbanistica del territorio e in modo da garantire non solo il servizio da rendere al consumatore, ma anche una tutela residenziale o storica;
2. la semplice compatibilità insediativa prevista dallo strumento urbanistico non disponga la possibilità di attivare gli esercizi in questione, ma sia integrata dalle disposizioni regolamentari e di programmazione in materia;
3. la stagionalità o la periodicità dell'attività sia liberamente determinata dall'imprenditore;
4. la valutazione viabilistica e la sicurezza urbana siano poste come condizioni prioritarie nelle scelte localizzative in modo da non creare situazioni di privilegio od eccessi tali da penalizzare l'attuale sistema viabilistico con problemi indotti di turbativa alla sicurezza urbana ed alla quiete pubblica;
5. la possibilità di attivare altri esercizi è data solo in ragione dello sviluppo urbanistico ed in concomitanza alla realizzazione di piani attuativi di interventi edilizi riservando all'amministrazione comunale la possibilità di negoziare gli insediamenti vincolandoli al luogo di attivazione;
6. il sorgere di circoli privati non generi squilibri al sistema distributivo mediante pseudo attività associative, culturali o mutualistiche prescrivendo pari condizioni urbanistiche di insediamento come quelli previsti per i pubblici esercizi di somministrazione o altre attività economiche;
7. le diverse attività soggette ad autorizzazioni o licenze di polizia amministrativa siano insediate con riguardo alla tutela della sicurezza urbana evitando il deprezzamento dell'area interessata a garanzia della quiete residenziale dell'area.

8. Le diverse attività produttive o agricole con vendita diretta dei loro prodotti siano sostenute nelle loro necessità imprenditoriali e che la cessione dei loro prodotti in qualunque modo esercitata sia favorita ed equiparata all'insediamento delle altre attività commerciali al dettaglio previa concessione della sola compatibilità d'uso e non di varianti urbanistiche sulla destinazione dell'area d'insediamento.
9. L'insediamento delle diverse attività economiche è assentito in osservanza ai criteri localizzativi di seguito indicati e per singole aree d'insediamento.
10. Nella determinazione della pianificazione localizzativa e qualitativa si tenga conto 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 si tenga conto del disposto Costituzionale che, nell'introdurre la libertà dell'iniziativa economica privata, dispone che questa “non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale o in modo da recare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana.” Pertanto la pianificazione urbanistica si deve porre affinché l'insediamento delle attività economiche in oggetto sia indirizzato e coordinato ai fini sociali sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

3. Criteri per il nucleo storico e luoghi urbani di pregio

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

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

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

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

Le predette disposizioni possono essere applicate, per le finalità di cui al primo periodo, anche in relazione a zone del territorio, differenti dal centro storico, che la programmazione considera di pregio e comunque interessate da motivate

ragioni di utilità sociale derivanti dall'esigenza di garantire la riqualificazione e valorizzazione del tessuto urbano attraverso uno sviluppo armonioso, equilibrato e sostenibile delle attività economiche, nonché la permanenza di una offerta variegata di beni e servizi.

Si considera nucleo storico urbano quella parte del territorio comunale indicata come tale dallo strumento urbanistico ed avente valore storico 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.

Gli interventi insediativi di rilevanza economica negli ambiti storici o di pregio non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico o di pregio meritevoli di conservazione e tutelati. E' esclusa la possibilità d'insediamento di sale giochi o scommesse di qualunque specie.

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

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

4. Criteri per i negozi di vicinato

Salva diversa indicazione prevista 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.

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.

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

L'attivazione di nuove medie strutture di vendita la cui realizzazione sia, o non sia, subordinata ad interventi edilizi, è realizzabile mediante procedure attuative negoziate. E' in ogni caso preferibile che gli interventi sulle medie strutture di vendita siano realizzati attraverso progetti di riqualificazione complessiva del contesto territoriale in cui sono inserite ed in stretto raccordo con lo sviluppo della rete commerciale esistente o di nuovo insediamento.

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

La dotazione minima di parcheggi previsti per l'attivazione delle medie strutture di vendita, ed indicata nello strumento urbanistico vigente, deve essere calcolata con esclusione delle corsie di viabilità (di dette corsie non fanno parte i

corselli di movimentazione delle aree di sosta). Di detta superficie a parcheggio, il 50% deve essere asservita all'uso pubblico.

Le dotazioni a standard, spazi ed aree cedute 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 di negozi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71).

Può essere concesso, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, in alternativa al reperimento degli standard, la cessione di standard qualitativi, o in subordine la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, secondo le previsioni dell'art. 6 delle NTA del PdS del PGT; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale oppure mediante la realizzazione di standard qualitativi concordati con l'amministrazione comunale.

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

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 socio-economica, ambientale e territoriale degli insediamenti della grande distribuzione;
- attenzione agli effetti differenziati delle diverse tipologie distributive, in particolare le medie strutture di vendita e gli insediamenti che per la loro allocazione si configurano come strutture unitarie di vendita.

L'apertura di nuovi insediamenti commerciali aventi superfici di vendita superiori a mq. 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 al recupero di aree industriali o commerciali dismesse e di riqualificazione urbanistica delle aree già consolidate come parchi commerciali naturali.

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

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

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

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

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
- per concentrazione di medie strutture di vendita esistenti;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato esistenti (ex art 24 L.426/71);
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

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

7. Criteri per le altre attività commerciali

L'insediamento di attività commerciali al dettaglio ricadenti nelle disposizioni dei diversi regolamenti procedurali, di cui al Titolo I della presente componente commerciale del PGT, 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~~ e 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 attività di terziario per il 50% della slp; per il restante 50% deve essere prodotto uno standard come medie o grande strutture di vendita.

La vendita diretta di prodotti non alimentari effettuata nei luoghi di produzione o locali ad essi attigui e la realizzazione di spacci interni possono essere attivati osservando le stesse disposizioni dei negozi di vicinato o medie strutture di vendita se compatibili.

La vendita diretta di prodotti alimentari effettuata presso i laboratori di produzione o in locali ad essi attigui e la realizzazione di spacci interni possono essere attivati osservando le stesse disposizioni dei negozi di vicinato ad eccezione di quei laboratori che dispongono la possibilità del consumo sul posto mediante la predisposizione di piani d'appoggio e la fornitura di stoviglie usa e getta che sottostanno, per analogia distributiva, 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 non è soggetto ad alcun limite, ma se effettuata fuori dalla sede dell'impresa deve osservare le disposizioni previste per i negozi di vicinato.

La vendita di prodotti non derivanti dall'impresa agricola, possono essere venduti solo presso la sede dell'impresa e su una superficie massima di 250 mq.

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

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 regolamentazione e programmazione individua le zone del territorio da sottoporre a tutela e i provvedimenti di regolamentazione delle aperture degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico. La regolamentazione non può prevedere criteri legati alla verifica di natura economica o fondati sulla prova dell'esistenza di un bisogno economico o sulla prova di una domanda di mercato, quali entità delle vendite di alimenti e bevande e presenza di altri esercizi di somministrazione. Detti criteri si applicano anche in caso di trasferimento di sede, per le zone soggette alla programmazione, delle attività di somministrazione da una zona non sottoposta a tutela ad una soggetta a specifica tutela.

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

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

Nella regolamentazione e programmazione devono essere comprese anche le attività di cui al precedente punto 7, 4° periodo, e si deve tenere conto della popolazione residente e fluttuante, dei flussi turistici e delle diverse caratteristiche

del territorio al fine di assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

9. Criteri di rilevanza viabilistica e pubblicitaria

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).

E' data la possibilità di corrispondere all'obbligo di reperire gli standard urbanistici mediante l'utilizzo di aree a parcheggio già presenti in luogo previa negoziazione con l'Amministrazione Comunale per la realizzazione di opere alternative.

Viabilità - In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture economiche-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.

Pubblicità - Ferme le disposizioni speciali disposte per le insegne d'esercizio e l'arredo urbano del centro storico o delle zone di pregio come individuate nella programmazione di settore, su tutto il territorio è fatto obbligo dell'uso dominante della lingua italiana lettere latine nelle insegne d'esercizio, in ogni altra forma di pubblicità, nei prezzi, nei menù, nelle indicazioni dei prodotti e loro ingredienti. Sono consentiti termini stranieri o derivanti da lingue straniere che sono ormai d'uso corrente nella lingua italiana ed il cui significato è comunemente noto.

10. Indicazioni sulla destinazione d'uso

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 commerciale, sono da considerarsi speciali, integrative o coniugate in sostituzione delle destinazioni generali previste dal PGT e concorrono per definire l'entità di superficie commerciale ai fini dell'applicazione degli standard.

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

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

Sono considerati come destinazioni d'uso 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 avvengono 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 LR n. 12/2005 dispone che le destinazioni non esplicitamente 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.

In merito alle esclusioni d'uso si dispongono le seguenti specifiche al piano delle regole come indicate per i distinti sistemi:

10.1 Sistema residenziale nuclei storici

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

- Abitazioni individuali e familiari;
- Abitazioni collettive;

- Case dello studente;
- Convitti, collegi e conventi;
- Residenze protette, centri diurni e assistenziali, comunità alloggio.

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

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Autorimesse pubbliche e private;
- Ricettivo non alberghiero (B&B, pensioni e affittacamere);
- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi, per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Attività di servizio alle persone indicate nei limiti della programmazione dell'area insediativa e di seguito non escluse.

Le destinazioni compatibili alla residenza dei centri storici sono ammesse, nella percentuale delle attività complementari, solo previa negoziazione con l'amministrazione comunale e in osservanza alla programmazione dell'area d'insediamento.

Sono considerate attività compatibili alla residenza dei centri storici:

- Teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- Agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici;
- Attività artigianali di produzione alimentari, di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale o storica nell'area in programmazione;
- Medie strutture di vendita nelle dimensioni previste dalla programmazione dell'area di insediamento quale possibile concentrazione dei negozi di vicinato esistenti.

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

- Attività di produzione industriale o artigianale (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Attività di commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;

- Autofficine;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Medie strutture di vendita non previste nella programmazione dell'area insediativa
- Grandi strutture di vendita
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;
- Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del Testo Unico Regolamentare .

10.2 Ambiti prevalentemente residenziali

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

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

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

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Autorimesse pubbliche e private;
- Ricettivo alberghiero, B&B, case vacanze, pensioni e affittacamere;
- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi, per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone indicate nel Testo Unico Regolamentare di seguito non escluse.

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

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

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

- Attività di produzione industriale o artigianale (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Medie strutture di vendita non previste nella programmazione dell'area insediativa
- Grandi strutture di vendita
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;
- Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del Testo Unico Regolamentare .

10.3 Ambiti prevalentemente produttivi

Ad eccezione di quanto previsto per le aree produttive indicate nell'area 3, nell'area 4 limitatamente alla zona 3, e nell'area 5, la *destinazione qualificante* produttiva di beni e servizi deve essere garantita nel 70% del rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione:

- Impianti per la trasformazione dei prodotti agricoli a scala industriale;

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

Le destinazioni complementari alla produzione sono ammesse nella misura del 30% del rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla produzione:

- Servizio mensa e pronto soccorso dipendenti, asili nido aziendali;
- Attività di residenza per semplice guardiania;
- Attività ricettiva per addetti e clienti (foresteria);
- Attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- Stoccaggio di merci non asservito alla produzione, piattaforme logistiche;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Autoriparatori, rimesse veicoli trasporti o servizi pubblici;
- Impianti tecnologici;
- Attività di vendita diretta dei propri prodotti o in forma di outlet per una superficie fino a 250 mq.
- Media struttura di vendita negoziata e correlata all'attività produttiva con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali;
- Attività di vendita al dettaglio di prodotti dequalificanti anche con superfici esterne a deposito con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.

Non sono individuate destinazioni compatibili alla produzione ad eccezione della vendita diretta di soli surgelati di cui all'art 32, parte 2^a, del TUR.

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

- Destinazione residenziale;
- Destinazione commerciale con esclusione di quelle complementari;
- Farmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- Attività di rivendita tabacchi e di quotidiani e riviste;
- Attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- Agenzie bancarie, immobiliari, di lavoro interinale, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;

- Attività paracommerciali;
- Attività turistica-ricettiva;
- Servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- Attività agricole e di allevamento degli animali.
- Semplici depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione di calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali vari fuori cava.
- Estrazione ghiaia, sabbia e argilla;
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del Testo Unico Regolamentare.

10.4 Sistema del commercio

La *destinazione qualificante* commerciale e prestazione di servizi deve essere garantita nel suo complesso per le seguenti destinazioni d'uso:

- 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;
- Attività artigianali che non prevedono lavorazioni o produzioni di tipo industriale;
- Terziario (pubblico e privato) organizzato per uffici che occupino un limitato numero di addetti e non prevedono forte afflusso di utenti.
- Attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- Farmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività professionali;
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività di rivendita tabacchi e di quotidiani e riviste;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Agenzie bancarie, immobiliari, di lavoro interinale, di intermediazione, ecc.

Le destinazioni complementari alla produzione mista sono ammesse nella misura del 50% del rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla produzione:

Servizio mensa e pronto soccorso dipendenti, asili nido aziendali;

- Attività di residenza per semplice guardiania;
- Attività ricettiva per addetti e clienti (foresteria);

- Laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- Laboratori di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- Laboratori di trasformazione e conservazione dei prodotti zootecnici;
- Attrezzature per l'autotrasporto;
- 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 15% 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.
- Attività di vendita al dettaglio di prodotti dequalificanti anche con superfici esterne a deposito con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali.

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

- Attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- Attività turistico ricettiva;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici.
- Commercio all'ingrosso non abbinato al commercio al dettaglio;
- Centri di formazione e scuole private.

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 di terziario;
- Attività agricole e di allevamento degli animali.
- Stoccaggio di merci non asservito alla produzione o al commercio, piattaforme logistiche;
- Semplici depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione di calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali vari fuori cava.
- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del Testo Unico Regolamentare .

10.5 Sistema agricolo - ambientale

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

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

Le *destinazioni complementari* sono 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 delle merci prodotte.

Le *destinazioni compatibili* all'attività qualificante sono ammesse nella misura del 20% del rapporto di copertura o volume dell'area consolidata o di nuova edificazione ed 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;
- Canile Municipale;
- Residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato dal PGT;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale;
- Insediamento di consorzi agrari, ambulatori veterinari, stallaggio.

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

- Nuovi insediamenti residenziali;
- Attività industriali o artigianali di lavorazione o trasformazione prodotti agricoli e dell'allevamento;
- Industrie alimentari e di bevande;
- Attività produttive di beni e servizi di carattere non alimentare;
- Commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato;
- L'attività commerciale non connessa alla conduzione dell'impresa agricola;

- Macelli industriali ovvero non correlati all'attività propria dell'azienda agricola;
- Attività terziarie e di servizio non correlate all'agricoltura;
- Attività di intrattenimento o spettacolo pubblico non correlate all'esercizio dell'agriturismo;
- Sale Gioco, Sale Biliardo, Sale Scommesse, Discoteche, Phone center;
- Attività per il tempo libero, centri benessere, non correlati all'agriturismo;
- Destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- Attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- Scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- 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 insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del Testo Unico Regolamentare.

11. Localizzazione esercizi per aree d'insediamento

Al fine di addivenire alla elaborazione della presente componente commerciale del PGT e relativa programmazione qualitativa, il territorio è ripartito nelle seguenti aree di localizzazione la cui osservanza è tassativa per l'esercizio delle 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 – Frazioni e località**
- **Area 2 – Centro storico del Capoluogo**
- **Area 3 – Ambito residenziale del Capoluogo**
- **Area 4 – Ambito commerciale-produttivo sud-ovest**
- **Area 5 – Ambito commerciale-produttivo sud-est**