



Città di Seriate



**Componente economica commerciale del P.G.T.
Finalità e criteri qualitativi di programmazione
economica-commerciale**

**Adottato con DCC n. 50 del 20.02.2023
Approvato con DCC n. 47 del 13.11.2023**

INDICE

CAPO I – PREMESSE E CRITERI	7
1 - Oggetto della componente	7
2 - Obiettivi di sviluppo commerciale del PTCP	10
2.1 - Finalità e criteri urbanistici	12
2.2 - Insediamento dei diversi servizi	13
2.3 - Criteri per ambiti e/o immobili di valore storico-paesaggistico da tutelare e luoghi urbani di pregio	14
2.4 - Criteri per i negozi di vicinato	14
2.5 - Criteri per le medie strutture di vendita	15
2.6 - Indirizzi per le grandi strutture di vendita	16
2.7 - Criteri per le altre attività commerciali	16
2.8 - Criteri per le attività di somministrazione	17
2.9 - Criteri di rilevanza viabilistica	17
2.10 - Indicazioni sulla destinazione d'uso	18
2.10.1 - Sistema nucleo storico e storico rurale (art. 19 - 20 NTA del P.G.T.) o di pregio residenziale o ambientale (art. 22 - NTA del P.G.T.)	20
2.10.2 - Sistema prevalentemente residenziale (art 21 e 23 NTA del P.G.T.)	21
2.10.3 - Sistema della produzione e commercio (art 24 e 26 NTA del P.G.T.)	22
2.10.4 - Sistema agricolo - ambientale (art 28 e 29 NTA del P.G.T.)	24
2.10.5 - Aree Parco e di tutela idrogeologica, ecologica, paesaggistica e di salvaguardia	25
2.11 - Valutazioni negoziali d'insediamento	25
2.12 - Localizzazione esercizi per aree d'insediamento	27
CAPO II – NORME DI PROGRAMMAZIONE	28
1 - Area 1 - Centro storico	29
1.1 - Ambiti residenziali	30
1.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	30
1.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	31
1.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	32
1.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	32
1.1.6 - Attività escluse	34
2 - Area 2 – SERENA	35
2.1 - Ambiti residenziali	36
2.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	36
2.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	37
2.1.3 - 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.	38
2.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	38
2.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	38

2.1.6 - Attività escluse	39
2.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica	40
2.3 - Ambiti produttivi 1 e 2	40
2.4 - Ambito 3	41
3 - Area 3 - LUCE	42
3.1 - Zona 1 – Residenziale	43
3.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	43
3.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	43
3.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	44
3.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	45
3.1.5 - Attività escluse	46
3.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica	46
3.3 - Zona 2 – Produttiva e commerciale	48
3.3.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	48
3.3.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	49
3.3.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	49
3.3.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	49
3.3.6 - Esclusioni	50
3.4 - Zona 3 – Produttiva e residenziale	50
3.4.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	50
3.4.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	51
3.4.3 - 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.	52
3.4.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	52
3.4.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	52
3.4.6 - Attività escluse	53
4 - Area 4 - RISVEGLIO	54
4.1 – Ambito residenziale	55
4.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	55
4.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	55
4.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	56
4.4.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	57
4.1.6 - Attività escluse	58
4.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica	58
5 - Area 5 – SAN GIUSEPPE	60
5.1 – Ambiti residenziali	61
5.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	61
5.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	62
5.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	63

5.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	63
5.1.6 - Attività escluse	64
5.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica	65
6 - Area 6 - COMONTE	66
6.1 - Ambiti residenziali	67
6.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	67
6.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	67
6.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	68
6.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	68
6.2 - Ambito Centro Commerciale	69
6.3 - Ambito produttivo e commerciale	69
6.3.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	69
6.3.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	70
6.3.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	70
6.3.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	70
6.4 - Ambiti di trasformazione urbanistica	71
7 - Area 7 - CASSINONE	72
7.1 - Ambiti residenziali, produttivi e commerciali	73
7.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso	73
7.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande	74
7.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta	75
7.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi	75
7.1.6 - Attività escluse	76
8 - Ambiti del tessuto extraurbano	77
9 - Zone urbanistiche particolari	79
10 - Distributori di carburanti	80
10.1 - Attività complementari	80
11 - Indicazione dei luoghi sensibili	82

CAPO I – PREMESSE E CRITERI

1 - 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 P.G.T. 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 P.G.T., 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 tenderà ad un miglioramento, 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 ed a fornire un quadro di orientamenti ai soggetti interessati. A tale proposito, con questa localizzazione economica commerciale, si tende a favorire:

- a) un'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) un'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 114/1998 hanno valore generale, poiché ricalcano le espressioni usate nelle direttive CEE in materia. Infatti, il richiamato D.lgs. 114/1998, 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 l'art. 1 del D.L. n. 1/2012 che 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 P.G.T. 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 alimentare (prevalente)**
MS1) con superficie di vendita da 251 mq fino a 500 mq
MS2) con superficie di vendita da 501 mq fino a 1.500 mq
MS3) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq
- **Media struttura di vendita non alimentare**
MS4) con superficie di vendita da 251 mq fino a 500 mq
MS5) con superficie di vendita da 501 mq fino a 1.500 mq
MS6) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq
- **Struttura di vendita organizzata in forma unitaria**
C1) con superficie di vendita da 251 mq fino a 1.500 mq
C2) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq
- **Grande struttura di vendita**
G1) con superficie di vendita oltre 2.500 mq

Le attività operanti in Settori misti seguono la disciplina della categoria prevalente con riferimento alla Superficie di Vendita (SV).

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 2.501 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. 114/1998, art. 4).

La Regione Lombardia nella programmazione pluriennale della grande distribuzione ha articolato la definizione del centro commerciale nelle seguenti tipologie esponendole come criteri per la programmazione comunale delle medie strutture di vendita:

- Centro commerciale tradizionale;
- Centro commerciale multifunzionale;
- *Factory outlet center*;
- Parco commerciale.

La disciplina "quadro" dettata dal d.lgs. 114/1998 e dalla legge regionale n. 6/2010, è integrata e completata dal Programma Pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale e dalle sue modalità applicative che pongono specifica attenzione agli elementi di programmazione commerciale, ai criteri di urbanistica commerciale, alle procedure per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita.

In particolare, nel Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PdSC), 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 Seriate, compreso nell'ambito urbano del capoluogo, gli indirizzi di sviluppo sono i seguenti:

- *riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto;*
- *valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione della funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività di servizio, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;*
- *forte disincentivo all'apertura e all'eccessivo ampliamento di grandi strutture di vendita realizzate mediante l'utilizzo di nuova superficie di vendita;*

- *qualificazione della piccola e media distribuzione nei centri commerciali naturali esistenti;*
- *localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;*
- *particolare considerazione della funzionalità degli assi stradali di supporto localizzativi, assunti nella loro unitarietà;*
- *disincentivo al consumo di aree libere;*
- *valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione architettonica dello spazio urbano e di vendita.*

2 - Obiettivi di sviluppo commerciale del PTCP

In Provincia di Bergamo il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) non si raccorda con il vecchio Piano di Settore per il Commercio (PdSC) il quale è in revisione e non ancora aggiornato e sostituito da quanto definito dagli strumenti di programmazione regionale.

Il nuovo PTCP, attraverso gli atti di cui si compone, fornisce elementi di riferimento funzionali ad abilitare la progettualità sociale e locale, istituzionale e no, entro un contesto di cooperazione e sinergia tra soggetti, e alla "solidarietà territoriale" quale principio attraverso il quale la Provincia persegue l'obiettivo di una comunità collaborativa nel costruire un territorio provinciale organicamente solidale e unito nelle prospettive di qualificazione e sviluppo socioeconomico.

Attraverso il principio della solidarietà territoriale e i suoi strumenti, la presente programmazione persegue inoltre gli obiettivi di razionalizzazione dell'assetto insediativo e infrastrutturale, di contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale, per come definiti dal quadro di indirizzi e normativo di scala comunitaria, nazionale e regionale. Il contenimento del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario per l'azione di qualificazione territoriale.

A tal fine, il PdSC, come contenuto di carattere programmatico:

- a. indica modalità per favorire il coordinamento tra le pianificazioni dei comuni;
- b. recepisce i criteri, gli indirizzi e le linee tecniche introdotti dalla pianificazione territoriale di scala regionale per contenere il consumo di suolo e li dettaglia in ragione delle peculiarità del territorio provinciale;
- c. assume le modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo definiti dalla pianificazione regionale, ai fini di permettere ai comuni di inserire le previsioni negli strumenti urbanistici generali.

Nella Disposizione Tecnica di aggregazione territoriale del PTCP, il Comune di Seriate ricade in ambito CL 7 area urbana centrale, Hinterland sud, Seriate Grumellese, con i seguenti indirizzi e criteri di pianificazione territoriale sovraordinata Ambito Territoriale Omogeneo del Piano Territoriale Regionale Collina e Alta Pianura Bergamasca:

- *le previsioni di trasformazione devono essere prioritariamente orientate al recupero e alla rigenerazione urbana, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa;*
- *la riduzione del consumo di suolo deve essere declinata rispetto alle gerarchie territoriali dell'Ato;*
- *le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione tra gli elementi di valore ambientale;*
- *la riduzione del consumo di suolo deve perseguire il consolidamento delle aree agricole diminuendone il grado di frammentazione potenziale;*
- *laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale.*

Occorre prendere atto che il PTCP, in ragione delle disposizioni regionali, è un atto di indirizzo della programmazione socioeconomica, e in quanto tale deve definire gli obiettivi generali relativi all'assetto e alla tutela del proprio territorio, che siano connessi a interessi di scala vasta (sovracomunale) e attuativi della pianificazione regionale.

Da tale quadro, emerge che il PTCP definisce criteri e indirizzi per la pianificazione comunale e il campo dei "contenuti possibili" del PTCP si struttura sempre intorno alla legge regionale e riguarda i contenuti di piano sia espressamente enunciati come possibili sia per quanto non espressamente precluso.

In prima istanza emerge chiaramente che il PTCP, in quanto strumento di coordinamento di altre progettualità, non può introdurre, per la gestione ordinaria del rapporto con la strumentazione urbanistica e negoziale, oneri procedurali aggiuntivi (né derogatori) a quelli definiti dal quadro normativo. Analogamente, non può introdurre elementi cogenti ed autoritativi che trascendano lo spazio di legittimità che gli è assegnato dalla legge urbanistica regionale; esso non può imbrigliare entro rigide griglie la progettualità delle "grandi trasformazioni territoriali", che sono legittimamente attuabili attraverso la strumentazione derogatoria e negoziale che il quadro normativo mette a disposizione: polarità della grande distribuzione organizzata, servizi pubblici di carattere territoriale, infrastrutture per la mobilità e la logistica, addizioni delle strutture produttive, ecc. Infatti, dette trasformazioni territoriali, sono veicolate da una progettualità, pubblica e privata, che proprio per l'intrinseca natura della progressiva concertazione tra interessi collettivi e utilità privatistiche non sono congelabili entro disegni territoriali rigidi.

Per questo, il PTCP, focalizza la propria attenzione attorno al termine "qualificazione". Qualificare il territorio non vuol certo dire "cristallizzarlo"; al contrario, la qualificazione del territorio implica la "gemmazione" di nuove economie e la messa in circolo di nuove risorse e di nuova progettualità. Il patrimonio territoriale di Seriate è evidentemente consistente in termini insediativi economici. Per questo motivo, qualificarlo implica occuparsi della sua manutenzione, della sua rigenerazione e della sua valorizzazione. Con la qualificazione si producono le condizioni per il posizionamento del territorio comunale all'interno degli scenari globali determinati dalle nuove economie circolari della conoscenza e della produzione di beni e servizi.

Qualificare il territorio significa prima di tutto rimettere in valore le dotazioni già esistenti e variamente sotto-utilizzate, al fine di ottenere un territorio competitivo. Dal punto di vista del cittadino è evidente la diretta incidenza, in termini igienico-sanitari, di un ambiente di vita e di qualità.

Nel lavorare ad una qualificazione del territorio comunale, è evidente la necessità di procedere in via prioritaria non nell'aggiungere, ma nel rinnovare e rifunzionalizzare l'attuale sistema economico come strumento di *governance* del territorio, in concorso con il quadro normativo regionale, stimolando la strumentazione urbanistica comunale (nello spazio di azione che gli è proprio) introducendo meccanismi di prioritarizzazione degli interventi sul patrimonio costruito e da rinnovare.

Pur non avendo contenuti con efficacia prevalente e prescrittiva nei confronti degli altri livelli di pianificazione, il documento "regole di piano" dedica specifica sezione alla disciplina della verifica di compatibilità in ordine alla coerenza e concorrenza della progettualità territoriale in riferimento ai contenuti del PTCP.

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 solo se 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.

2.1 - Finalità e criteri urbanistici

Nel Documento di Piano non si evidenziano aspetti impostati allo sviluppo economico commerciale del territorio, ma solo aspetti di rilevazione topologica delle attività economiche - commerciali presenti sul territorio.

Anche il Piano delle Regole, nel trattare le destinazioni d'uso dei diversi ambiti territoriali non prende in considerazione l'uniformità economica introdotta dal D.Lgs n. 59/2010 "*Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno*", trattando le diverse destinazioni d'uso senza esprimere motivi imperativi di esclusione.

La mancanza dei predetti disposti espone la necessità di integrare il P.G.T. con una componente economica-commerciale che sviluppi una programmazione economica del territorio in termini integrativi delle esposte carenze e qualitativi con criteri ben definiti.

La componente economica-commerciale, unitamente al Testo Unico Regolamentare (TUR), completa 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 P.G.T. 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, attività economiche produttive e di servizio di tipo qualitativo e utili a migliorare il servizio economico commerciale di livello sovra comunale che caratterizza la configurazione economica del territorio.

Pertanto, la componente economica-commerciale del P.G.T., nel confermare le strutture di servizio esistenti, si pone con criteri utili all'insediamento delle diverse attività economiche unitamente alla programmazione qualitativa degli insediamenti.

Resta quindi inteso che la programmazione economica-commerciale qui si pone in coerenza con le destinazioni urbanistiche del P.G.T. valutando gli insediamenti economici commerciali con le seguenti attenzioni qualitative e di interesse sociale:

- a) individuazione delle 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) localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, ivi compresi i centri commerciali, previa attenzione di tutela ambientale, qualitativa del contesto urbano e all'indotto viabilistico;
- c) prescrizioni cui devono uniformarsi tutti 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) misure per una corretta integrazione tra strutture commerciali, servizi ed attrezzature pubbliche;
- e) osservanza delle destinazioni territoriali 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 servizio.

Ne consegue che, sulla base dei criteri di cui ai successivi articoli e quelli fissati nei regolamenti di Settore di cui al TUR approvato della presente componente economica commerciale, viene elaborata la programmazione economica-commerciale qualitativa, a garanzia della libertà di concorrenza, secondo condizioni di pari opportunità, il corretto ed uniforme funzionamento del mercato dei servizi, al fine di assicurare ai consumatori finali un livello minimo qualitativo e uniforme di condizioni di accessibilità ai beni e servizi sul territorio comunale.

Le scelte urbanistiche e qualitative della presente componente economica-commerciale entrano a far parte integrante del P.G.T.. Le scelte urbanistiche possono essere modificate solo con un proprio procedimento di variante, mentre per quanto concerne le scelte di programmazione qualitativa la Giunta Comunale, sentita la commissione sviluppo economico, può rivederle o modificarle qualora vengano riscontrate consistenti modifiche socioeconomiche od urbanistiche tali da giustificare la revisione.

2.2 - 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 P.G.T., 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 deve generare 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 devono essere 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 devono essere sostenute nelle loro necessità imprenditoriali e che la cessione dei loro prodotti in qualunque modo esercitata deve essere 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 P.G.T., esse hanno prevalenza specialistica nei confronti di ogni altra disposizione regolamentare che disponga diversamente.

2.3 - 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 P.G.T. 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) 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.

2.4 - Criteri per i negozi di vicinato

Salvo 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 P.G.T..

I negozi di vicinato posti all'interno del DUC non sono soggetti al reperimento di aree per servizi.

2.5 - 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 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 di cui all'articolo 14 delle N.T.A. del P.G.T., la dotazione minima di parcheggi previsti per l'attivazione o ampliamento delle medie strutture di vendita, come stabilita dalle vigenti disposizioni del P.G.T. (articolo 39 delle N.T.A.), deve essere calcolata con esclusione delle corsie di viabilità (di dette corsie non fanno parte i corselli di movimentazione delle aree di sosta).

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 Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, nel caso di accertata ammissibilità e tipologia della media struttura 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 P.G.T. e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza.

2.6 - 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 ed 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 rientrando 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 eventualmente 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.

2.7 - 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 P.G.T., 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:** aree per servizi come previsto per attività di logistica o terziario;
- **ingrosso cash and carry:** aree per servizi 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:** aree per servizi 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. La vendita di prodotti non derivanti dall'impresa agricola, possono essere venduti solo presso la sede dell'impresa e su una superficie massima di 1000 mq.

2.8 - 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 P.G.T.; 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 paragrafo 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.

2.9 - 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 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.

2.10 - 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 generali in merito alle destinazioni d'uso ai fini edificatori del territorio devono esprimersi nel P.G.T. 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, in assenza di programmazione, le disposizioni urbanistiche di escludere l'insediamento delle attività economiche-commerciali dalle diverse aree urbanistiche o classificate produttive, contrastano 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), Costituzione.

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 P.G.T. 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 preconfezionamento 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 legge regionale 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 P.G.T. 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 piano delle regole come indicate per i distinti sistemi:

2.10.1 - Sistema nucleo storico e storico rurale (art. 19 - 20 NTA del P.G.T.) o di pregio residenziale o ambientale (art. 22 - NTA del P.G.T.)

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 SL 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 SL;
- 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 accorpare 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 2.10.3;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del TUR.

2.10.2 - Sistema prevalentemente residenziale (art 21 e 23 NTA del P.G.T.)

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 SL 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 (es. elettrodomestici, biciclette, calzature, e similari), 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 da ballo e scuole di 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 2.10.3;
- tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5^a del TUR.

2.10.3 - Sistema della produzione e commercio (art 24 e 26 NTA del P.G.T.)

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 SL 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.
- Centri di formazione e scuole private.
- Stoccaggio di merci non asservito alla produzione o al commercio;
- Piattaforme logistiche.

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:

- 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.

2.10.4 - Sistema agricolo - ambientale (art 28 e 29 NTA del P.G.T.)

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;
- Canile Municipale, Attività di stallaggio e pensionamento animali d'affezione;
- Residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato dal P.G.T.;
- Impianti erogazione carburanti privati per imprese agricole;
- Insediamento di consorzi agrari, ambulatori veterinari.

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 Gioco, 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 P.G.T.;
- La produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola;
- Le attività produttive speciali indicate al precedente punto 2.10.3.

2.10.5 - Aree Parco e di 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.

2.11 - Valutazioni negoziali d'insediamento

Il testo unico regolamentare, Parte 1^a, art. 11.2.5, 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 Seriate)

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 Seriate, 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 P.G.T.);

7. Coinvolgimento delle attività economiche locali mediante la propria impresa

(per un periodo di almeno 3 anni, favorire la partecipazione di imprese locali di Seriate 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 P.G.T. e con l'individuazione di parcheggi limitrofi sostitutivi per l'utenza)

12. Tutela ambientale

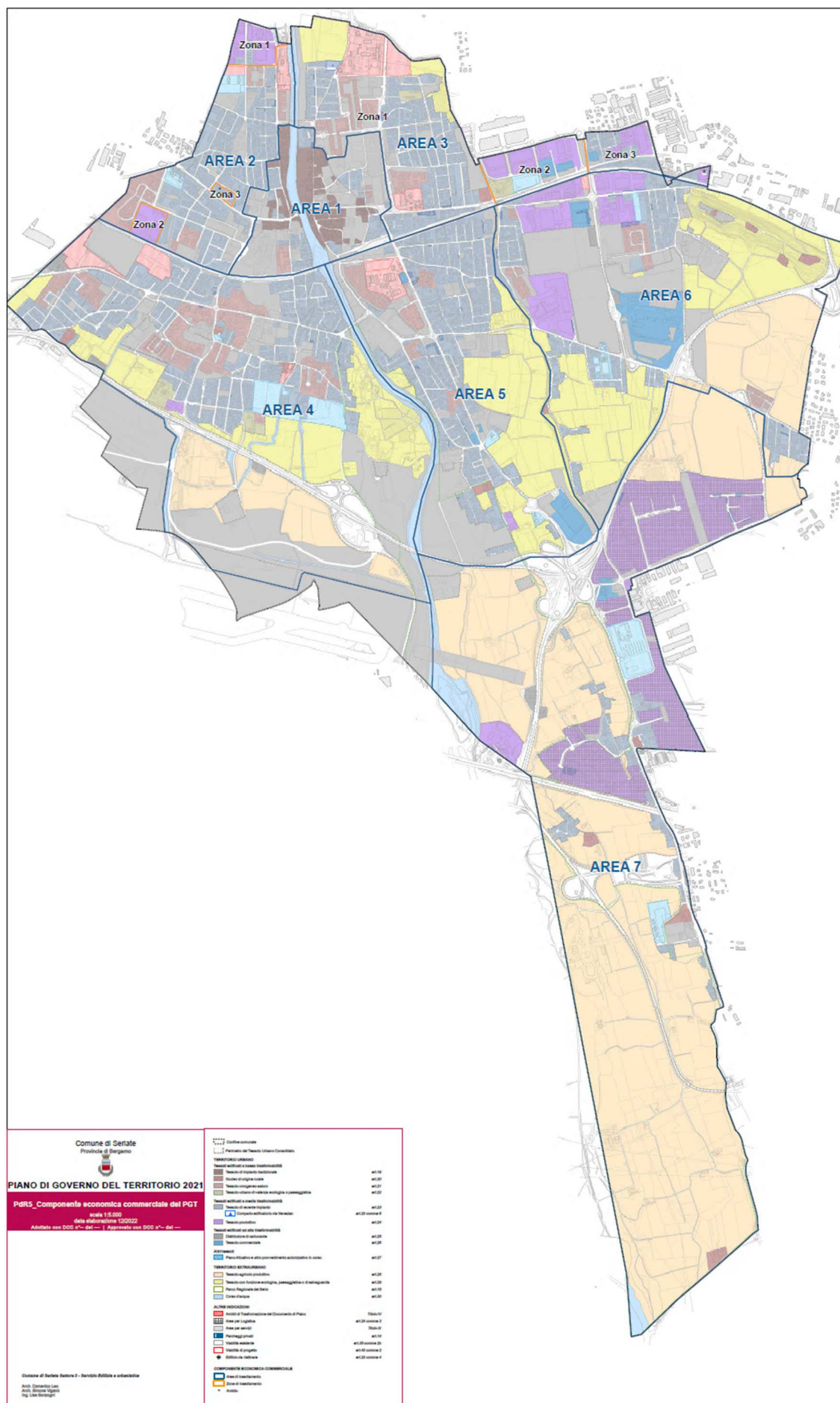
Concordare:

- 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.

2.12 - Localizzazione esercizi per aree d'insediamento

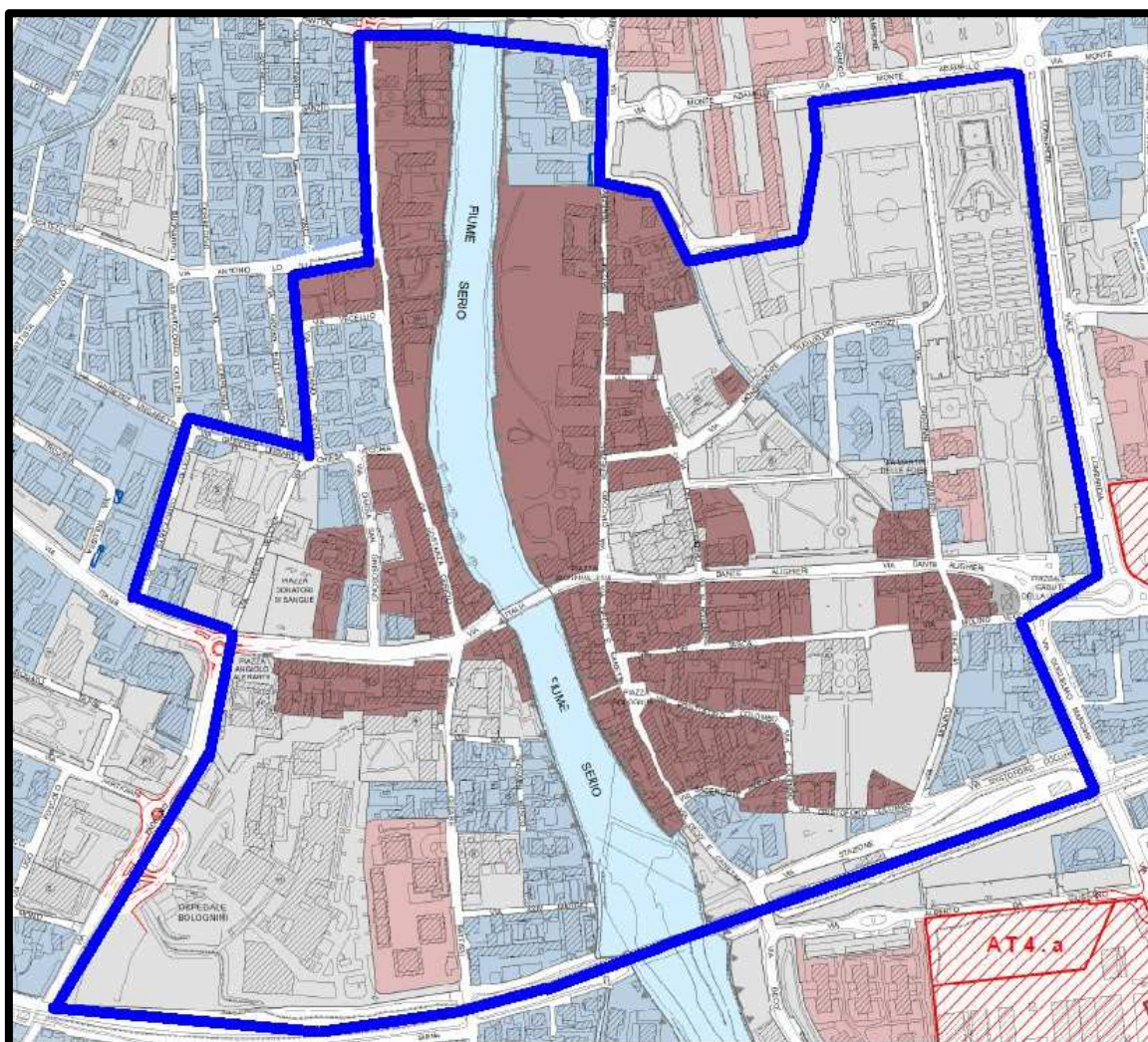
La presente componente economica-commerciale del P.G.T., in ragione della loro caratteristica urbanistica, attrattività, viabilità, sicurezza urbana e consistenza distributiva, ripartisce il territorio nelle seguenti aree la cui osservanza è tassativa per l'esercizio delle diverse attività economiche in questione:

- **Area 1 – Ambito storico residenziale e di prima espansione**
- **Area 2 – SERENA - Ambito Nord Ovest**
- **Area 3 – LUCE - Ambito Nord Est**
- **Area 4 – RISVEGLIO – Ambito Sud Ovest**
- **Area 5 – SAN GIUSEPPE – Ambito Sud**
- **Area 6 – COMONTE**
- **Area 7 – CASSINONE**



CAPO II – NORME DI PROGRAMMAZIONE

1 - Area 1 - Centro storico



L'Area 1, delimitata in blu, raccoglie l'ambito di tutela storica ed architettonica della città nonché l'ambito residenziale creatosi in prima espansione attorno ad esso nel tempo passato; costituisce un'area di pregio residenziale inglobante servizi di utilità sociale primaria (ospedale, scuole, chiesa parrocchiale con oratorio, casa di riposo, ecc.) meritevole di una considerazione qualitativa nella programmazione dell'insediamento delle diverse attività economiche.

Al fine di garantire una equità concorrenziale, si precisa che le diverse attività prospicienti le vie di delimitazione dell'area, in particolare le vie: Paderno, Locatelli, Adamello, Lombardia, Nazionale, Marconi, non rientrano nella presente area, ma sono contemplate nelle Aree 2 e 3.

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

La tipologia delle diverse attività commerciali e di servizio hanno superato decisamente gli aspetti storici dell'Area (ormai di difficile recupero) presentando anche attività di estrazione esotica.

Oltre al pregio storico residenziale dell'aria, occorre necessariamente tenere in evidenza la difficoltà viabilistica generata dalla SS42 del Tonale in attraversamento dell'Area, dalla scarsa

disponibilità delle aree di sosta e dalle strette vie del contesto urbano in esame. Ne consegue che l'obiettivo della programmazione, oltre l'utilità sociale, pone rigida attenzione viabilistica, di ordine, sicurezza e quiete pubblica, oltre alla crescita dell'insediamento commerciale di vicinato con esercizi di somministrazione e servizi economici di elevata qualità mirati al possibile recupero attrattivo del contesto storico urbano; pertanto, per la localizzazione delle diverse attività si dispone quanto segue:

L'Area del Centro Storico si presenta come una sequenza di esercizi commerciali, di somministrazione e di altre attività di servizio che si affacciano, in prevalenza, su vie o piazze urbane e in cui le suddette attività occupano la maggioranza degli spazi a fronte strada su piano terreno. Pur essendo di proprietà o gestione afferenti ad operatori diversi, le attività sono percepite come un "continuum" sostanziale, salvo interruzioni costituiti da edifici religiosi o edifici pubblici, e tali da consentire una "passeggiata" ininterrotta 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 sottoposto 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, al fine di recuperare la centralità dell'area si espongono i seguenti possibili aspetti progettuali di programmazione:

- che, a recupero dei diversi esercizi chiusi, l'insediamento di nuove attività in locali chiusi non è richiesto alcun adeguamento degli standard urbanistici ritenendo la nuova attività economica quale continuazione di centralità del precedente insediamento;
- che è possibile disporre specifiche disposizioni per uniformare la segnaletica pubblicitaria dell'arredo urbano a tutela della centralità storica dell'Area tramite il Regolamento Edilizio Comunale;
- l'esclusione di tipologie merceologiche dequalificanti, esotiche e/o senza attinenza al recupero storico urbano dell'Area e che possano interrompere la "continuità storica" dell'insieme o generare flussi veicolari di tipo pesante.

Ferme le possibilità progettuali predette, per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito storico residenziale evitando insediamenti economici che possano creare degrado urbano del centro storico, disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato, degrado idrogeologico del fiume Serio; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

1.1 – Ambiti residenziali

1.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico.

Le medie strutture di vendita sono attivabili in modo negoziato, con un limite dimensionale della superficie di vendita MS1 o MS4, solo 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 urbana e storica dell'area.

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^, del TUR.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

Al fine di recuperare l'attrattività storica dell'Area, sono altresì escluse nuove attività di vendita di prodotti alimentari esotici, intendendosi come tali non di tradizione nazionale o europea, anche se prodotti da piccoli imprenditori e consumati sul posto. Le attività in essere dovranno convertire la propria evidenza commerciale esponendo esclusivamente insegne in lingua italiana e/o indicazioni che utilizzino espressioni non in lingua italiana, ma divenute di uso comune, e limitando ogni indicazione di prodotti esotici.

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

Il commercio su aree pubbliche, per motivi viabilistici, è escluso se esercitato in forma itinerante; se esercitato in modo fisso è assentito solo in appositi posteggi ed in osservanza delle specifiche disposizioni di cui al Titolo II della componente economica commerciale del P.G.T..

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

Nell'area è ammessa l'attivazione di punti vendita di vicinato da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o florovivaistici di propria produzione ed in osservanza alle stesse norme urbanistiche e di programmazione qui previste per l'insediamento dei negozi di vicinato.

1.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

La situazione del servizio esistente non presenta ulteriori spazi operativi di sviluppo evidenziando un adeguato parametro di servizio a fronte dell'utilità sociale dell'area in visione anche della complessa situazione viabilistica e di sosta.

Per dette motivazioni:

- **è assentita** l'attivazione o il trasferimento di esercizio già presente nell'ambito dell'area mediante presentazione di un progetto strutturale e d'arredo del nuovo esercizio al fine di verificare il recupero qualitativo dell'attività di servizio esercitata nell'area; il progetto sarà sottoposto all'approvazione da parte della Giunta Comunale;
- **è esclusa** l'attivazione di altri esercizi di somministrazione per trasferimento in entrata di quelli esistenti nelle altre aree di programmazione;
- **è esclusa** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, della parte 4^, del TUR.

L'attivazione o il trasferimento di esercizio nell'ambito dell'area 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 dell'attività di servizio esercitata nell'area.
- b) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere alla dotazione di servizio prevista dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati o chiedendo l'uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.
- c) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.
- d) L'attivazione 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) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
- sorvegliabilità dell'area;
 - igienico-sanitarie;
 - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
 - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- f) **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.**

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

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 bigliardo, 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.

1.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni forma di attività alberghiera. Tuttavia, 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 a centri congressuali o culturali.

È consentita l'attività ricettiva non alberghiera: Foresterie, B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere.

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

1.1.5 - 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 2.10.1. 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 vendita al dettaglio:**

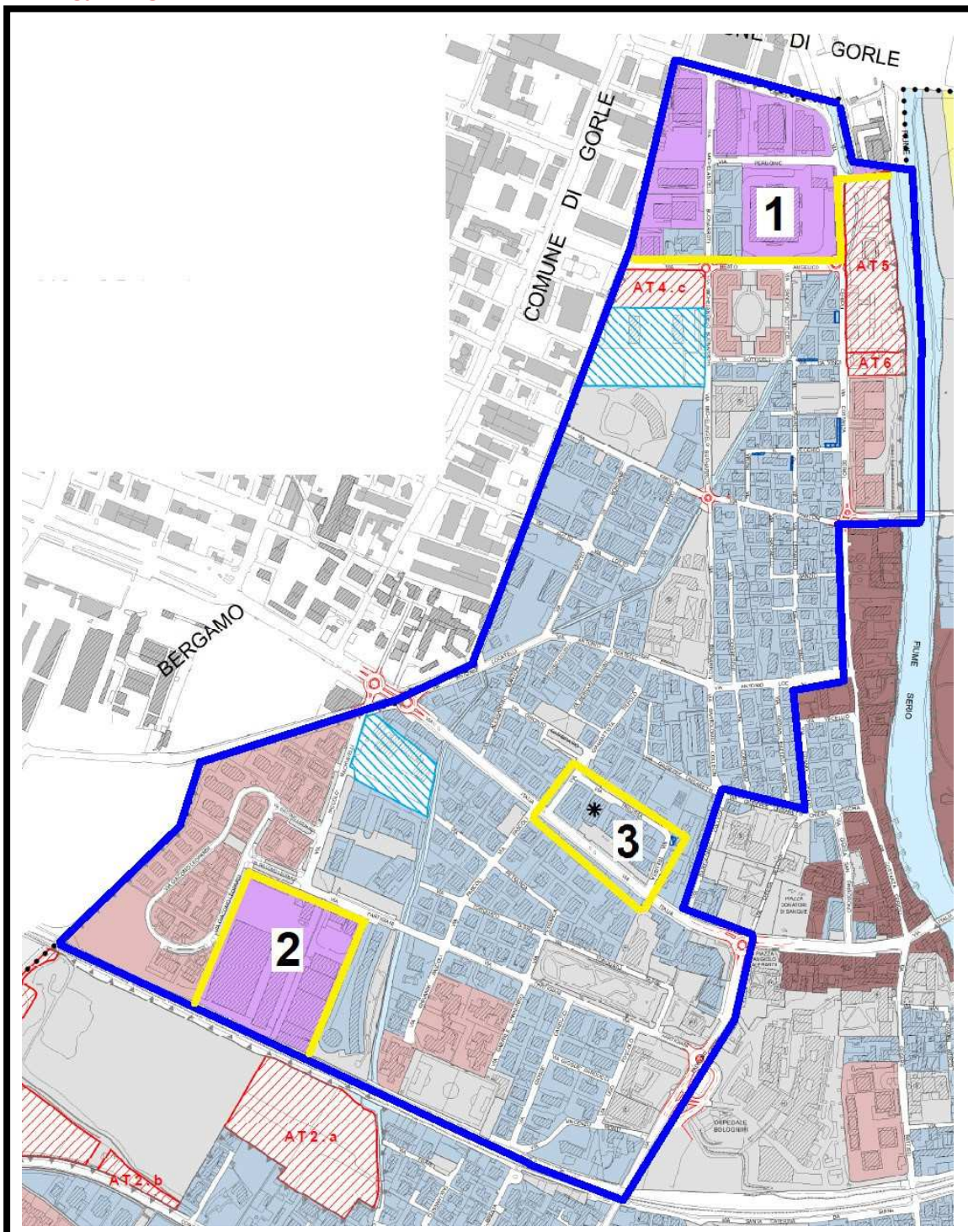
Acconciatori - Estetisti	Sono attivabili ulteriori laboratori, ma al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza delle stesse prescrizioni urbanistiche dei negozi di vicinato.
Piccolo laboratorio di Lavanderia - stireria	Si rileva l'utilità sociale del servizio o semplice recapito 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, riparazione biciclette e moto	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 assentiti solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e solo se impostato al recupero qualitativo dell'area, con vendita diretta di solo prodotti di panetteria, pasticceria, pizzeria, gelateria, gastronomia e l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
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	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 2.10.1 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 inerenti al settore trasporti (autofficine, distributori, autolavaggi, rimessaggi, logistiche, ecc.)	Può essere consentita solo l'attivazione di recapito per il servizio di autonoleggio da rimessa con conducente.

1.1.6 - Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.1 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Tatuaggi o Piercing	Ferme le attività in essere non potenziabili, ulteriori attività non sono assentite poiché non corrispondono al recupero delle attività storiche locali né tantomeno concorrono ad elevare la qualità attrattiva dell'area.
Laboratori alimentari diversi da quelli assentiti, con o senza consumo sul posto	A tutela del recupero storico e qualitativo dell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti che non abbiano attinenza storica con la tradizione locale come disposto per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
Agenzie pubbliche di intermediazione o servizi	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.
Attività produttive di beni diversi	A tutela del recupero storico e qualitativo delle attività esercitate nell'area, è da escludersi la possibilità insediativa di qualsivoglia attività produttiva di beni se non rientrante nelle precedenti ammissibilità.
Depositi di materiali di ogni genere	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.
Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	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.

2 - Area 2 – SERENA



L'Area 2, delimitata in blu, raccoglie l'ambito residenziale consolidato ed in espansione Ovest dell'Area 1, ponendosi in conurbazione continuativa con il contesto urbano del capoluogo Bergamo e comune di Gorle

I confini dell'area sono indicati in **blu** e costituiti: a Nord dal confine del territorio con Gorle; a Est con il fiume Serio e il limite dell'Area 1; a Sud con la linea ferroviaria Bergamo-Brescia; a Ovest con Bergamo e Gorle.

Nell'area 2, sono presenti ambiti a destinazione produttiva **1** e **2** nei quali devono trovare insediamento laboratori di servizio più compatibili con l'ambito residenziale; si rileva anche la presenza di un edificio da riattivare **3**, e successivamente trattati per singoli ambiti.

L'area 2 è altresì caratterizzata dalla presenza di tre ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicati con le lettere **AT4c, AT5 e AT6**, la cui realizzazione è posta in negoziazione di piani attuativi con possibilità insediativa di attività e di servizi alle persone come di seguito riportati.

Nell'area in esame, principalmente lungo la Via Italia, sono insediate attività economiche commerciali, di servizio e professionali, ma con scarsa presenza distributiva alimentare.

Oltre al valore residenziale dell'area, occorre necessariamente tenere in evidenza la difficoltà viabilistica generata dalla SS42 del Tonale (Via Italia) in attraversamento dell'Area e dalla moderata disponibilità delle aree di sosta lungo il percorso garantito esclusivamente solo in adesione alle diverse attività prospicienti alla stessa. Le vie di collegamento interno all'ambito residenziale si presentano maggiormente in dimensioni di standard urbano escludenti il transito di autocarri superiori ai 3,5 t.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito urbano residenziale evitando insediamenti economici che possano creare degrado urbano, disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato mediante potenziamento degli ambiti produttivi, degrado dell'ambito idrogeologico del fiume Serio; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

2.1 - Ambiti residenziali

2.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In tutto l'ambito residenziale dell'Area 2 è esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico; l'esclusione è estesa anche in eventuale recupero degli ambiti produttivi eventualmente dismessi e presenti nell'area.

Una particolare attenzione è posta alla **Galleria Italia** che attualmente presenta una elevata disponibilità di spazi, con accesso interno alla Galleria, atti ad accogliere diverse attività economiche commerciali e di servizi disponendo che l'insediamento delle attività di vendita al dettaglio di vicinato sono insediabili per una superficie totale di vendita di 500 mq configurandosi come Media Struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

Le medie strutture di vendita sono attivabili in modo negoziato, con un limite dimensionale della superficie di vendita MS1 o MS4, possibilmente in accorpamento di negozi di vicinato presenti nell'area.

I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^a, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni settore merceologico.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, 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 è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^a del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

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.

2.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

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

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale dell'area l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è assentito prevalentemente in attuazione di appropriati interventi urbanistici/edilizi negoziati e/o in modo da attivare esercizi pubblici qualificanti l'ambito urbano residenziale ed in particolare lungo le vie a confine con l'area 1 e lungo la via Italia in accesso al territorio comunale con provenienza dal capoluogo Bergamo.

Per dette motivazioni:

- **è assentita** l'attivazione di altri esercizi di somministrazione anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti in tipologia qualificante;
- **è assentita** l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione, ma in tipologia d'arredo ed insegna qualificante;
- **è assentita** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, parte 4^, del TUR.

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

- a) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati o chiedendo l'uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.
- c) L'attivazione 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 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) **È escluso** l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: **pub, disco-bar, american-bar, con discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.**

2.1.3 - 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.

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

La predetta disposizione è da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

2.1.4 - 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 ogni forma di attività ricettiva all'aria aperta.

2.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

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

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale o mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale di qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti – Tatuaggi e Piercing	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di: panificio, pasticceria, gelateria, gastronomia	È assentita l'attivazione, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.

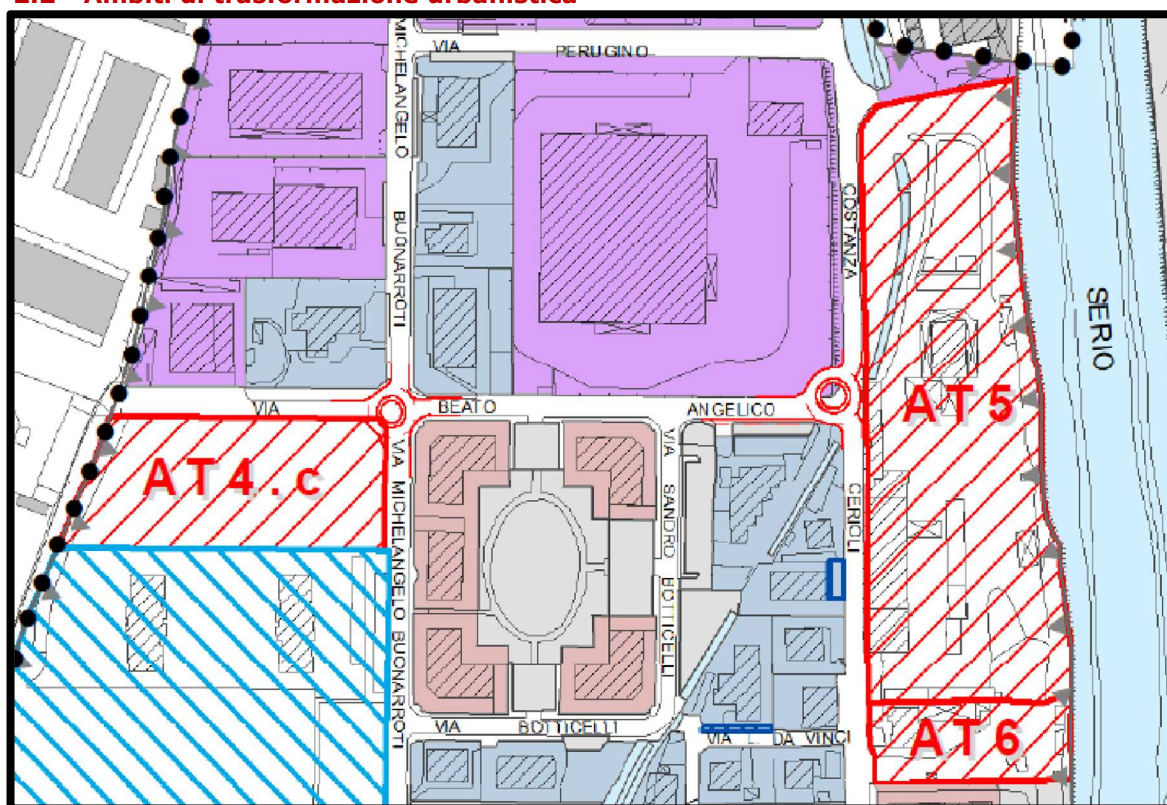
Agenzie in genere	L'insediamento è assentito previa valutazione dell'attività esercitata ed in osservanza della destinazione d'uso di cui al punto 2.10.2, con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato. Le agenzie per onoranze funebri devono corrispondere agli stessi requisiti dei negozi di vicinato e non devono prospettare vetrine pubblicitarie dell'attività se non ad esclusivo motivo floreale.
Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	L'insediamento di attività del settore trasporto è assentito con esclusione dei distributori di carburante, centri di logistica e carrozzerie.

2.1.6 - Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi dai precedenti con o senza consumo sul posto	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
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	È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto, distributori di carburanti, carrozzerie.

2.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica



L'obiettivo specifico per il sub-comparto di via Buonarroti **AT4c** è ripianificare l'area di proprietà comunale al fine di consolidare la struttura del quartiere. Ferma la validità delle stesse disposizioni indicate per l'ambito residenziale è data la possibilità di insediare attività economiche in modo negoziato con l'Amministrazione Comunale.

Con riferimento agli interventi **AT5** e **AT6** di via Cerioli, il cui obiettivo è recuperare la funzionalità residenziale dell'area produttiva, riqualificare la fascia perfluviale del Serio, migliorare le relazioni paesistiche tra costruito e fiume, aumentando l'accessibilità alla sponda, ferma la validità delle stesse disposizioni indicate per l'ambito residenziale, è preclusa la possibilità di insediare medie o grandi strutture vendita

2.3 - Ambiti produttivi 1 e 2

Negli ambiti produttivi in questione è esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico; l'esclusione è estesa anche in dismissione ed eventuale recupero degli ambiti produttivi.

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

La vendita al dettaglio di prodotti di propria produzione 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 corrispondendo gli stessi requisiti dei negozi di vicinato; tuttavia, è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita **non alimentare** fino alla dimensione MS4 (da 251 a 500 mq) negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.

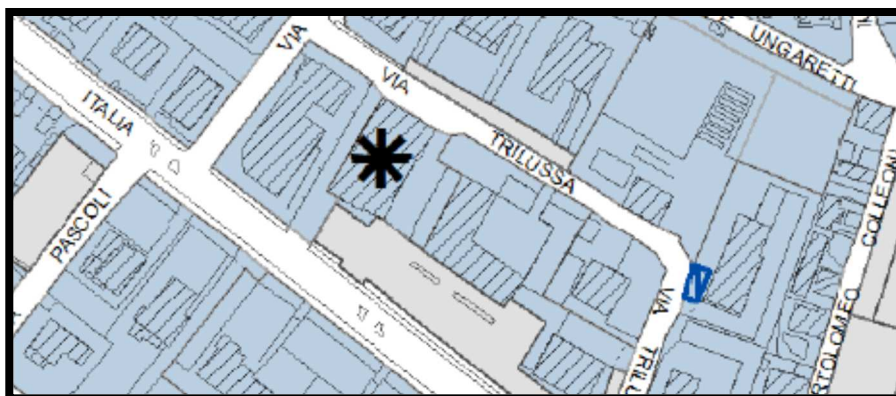
Alla cessazione dell'attività, detta compatibilità urbanistica viene a cessare e l'area di vendita torna ad essere solo produttiva.

2. I predetti punti di vendita di prodotti di produzione in tipologia ingombrante e non immediatamente amovibili possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^, del TUR.
3. Considerata la collocazione degli ambiti produttivi in esame in posizione periferica o inclusa nell'ambito residenziale dell'Area, si esclude l'attivazione delle predette medie strutture di vendita per la sola vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

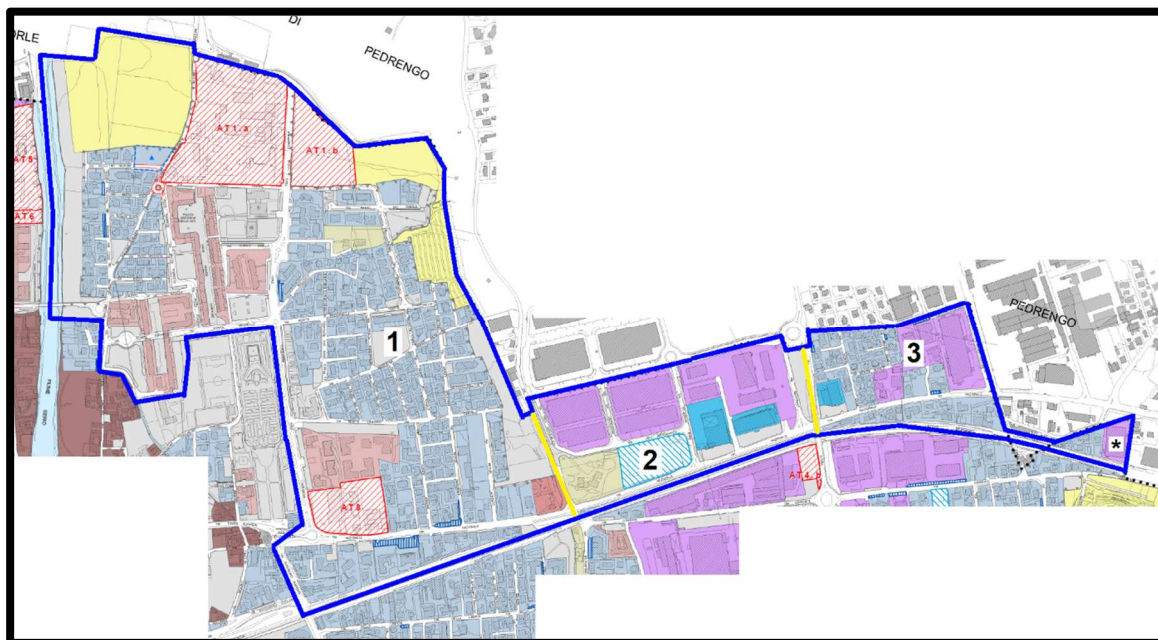
Per motivi afferenti alla tutela dell'ambito residenziale perimetrale o inglobante gli ambiti produttivi in esame, per l'esercizio delle diverse attività si ritengono applicabili le disposizioni citate per l'ambito residenziale con esclusioni come indicate al punto 2.10.2 del presente elaborato. Pertanto, la presente componente economica commerciale del P.G.T., al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale dell'area e delle strutture esistenti, esclude l'insediamento di nuove attività produttive non compatibili con la programmazione prevista per l'Area 2 e prevede la possibilità di trasformazione per usi diversi da quelli attualmente in atto negli ambiti di riferimento, solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

In sede di approvazione delle convenzioni è consentito l'inserimento di soli negozi di vicinato o medie strutture di vendita di tipologia MS4 possibilmente in accorpamento dei negozi di vicinato esistenti e di altri servizi.

In attuazione all'art. 23, comma 4, delle norme di attuazione della variante generale del P.G.T., nell'immobile indicato in cartina valgono le stesse disposizioni indicate per l'ambito residenziale dell'Area 2 con la possibilità di insediare una MS2 o MS5 in modo negoziato con l'Amministrazione Comunale.



3 - Area 3 - LUCE



L'Area 3, delimitata in blu, raccoglie l'ambito residenziale consolidato ed in espansione Est dell'Area 1, ponendosi in conurbazione continuativa con il contesto urbano con i comuni di Pedrengo e Albano S. Alessandro.

I confini dell'area sono indicati in **blu** e costituiti: a Nord dal confine del territorio con Pedrengo; a Est con Comune di Albano S. Alessandro; a Sud con la linea ferroviaria Bergamo-Brescia; a Ovest con il fiume Serio e il limite dell'Area 1.

Lungo la SS42 del Tonale (via Nazionale) in posizione est dell'Area sono presenti ambiti a destinazione produttiva nei quali sono presenti rilevanti attività economiche e commerciali anche in dimensioni di Medie Strutture di Vendita e in conurbazione con ambiti residenziali. Per detta ragione la programmazione dell'area verrà differenziata per tre zone diversificate e separate con delimitazioni gialle come indicate in cartografia.

L'area 3 è altresì caratterizzata dalla presenza di tre ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicati con le lettere **AT1a**, **AT1b** e **AT8**, la cui realizzazione è posta in negoziazione di piani attuativi con possibilità insediativa di attività e di servizi alle persone come di seguito riportati.

Nell'area in esame, principalmente lungo la Via Nazionale, sono insediate anche attività economiche commerciali in dimensioni di MSV alimentari e non alimentari, di servizio e professionali.

Oltre al valore residenziale dell'aria, occorre necessariamente tenere in evidenza la difficoltà viabilistica generata dalla SS42 del Tonale (Via Nazionale) in attraversamento dell'Area e dalla moderata disponibilità delle aree di sosta lungo il percorso garantita esclusivamente solo in adesione alle diverse attività prospicienti alla stessa.

Anche nella presente Area 3, le vie di collegamento interno all'ambito residenziale si presenta maggiormente di dimensioni in standard urbano escludenti il transito di autocarri superiori ai 3,5 t.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito urbano residenziale evitando insediamenti economici che possano creare degrado urbano, disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato mediante potenziamento degli ambiti produttivi, degrado

dell'ambito idrogeologico del fiume Serio; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

3.1 - Zona 1 – Residenziale

3.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In tutta la Zona residenziale **1**, dell'Area 3, è esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico che graverebbe sull'ambito residenziale e in coincidenza con l'ambito residenziale dell'Area 1 (Centro Storico).

Fatta salva la specifica negoziabilità in attuazione degli ambiti **AT1a**, **AT1b** e **AT8** di seguito disciplinate, le medie strutture di vendita sono attivabili in modo negoziato, con un limite dimensionale della superficie di vendita MS4, possibilmente in accorpamento di negozi di vicinato presenti nell'area.

I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^a, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni settore merceologico.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, 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 è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^a del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza 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.

3.1.2 - 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 della zona in visione anche dello sviluppo residenziale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale dell'area l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande è assentito prevalentemente in attuazione di appropriati interventi urbanistici/edilizi negoziati e/o in modo da attivare esercizi pubblici qualificanti l'ambito urbano residenziale ed in particolare lungo le vie a confine con l'area 1.

Per dette motivazioni:

- **è assentita** l'attivazione di nuovi esercizi, lungo le vie a confine con l'area 1, mediante presentazione di un progetto strutturale e d'arredo del nuovo esercizio al fine di verificare il valore qualitativo dell'attività di servizio in conformità della programmazione dell'Area 1; il progetto sarà sottoposto all'approvazione da parte della Giunta Comunale;
- **è assentita**, lungo le vie a confine con l'area 1, l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione, ma in tipologia d'arredo ed insegna qualificante soggetto a valutazione come al punto precedente;

- **è assentita**, fuori dalle predette vie, l'attivazione di nuovi esercizi di somministrazione e di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico, solo per istanza specifica e non per trasferimento di altri esercizi presenti in altre aree.
- **è esclusa** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, della parte 4^, del TUR.

L'attivazione di esercizio di somministrazione nell'ambito della zona è ammessa nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati o chiedendo l'uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.
- c) L'attivazione 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 inquinati aeriformi;
 - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- f) **È escluso** l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: **pub, disco-bar, american-bar, sale da ballo, locali notturni e simili.**

3.1.3 - 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.

A tutela della rilevanza d'uso urbanistico residenziale, presso gli edifici insiti nell'area, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi, è assentito l'insediamento delle attività in argomento con esclusione delle sale da gioco, sale scommesse, sale da ballo, discoteche. La predetta disposizione è da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

3.1.4 - 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 ogni forma di attività ricettiva all'aria aperta.

3.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

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

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale o mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale di qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti - Tatuaggi e Piercing	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di: panificio, pasticceria, gelateria, gastronomia	È assentita l'attivazione, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie in genere	L'insediamento è assentito previa valutazione dell'attività esercitata ed in osservanza della destinazione d'uso di cui al punto 2.10.2, con accesso diretto dalla pubblica via e con l'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 al settore trasporti compresi rimessaggi	L'insediamento di attività del settore trasporto è assentito con esclusione dei distributori di carburante, centri di logistica e carrozzerie.

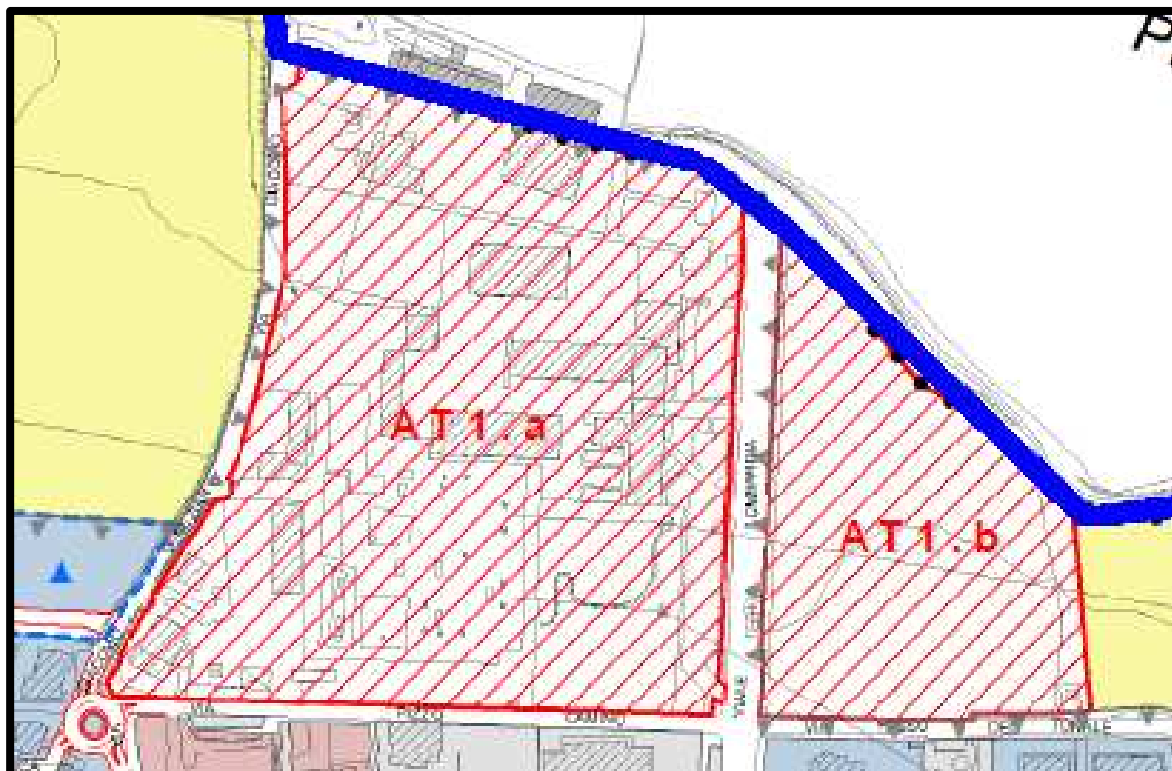
3.1.5 - Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi dai precedenti con o senza consumo sul posto	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
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	È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto, distributori di carburanti, carrozzerie.

3.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica

I due comparti **AT1a** e **AT1b** partecipano alla formulazione di un unico ambito di trasformazione i cui obiettivi sono riportati nella scheda d'indirizzo delle nuove NTA della variante al P.G.T..



Per motivi afferenti alla tutela dell'ambito residenziale perimetrale l'ambito produttivo in esame, per l'esercizio delle diverse attività si ritengono applicabili le disposizioni citate per l'ambito

residenziale per l'**At1b e Produttivo per l'AT1a** con esclusioni come indicate al punto 2.10.2 del presente elaborato. Pertanto, la presente componente economica commerciale del P.G.T., al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale dell'area e delle strutture esistenti, esclude l'insediamento di nuove attività produttive non compatibili con la programmazione prevista per l'Area 2 e prevede la possibilità di trasformazione per usi diversi da quelli attualmente in atto negli ambiti di riferimento, solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

Le modalità di compatibilizzazione saranno definite da specifiche convenzioni, da predisporre su iniziativa pubblica o privata, tra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

In sede di approvazione delle convenzioni è consentito l'inserimento di soli negozi di vicinato o medie strutture di vendita di tipologia MS4 possibilmente in accorpamento dei negozi di vicinato esistenti e di altri servizi. L'attivazione di MS4 nell'AT1b dovrà avvenire in modo negoziato.

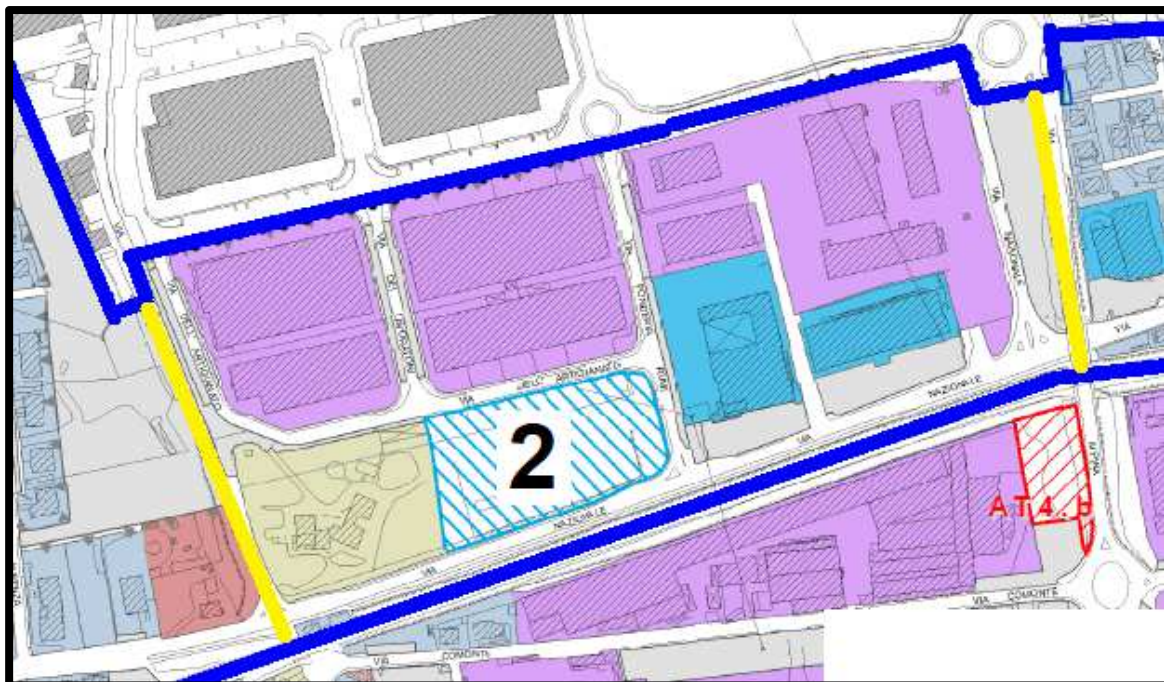
L'obiettivo specifico per il comparto **AT8 di Via Lombardia/Nazionale** è il recupero del patrimonio urbanistico dismesso, mediante l'eliminazione di una situazione di degrado urbano e attraverso opere di bonifica.



Il comparto partecipa alla formulazione di un unico ambito di trasformazione di rilevanza commerciale i cui obiettivi sono riportati nella scheda d'indirizzo delle nuove NTA della variante al P.G.T. e di seguito rivedute in allineamento con il dimensionamento delle MSV approvate nel TUR:

- Superficie totale di vendita in MSV realizzabile compreso esistente mq 2500
- Superficie MSV alimentare esistente compreso ampliamento mq 1670
- Superficie di vendita disponibile per nuove MSV non alimentare mq 830.

3.3 - Zona 2 – Produttiva e commerciale



La zona in esame presenta una concentrazione di destinazioni specifiche commerciali nelle unità immobiliari indicate in azzurro e produttive nelle unità immobiliari indicate in fucsia. In posizione Sud-Ovest ingloba un tessuto urbano di valenza ecologica o paesaggistica di particolare attenzione

Negli ambiti commerciali si rileva la presenza di attività compatibili con l'ambito produttivo come indicate al punto 2.10.3 del presente elaborato; pertanto, per l'intera zona, si dispone quanto segue:

3.3.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita in ragione dell'eccessivo peso viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della SS 42 del Tonale (Via Nazionale).

La media struttura di vendita **è assentita** solo negli ambiti specifici commerciali indicati in azzurro in consolidamento dell'esistente sia per superficie massima di sviluppo che per tipologia merceologica.

Negli ambiti produttivi indicati in fucsia, la MS di vendita è attivabile solo con le 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 **non alimentare** fino alla dimensione MS4 (da 251 a 500 mq) negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.

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

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

2. Sono insediabili attività di media struttura per la sola vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.
3. I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro settore merceologico.

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

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

Negli ambiti specificatamente commerciali è ammessa l'attivazione di punti vendita da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o orto-florovivaistici di propria produzione.

3.3.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Dato il netto distacco dal contesto urbano residenziale, in prospicienza dell'asse viabilistico della SS 42 del Tonale (Via Nazionale), e rilevato il consistente servizio di somministrazione presente nell'ambito commerciale indicato in azzurro, non si rileva l'utilità sociale né la necessità di insediare ulteriori esercizi di somministrazione che aggraverebbero l'attuale sistema viabilistico e di ordine pubblico.

Per detta motivazione:

- Nelle sole zone produttive, salvo previsioni negoziate in piani attuativi di recupero aree produttive dismesse o permessi di costruire convenzionati, è esclusa l'attivazione di esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- **È assentita** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;

3.3.3 - 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.

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.

3.3.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni forma di attività alberghiera e Non alberghiera.

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

È assentito l'esercizio di attività di foresteria da parte delle ditte per alloggiare propri dipendenti.

3.3.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito sono consentite le attività di cui al punto 2.10.3 con l'applicazione delle esclusioni indicate allo stesso punto comprensive delle forme produttive speciali.

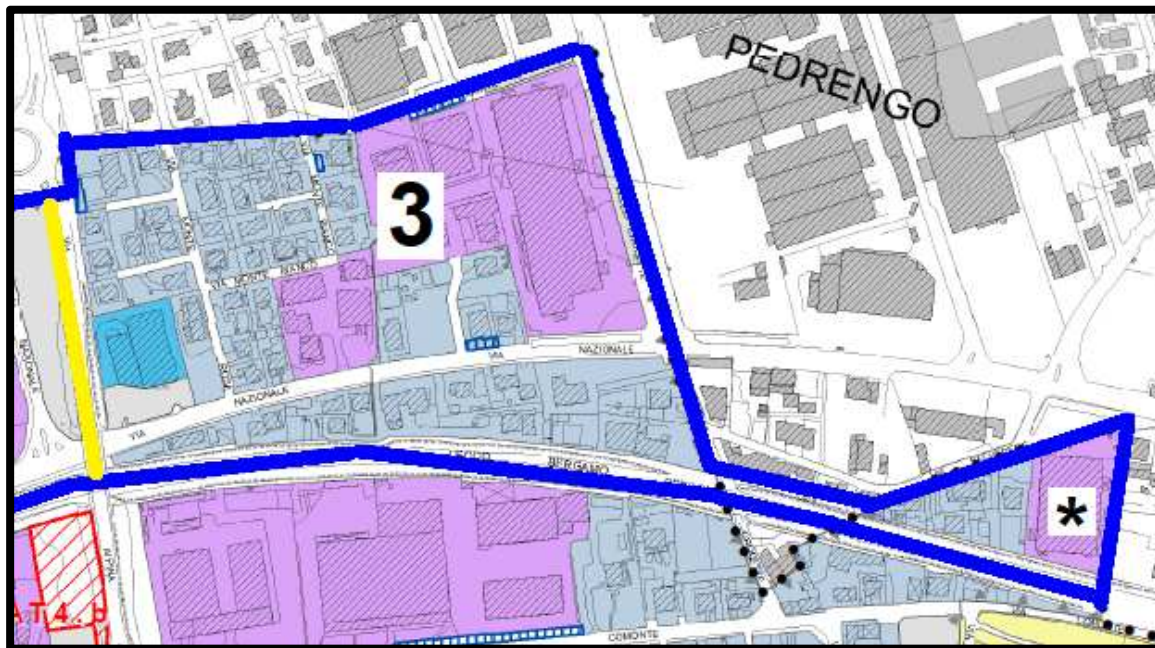
Resta inteso che l'attivazione delle **attività rese compatibili** è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della SL insediata.

Le attività di piattaforma logistica presenti nell'area devono osservare rigidamente il percorso di accesso ed uscita dall'area utilizzando esclusivamente le vie Kennedy – Stella Alpina.

3.3.6 - Esclusioni

Le attività dichiarate escluse al punto 2.10.3 del presente elaborato, e attualmente presenti nella Zona in esame, potranno continuare l'attività presentando adeguati interventi di mitigazione ambientale e alla loro cessazione non potranno essere riattivate.

3.4 - Zona 3 – Produttiva e residenziale



La Zona 3 è un ambito residenziale con insediamenti commerciali prospicienti la SS42 del Tonale (Via Nazionale) e produttivi di recente sviluppo posti a Nord-Est in consolidato espansivo della zona industriale del Comune di Pedrengo.

La zona si presenta in sviluppo periferico Nord Est dell'ambito residenziale del territorio comunale; pertanto, a tutela dei diritti di terzi, si dispone che gli ambiti produttivi collocati a confine con gli ambiti residenziali devono garantire la tutela dei residenti da potenziali inquinamenti atmosferici, acustici e di ogni altra specie di disturbo, escludendo l'esercizio di attività in tal senso fastidiose per una fascia di 50 metri dal limite urbanistico residenziale disponendo anche un ciclo produttivo esclusivamente contenuto dalle ore 8,00 alle ore 20,00.

Tuttavia, in relazione all'incidenza residenziale dalla zona, e considerando lo sviluppo produttivo commerciale consolidato, si dispone che l'insediamento delle nuove attività economiche devono corrispondere ad attenzioni imperative di protezione ambientale, viabilistiche e di tutela residenziale evitando impatti di degrado urbano e rischi alla salute dei cittadini residenti.

Per le esposte motivazioni si dispone quanto segue:

3.4.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita in ragione dell'eccessivo peso viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della SS 42 del Tonale (Via Nazionale) e sul contesto residenziale della zona.

Restano consolidate le attività commerciali di MSV insediate negli ambiti commerciali e produttivi prospicienti la Via Nazionale.

Nell'ambito produttivo di via Belvedere (via Nazionale 122) **indicato con asterisco** risultano insediate attività commerciali e di servizio, è ammesso l'insediamento di una MS5.

Nei rimanenti ambiti produttivi rilevati nell'area, è ammessa la vendita diretta dei beni di propria produzione da parte dei produttori solo nelle seguenti modalità:

1. Sono attivabili punti di vendita al dettaglio dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 250 mq
2. È assentita la possibilità di estendere la predetta area di vendita al dettaglio fino alla dimensione della media struttura di vendita non alimentare MS4 (da 251 a 500 mq) negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.
3. 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.
4. Alla cessazione dell'attività, detta compatibilità urbanistica viene a cessare e l'area di vendita torna ad essere solo produttiva.
5. I predetti punti di vendita possono essere attivati anche con l'abbattimento della superficie di vendita 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.

Per le attività commerciali prospicienti la Via Nazionale è esclusa la possibilità di vendita dei prodotti dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, 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 è esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^a del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

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

Nell'area residenziale 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.

3.4.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Data la particolare caratteristica produttiva al limitare di un contesto residenziale prevalente, detti esercizi di somministrazione possono essere assentiti solo in osservanza alle seguenti disposizioni:

- a) **È assentita** l'attivazione solo in ambito residenziale di nuovi esercizi di somministrazione con disponibilità di parcheggio corrispondente allo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica residenziale, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati o chiedendo l'uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.
- b) **È esclusa** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a quelli a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- c) **È assentita** l'attivazione di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande presso laboratori per la produzione di prodotti alimentari con vendita e consumo servito sul posto.
- d) 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.

- e) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
- sorvegliabilità dell'area;
 - igienico-sanitarie;
 - di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
 - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- f) **È escluso nell'ambito residenziale** l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: **pub, disco-bar, american-bar, con discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.**

3.4.3 - 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.

Presso gli edifici insiti nell'ambito produttivo, compatibilmente con la loro destinazione urbanistica e relativi usi elencati al punto 2.10.2. del presente elaborato, 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.

È esclusa l'attivazione di sale da ballo, discoteche, sale scommesse e di gioco lecito d'azzardo.

3.4.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni forma di attività alberghiera e ricettive all'aria aperta.

È assentito l'esercizio di attività ricettiva non alberghiera.

3.4.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Presso le abitazioni private insite nella Zona, è esclusa la possibilità di insediare qualsiasi attività.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito residenziale, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività terziarie, di utilità sociale di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente alla elevazione della qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti – Tatuaggi o Piercing	Sono assentiti solo in locali al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e in osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie - anche automatiche - o semplice ricezione del servizio	Sono assentite solo in locali al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e in osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Laboratori alimentari con consumo sul posto	È assentita la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti con consumo sul posto con l'osservanza delle disposizioni previste per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato o MSV

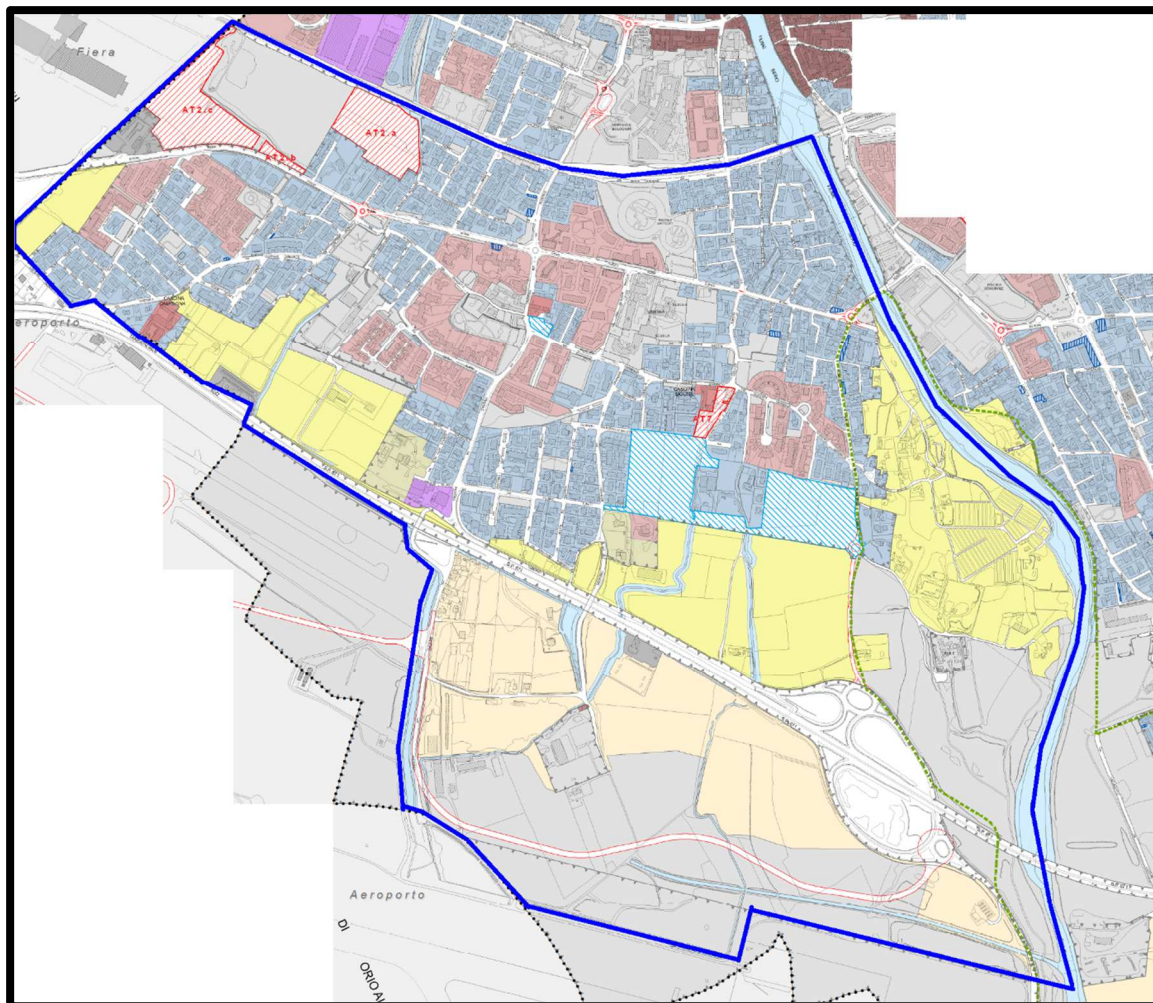
Agenzie pubbliche e private Uffici amministrativi e assicurativi Studi e laboratori medici	Sono assentite solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Attività produttive di beni diversi - Depositi di materiali di ogni genere - Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	Sono assentite solo negli ambiti produttivi nei limiti disposti dal punto 2.10.3 del presente elaborato, salvo successive esplicite esclusioni.

3.4.6 - Attività escluse

Sono confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 nell'ambito residenziale e 2.10.3 nell'ambito produttivo.

Le attività **dichiarate escluse** e attualmente presenti nell'ambito in esame potranno continuare l'attività presentando adeguati interventi di mitigazione ambientale e alla loro cessazione non potranno essere riattivate.

4 - Area 4 - RISVEGLIO



L'Area 4, delimitata in blu, raccoglie l'ambito residenziale consolidato in espansione Sud ovest del territorio dell'Area 1. I confini dell'area sono costituiti: a Nord dalla linea ferroviaria Bergamo-Brescia; a Est dal fiume Serio; a Sud con l'area aeroportuale di Orio al Serio (esclusa dall'Area); a Ovest l'area Fiera del capoluogo Bergamo.

L'area non presenta ambiti produttivi di rilevante incidenza; è caratterizzata dalla presenza di quattro ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicati con le lettere **AT2a, AT2b, AT2c e AT7**, la cui realizzazione è posta in negoziazione di piani attuativi con possibilità insediativa di attività e di servizi alle persone come di seguito riportati.

Nell'area in esame, principalmente lungo le Vie Roma, via Paderno e via Battisti, sono concentrate le attività economiche commerciali alimentari e non alimentari, di servizio e professionali presenti nell'area. Lungo la Via Roma, nel parco di Piazza Matteotti, ogni lunedì mattina si svolge il mercato comunale.

È evidente che il valore principale dell'area è residenziale, ma occorre necessariamente tenere in evidenza che la viabilità principale dell'area, interessata anche dal transito del servizio pubblico in collegamento con Bergamo, ricade interamente sul Corso Roma che attraversa l'intera Area da Ovest a Est.

Analoga incidenza viabilistica è posta sulla via Paderno (SP17) che dalla SS42 del Tonale (Via Italia) attraversa l'Area da Nord a Sud ponendosi in attraversamento con la via Roma e a seguire fino all'innesto con la SS 671.

Anche nella presente Area 4, le vie di collegamento interno all'ambito residenziale si presentano maggiormente di dimensioni in standard urbano escludenti il transito di autocarri superiori ai 3,5 t.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito urbano residenziale evitando insediamenti economici che possano creare degrado urbano, disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato mediante la generazione o potenziamento dei piccoli ambiti produttivi presenti nell'Area, degrado dell'ambito idrogeologico del fiume Serio; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

4.1 – Ambito residenziale

4.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In tutta l'Area 4, è esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico che graverebbe sull'ambito residenziale.

Fatta salva la specifica negoziabilità in attuazione degli ambiti **AT2a, AT2b, AT2c e AT7** di seguito disciplinate, le medie strutture di vendita sono attivabili in modo negoziato, con un limite dimensionale della superficie di vendita MS1 o MS4, possibilmente in accorpamento di negozi di vicinato presenti nell'area.

I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni settore merceologico.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza 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.

4.1.2 - 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 della zona in visione anche dello sviluppo residenziale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale e dimensionamento dell'Area, per l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande si dispone quanto segue:

- **è assentita** l'attivazione di nuovi esercizi anche per trasferimento in entrata di esercizi esistenti in altre Aree;

- **è assentita**, l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- **è assentita** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, della parte 4^, del TUR.

L'attivazione di esercizio di somministrazione nell'ambito della zona è ammessa nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati. È esclusa la possibilità di far uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.
- c) L'attivazione 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:
 - a. sorvegliabilità dell'area;
 - b. igienico-sanitarie;
 - c. di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
 - d. dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - e. 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, sale da ballo, locali notturni e simili.**

4.1.3 - 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.

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

La predetta disposizione è da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

4.1.4 - 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 ogni forma di attività ricettiva all'aria aperta.

4.4.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

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

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale o mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale di qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti - Tatuaggi e Piercing	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di: panificio, pasticceria, gelateria, gastronomia	È assentita l'attivazione, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie in genere	L'insediamento è assentito previa valutazione dell'attività esercitata ed in osservanza della destinazione d'uso di cui al punto 2.10.2, con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Attività inerenti il settore trasporti	L'insediamento di attività del settore trasporto è assentito con esclusione dei centri di logistica e carrozzerie.

4.1.6 - Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi dai precedenti con o senza consumo sul posto	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
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	È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto e carrozzerie.

Per le attività produttive presenti nell'area, rilevate nell'indagine fotografica delle attività, la presente componente economica commerciale del P.G.T., al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle strutture esistenti, dispone possibilità di trasformazione per usi diversi da quelli attualmente in atto negli ambiti di riferimento, solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

4.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica

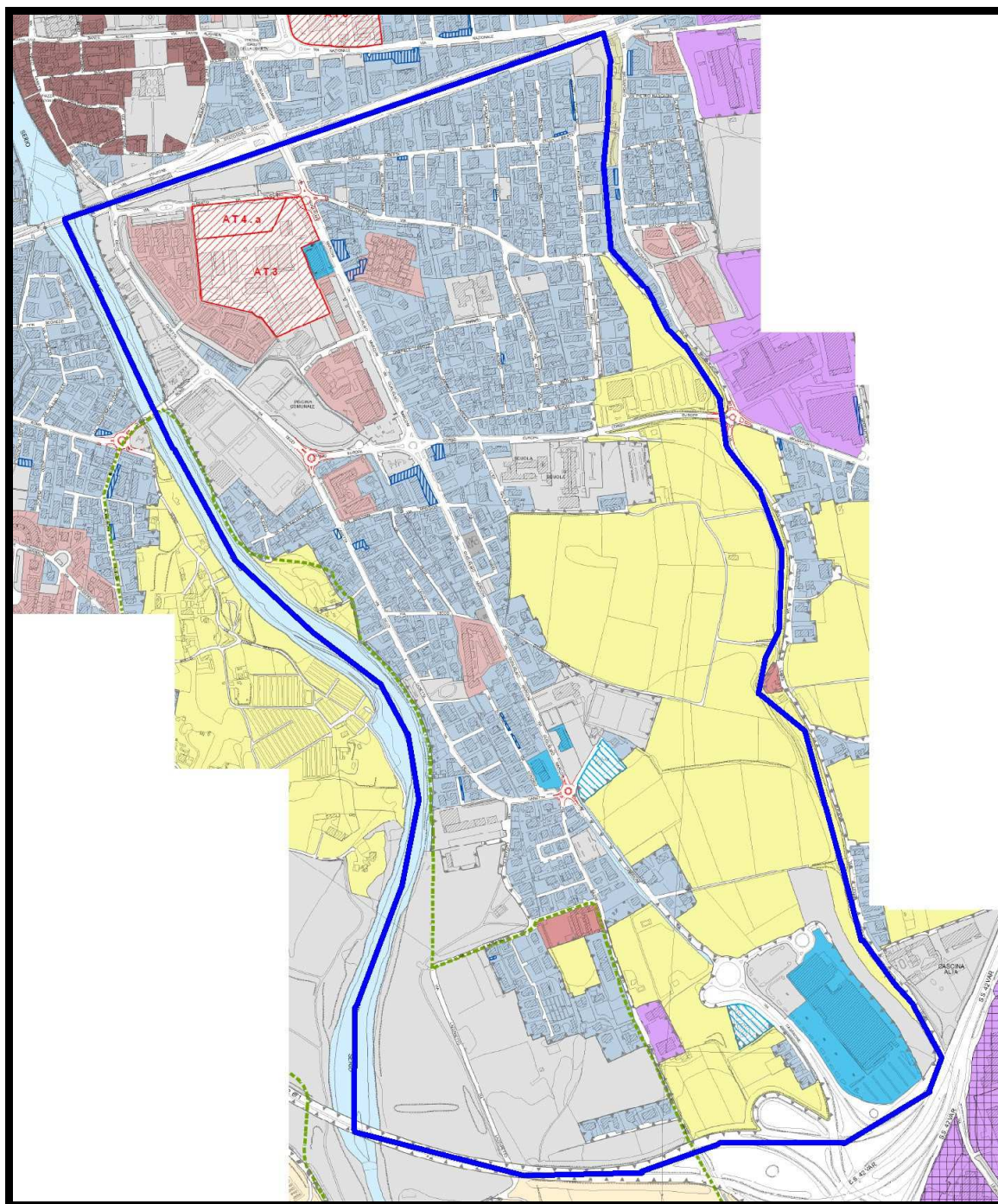


I tre comparti **AT2a**, **AT2b** e **AT2c** partecipano alla formulazione di un unico ambito di trasformazione i cui obiettivi a **finalità pubblica** sono riportati nella scheda d'indirizzo delle nuove NTA della variante al P.G.T.



L'obiettivo specifico per il comparto **AT7** di **Via Garibaldi - Falcone/Borsellino** è la riqualificazione del patrimonio storico testimoniale mediante l'eliminazione di una situazione di degrado urbano e attraverso opere di ristrutturazione. Gli obiettivi sono riportati nella scheda d'indirizzo delle nuove NTA della variante al P.G.T..

5 - Area 5 – SAN GIUSEPPE



L'Area 5, delimitata in blu, raccoglie l'ambito residenziale consolidato in espansione Sud del territorio dell'Area 1. I confini dell'area sono costituiti: a Nord dalla linea ferroviaria Bergamo-Brescia; a Est dalle vie Brusaporto e Levata (comprese nell'area 6 Comonte); a Sud con il tracciato della SS 671); a Ovest dal fiume Serio.

L'area non presenta ambiti produttivi di rilevante incidenza; è caratterizzata dalla presenza di due ambiti di futuro sviluppo urbanistico indicati con le lettere **AT3 e AT4a**, la cui realizzazione

è posta in negoziazione di piani attuativi con possibilità insediativa di attività e di servizi alle persone come di seguito riportati.

Nell'area in esame, principalmente lungo le Vie Marconi e Deco' e Canetta, sono concentrate le attività economiche commerciali alimentari e non alimentari anche in MSV, di servizio e professionali presenti nell'area. Lungo la via Cassinone, al confine Sud dell'Area si rileva la presenza di una Grande Struttura di vendita Non Alimentare (Leroy Merlin).

È evidente che il valore principale dell'area è residenziale, ma occorre necessariamente tenere in evidenza che la viabilità principale dell'area, ricade interamente sulla via Marconi/Cassinone) che dalla SS42 del Tonale (Via Nazionale) attraversa l'intera Area da Nord a Sud diretta a Cremona.

Analoga incidenza viabilistica è posta sul Corso Roma che proveniente da Ovest (dall'Area 4 con provenienza Bergamo), si innesta in attraversamento alla via Marconi e prosegue verso Est lungo Corso Europa verso Brusaporto.

Anche nella presente Area 5, le vie di collegamento interno all'ambito residenziale si presentano maggiormente con dimensioni standard urbano escludenti il transito di autocarri superiori ai 3,5 t.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito urbano residenziale, già caratterizzato dalla presenza centrale di MSV, del centro sportivo, dalla piscina comunale e dal cineteatro Gavazzeni, evitando insediamenti economici che possano creare ulteriore degrado urbano per disturbo alla quiete e sicurezza pubblica, appesantimento viabilistico interno all'abitato mediante il potenziamento dell'area commercialmente già attrattiva e generando ulteriore desertificazione commerciale delle altre aree contermini; pertanto, per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

5.1 – Ambiti residenziali

5.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In tutta l'Area 5, è esclusa l'attivazione grandi strutture di vendita a causa del rilevante impatto viabilistico che graverebbe sull'ambito residenziale. Nell'ambito Sud di insediamento della grande struttura di vendita non alimentare è assentito solo un eventuale ampliamento in accorpamento di MSV comprese nell'ambito urbano cittadino.

Fatta salva la specifica negoziabilità in attuazione degli ambiti **AT3 e AT4a** di seguito disciplinate, per le motivazioni esposte in preambolo, le medie strutture di vendita non sono attivabili nell'intera Area.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni settore merceologico.

Nell'area sono escluse tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza 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.

5.1.2 - 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 ed economico- commerciale.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale e dimensionamento dell'Area, per l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande si dispone quanto segue:

- **è assentita** l'attivazione di nuovi esercizi;
- **è escluso** il trasferimento in entrata di esercizi esistenti in altre Aree;
- **è assentita**, l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- **è esclusa** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, della parte 4^, del TUR.

L'attivazione di esercizio di somministrazione nell'ambito della zona è ammessa nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati. È esclusa la possibilità di far uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti o di monetizzare lo standard richiesto.

b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.

c) L'attivazione 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:

- a. sorvegliabilità dell'area;
- b. igienico-sanitarie;
- c. di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
- d. dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
- e. 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, sale da ballo, locali notturni e simili.**

5.1.3 - 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.

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 new-slot e/o VLT, sale scommesse, sale da ballo, discoteche. La predetta disposizione è da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

5.1.4 - 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 ogni forma di attività ricettiva all'aria aperta.

5.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

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

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale o mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale di qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti - Tatuaggi e Piercing	Sono assentiti laboratori solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie	Sono assentite lavanderie, anche automatiche, o semplice recapito del servizio, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Piccoli laboratori di: panificio, pasticceria, gelateria, gastronomia	È assentita l'attivazione, con vendita diretta, solo al piano terra in locali con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie in genere	L'insediamento è assentito previa valutazione dell'attività esercitata ed in osservanza della destinazione d'uso di cui al punto 2.10.2, con accesso diretto dalla pubblica via e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

Attività inerenti il settore trasporti compresi rimessaggi	L'insediamento di attività del settore trasporto è assentito con esclusione dei centri di logistica e carrozzerie.
---	--

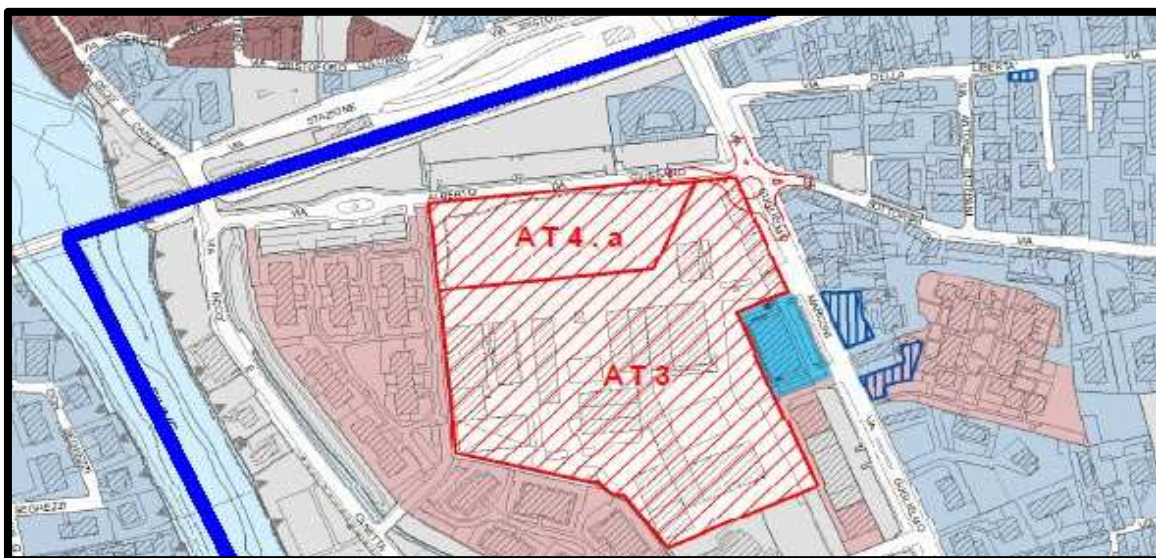
5.1.6 - Attività escluse

Confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 del presente elaborato, dall'area sono altresì escluse le seguenti attività:

Laboratori alimentari diversi dai precedenti con o senza consumo sul posto	A tutela dell'ambito prettamente residenziale, è esclusa la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti di qualsivoglia natura non rientranti nei precedenti casi di ammissibilità.
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. E' ammesso il mantenimento ed il nuovo insediamento di attività produttive presso l'immobile sito in via Cassinone, 8.
Depositi di materiali di ogni genere	È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività di deposito di beni se non accessorio alle precedenti ammissibilità.
Attività inerenti il settore trasporti compresi rimessaggi	Del settore trasporto è escluso l'insediamento di centri logistici di trasporto e carrozzerie.

Per le attività produttive presenti nell'area, rilevate nell'indagine fotografica delle attività, la presente componente economica commerciale del P.G.T., al fine di garantire nel tempo un'adeguata operazione di compatibilizzazione ambientale delle strutture esistenti, dispone possibilità di trasformazione per usi diversi da quelli attualmente in atto negli ambiti di riferimento, solo se tali trasformazioni sono rivolte ad assicurare un elevato livello di sostenibilità e valorizzazione complessiva, attraverso adeguati interventi di mitigazione e misure di compensazione (servizi qualitativi).

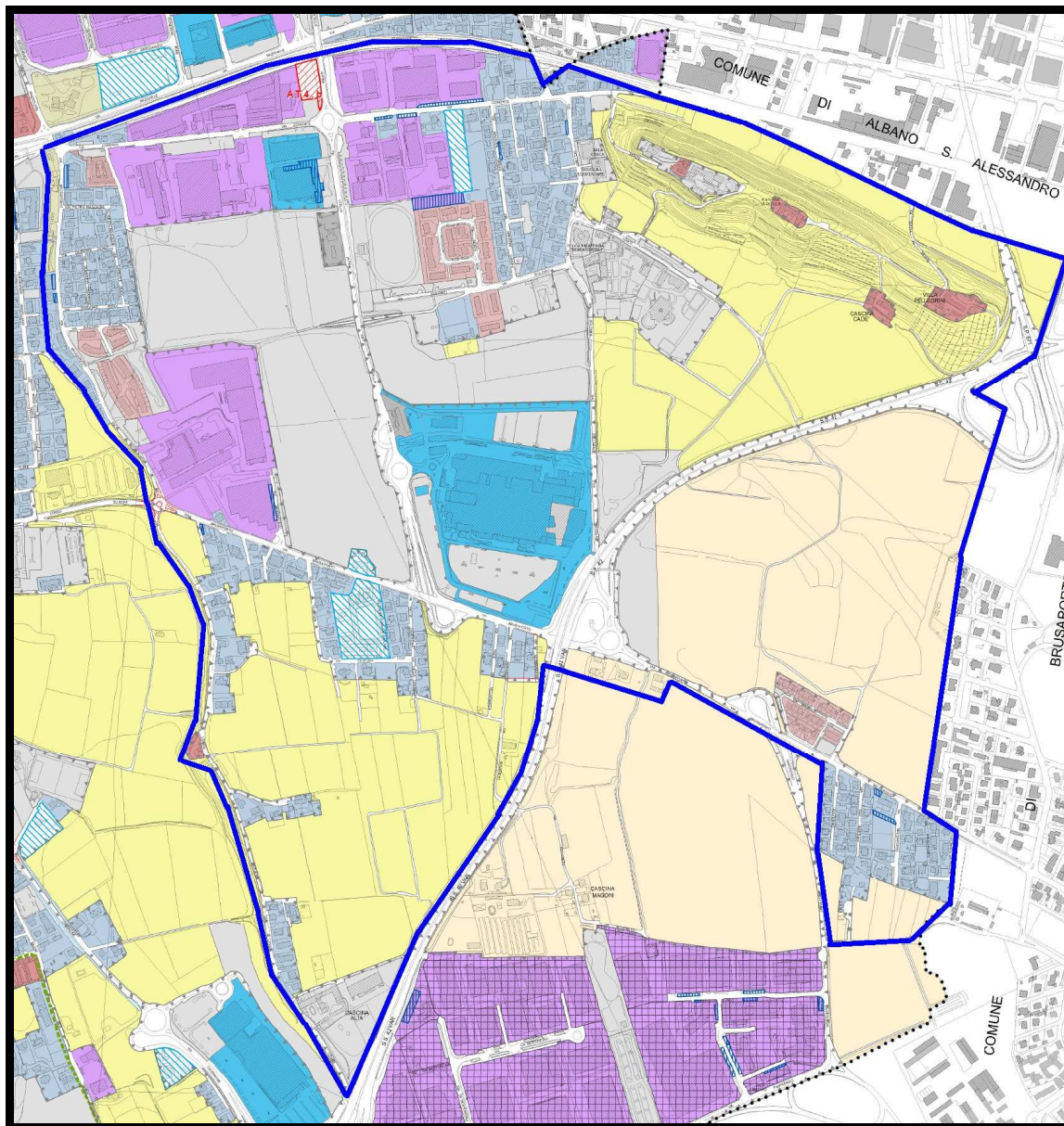
5.2 - Ambiti di trasformazione urbanistica



I due comparti **AT3** e **AT4a** partecipano alla trasformazione del territorio i cui obiettivi negoziabili sono riportati nella scheda d'indirizzo delle nuove NTA della variante al P.G.T.

Considerato che l'intervento si pone ad integrazione di un ambito commerciale e di servizi di rilevanza cittadina si dispone che gli interventi negoziabili nei due comparti possano inglobare una superficie di vendita per complessivi 1.000 mq per ogni ambito per l'insediamento di medie strutture di vendita non alimentare MS4 con possibilità di aggregare altri servizi. E' data la possibilità di negoziare con l'Amministrazione Comunale il trasferimento delle MSV ammesse tra i 2 ambiti nel caso non vengano insediate in fase di negoziazione urbanistica.

6 - Area 6 - COMONTE



L'Area 6, delimitata in blu, raccoglie un ambito del territorio caratterizzato dalla presenza di ambiti residenziali distanziati tra di loro, un ambito produttivo e un ambito commerciale insediativo di un grandissimo centro commerciale con elevato grado di attrattività.

I confini dell'area sono costituiti: a Nord dalla linea ferroviaria Bergamo-Brescia; a Est dal confine con il comune di Brusaporto; a Sud con il tracciato della SS 671 e il limite dell'Area 7; a Ovest dalle vie Brusaporto e Levata incluse nell'Area.

L'area presenta ambiti produttivi di rilevante incidenza; è caratterizzata dalla presenza di un ambito di sviluppo urbanistico indicato con la lettera **AT4b**, la cui realizzazione è posta in negoziazione di piani attuativi con possibilità insediativa di attività e di servizi alle persone come di seguito riportati.

Nell'area in esame, le diverse attività economiche sono presenti lungo le vie Brusaporto, Comonte e Stella Alpina; nel contesto residenziale di Comonte si rileva la presenza di un centro sportivo di calcio e del centro scolastico e vocativo cattolico della Sacra Famiglia ed uno sviluppo residenziale di qualità e pregio; al confine Sud dell'Area si rileva la presenza di una Grande Struttura di vendita di Centro commerciale (C.C. alle Valli).

È evidente che il valore principale dell'area è produttivo, commerciale ed agricolo, ma occorre necessariamente tenere in evidenza che la viabilità principale dell'area, ricade interamente sulla via Stella Alpina e Brusaporto (SP67) che dalla SS42 del Tonale (Via Nazionale) attraversa l'intera Area da Nord a Sud Est in direzione di Brusaporto.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione urbanistica per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito agricolo e di tutela ecologica e paesaggistica quale realtà territoriale maggiormente presente nell'Area; pertanto, in ragione del frazionamento residenziale e dell'attrattività commerciale e produttiva l'Area viene programmata in ambiti come urbanisticamente indicati:

6.1 - Ambiti residenziali

6.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

In tutti gli ambiti residenziali presenti nell'Area 6 anche in piccoli frazionamenti è esclusa l'attivazione grandi e medie strutture di vendita.

Sono attivabili solo negozi di vicinato con esclusione delle tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

Il commercio all'ingrosso può essere esercitato solo in dimensione di agenzia per raccolta ordinazioni senza 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.

6.1.2 - 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 dei singoli frazionamenti residenziali.

Ponendo l'attenzione sulla destinazione prevalentemente residenziale e dimensionamento degli ambiti, per l'insediamento degli esercizi di somministrazione alimenti e bevande si dispone quanto segue:

- **è assentita** l'attivazione di nuovi esercizi anche per trasferimento in entrata di esercizi esistenti in altre Aree;
- **è assentita**, l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- **è esclusa** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno.

Per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi

di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse né tantomeno al loro interno sono installabili apparecchi automatici di gioco lecito di cui all'art. 110, 6° comma, del TULPS, ai sensi dell'art. 32, della parte 4^, del TUR.

L'attivazione di esercizio di somministrazione nell'ambito della zona è ammessa nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) Gli spazi disponibili a parcheggio per le utenze devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica dell'area d'insediamento, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione solo mediante la presentazione di un progetto di impatto acustico ai sensi del vigente piano di zonizzazione acustica.
- c) L'attivazione 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:
 - a. sorvegliabilità dell'area;
 - b. igienico-sanitarie;
 - c. di protezione dai fattori inquinanti aeriformi;
 - d. dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - e. 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 discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.**

6.1.3 - 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.

A tutela della rilevanza residenziale frazionata, presso gli edifici insiti nei singoli ambiti, è escluso l'insediamento delle attività in argomento. La predetta disposizione è da applicarsi anche ai circoli privati di ogni ordine e specie.

6.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È esclusa ogni forma di attività alberghiera.

È assentita l'attività ricettiva non alberghiera; per l'attività esistente "I Silos" è ammesso un ampliamento di tipo edificatorio pari a mq 150 di SL ove l'attività rimanga classificabile "attività ricettiva non alberghiera".

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

6.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

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

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dei singoli ambiti residenziali dell'area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività di utilità sociale di servizio possibilmente mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente a fornire un servizio di utilità sociale. Restano confermate le esclusioni di cui al richiamato punto 2.10.2

6.2 - Ambito Centro Commerciale

L'ambito territoriale azzurro posto a Sud dell'Area è occupato dalla concentrazione commerciale del Centro commerciale "alle Valli" che esternamente presenta un servizio di distribuzione carburanti, un punto di vendita e fornitura di confezioni di bevande ed un accesso pubblico all'esercizio di ristorazione; oltre a ciò, sono presenti altri servizi autolavaggio, autofficina-gommista, vendita autoricambi, toelettatura e dog parking e vendita di carne allo spiedo.

Internamente il centro commerciale, oltre al punto vendita alimentare e non alimentare gestito dall'Iper, sono insediati altri 54 attività commerciali e di servizio, tra cui anche la farmacia di servizio dell'intera Area 6.

Data la complessa attrattività viabilistica e commerciale dell'ambito in esame si dispone unicamente il consolidamento dell'esistente ritenendo attualmente esclusa ogni eventuale possibilità di ampliamento dell'intero ambito commerciale come urbanisticamente dimensionato.

6.3 - Ambito produttivo e commerciale

L'Area in esame presenta una concentrazione di destinazioni specifiche commerciali nelle unità immobiliari indicate in azzurro e produttive nelle unità immobiliari indicate in fucsia. Tuttavia, la prevalente destinazione territoriale dell'intera Area 6 ha una valenza agricola ed ecologica o paesaggistica di particolare attenzione.

In particolare, negli ambiti commerciali si rileva la presenza di attività compatibili con l'ambito produttivo come indicate al punto 2.10.3 del presente elaborato; pertanto, per l'intera zona, si dispone quanto segue:

6.3.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita in ragione dell'eccessivo peso viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della SP67 (Vie Stella Alpina e Brusaporto) anche in attraversamento dei diversi ambiti residenziali.

La media struttura di vendita **è assentita** solo negli ambiti specifici commerciali indicati in azzurro in consolidamento dell'esistente sia per superficie massima di sviluppo anche per tipologia merceologica.

Negli ambiti produttivi indicati in fucsia, la MS di vendita è attivabile solo con le 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 **non alimentare** fino alla dimensione MS4 (da 251 a 500 mq) negoziando con l'amministrazione comunale la necessaria compatibilità urbanistica che resta a beneficio del solo richiedente senza comportare alcuna variante urbanistica.

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

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

2. I predetti punti di vendita possono essere attivati con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^a, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili per settori merceologici

Non sono insediabili esercizi per la vendita di prodotti dequalificanti come indicati nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR

Il commercio su aree pubbliche è in ogni sua forma esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

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

Negli ambiti specificatamente commerciali è ammessa l'attivazione di punti vendita da parte di produttori agricoli finalizzati alla vendita di soli prodotti alimentari o orto-florovivaistici di propria produzione.

6.3.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Dato il distacco dai frazionati contesti residenziali, e rilevato il consistente servizio di somministrazione presente nell'ambito commerciale indicato in azzurro, non si rileva l'utilità sociale né la necessità di insediare ulteriori esercizi di somministrazione che aggraverebbero l'attuale sistema viabilistico e di ordine pubblico.

Per detta motivazione:

- Salvo previsioni negoziate in piani attuativi di recupero aree produttive dismesse o permessi di costruire convenzionati, è esclusa l'attivazione di esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande, anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- **È assentita** l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande solo presso circoli privati con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;

6.3.3 - 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.

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 residenziale eventualmente confinante.

6.3.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È attivabile ogni forma di attività alberghiera e Non alberghiera.

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

È assentito l'esercizio di attività di foresteria da parte delle ditte per alloggiare propri dipendenti.

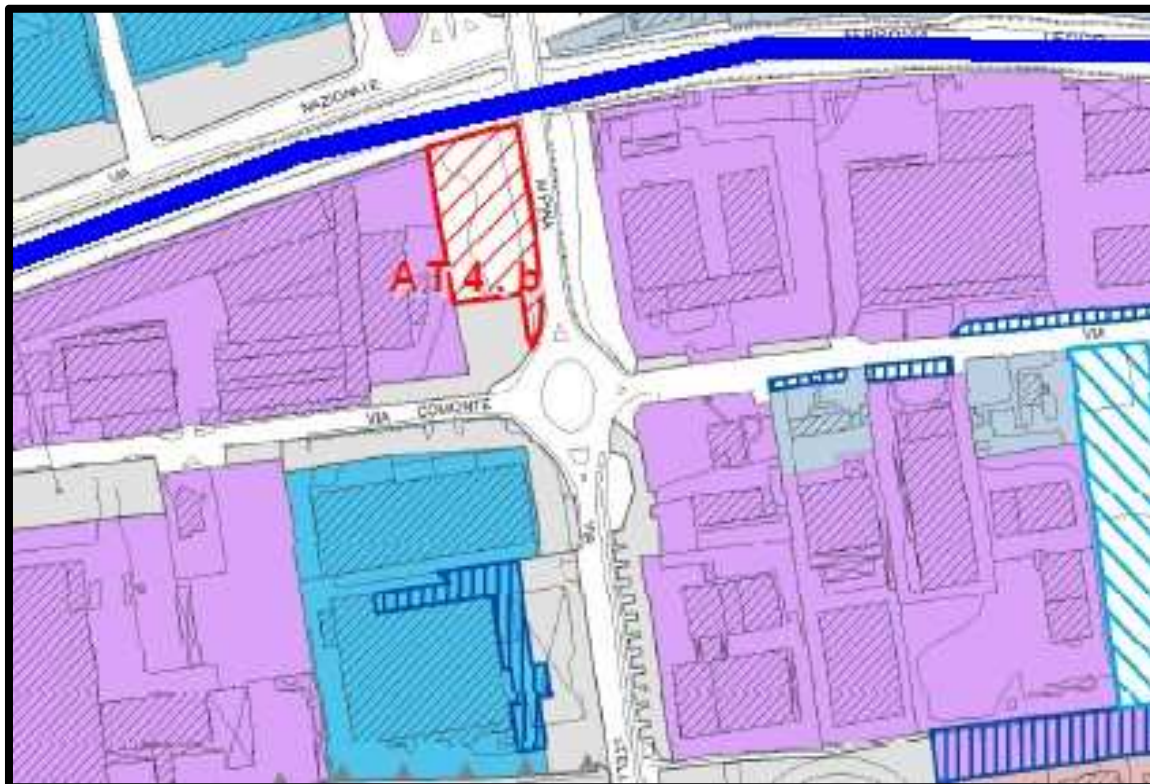
6.3.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito sono consentite le attività di cui al punto 2.10.3 con l'applicazione delle esclusioni indicate allo stesso punto comprensive delle forme produttive speciali.

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

Le attività dichiarate escluse al punto 2.10.3 del presente elaborato, e attualmente presenti nella Zona in esame, potranno continuare l'attività presentando adeguati interventi di mitigazione ambientale e alla loro cessazione non potranno essere riattivate.

6.4 - Ambiti di trasformazione urbanistica



L'obiettivo specifico per il sub-comparto **AT4b** di via Comonte/Stella Alpina è definire un margine urbano all'interno del tessuto produttivo con possibile insediamento di Media Struttura di Vendita.

La possibilità insediativa delle diverse attività economiche è rinviata alla negoziazione attuativa dell'intervento come disposto dall'art. 52 delle nuove NTA della variante al P.G.T..

L'Area 7, delimitata in blu, è posta in estensione Sud dell'intero territorio di Seriate ed è un ambito territoriale con prevalente destinazione agricola con rilevanti insediamenti produttivi prospicienti lungo le Vie Pastrengo, Cassinone e in località cascina Bruciata. In località Cassinone è presente anche un ambito estrattivo di ghiaia e sabbia.

I confini dell'area sono costituiti: a Nord dalla SS671 quale limite territoriale delle Aree 5 e 6; a Est dai confini con i comuni di Brusaporto-Bagnatica-Calcinato; a Sud dal confine con il comune di Cavernago; a Ovest dal fiume Serio e il confine con il comune di Grassobbio.

L'Area è attraversata dal percorso dell'autostrada A4 MI-VE con la presenza del casello autostradale di Seriate. Presenta piccoli ambiti residenziali individuati come:

- Ambito Cassinone posto solo sul lato Ovest della Via Cassinone poiché il lato Est è insediato nel comune di Bagnatica;
- Ambito Cascina Misericordia completamente inserito nel contesto agricolo;
- Ambito Cascina Bruciata completamente inglobato nell'ambito produttivo.

Per quanto riguarda lo sviluppo economico dei predetti ambiti residenziali si dispone la stretta applicazione delle ammissibilità contemplate nel punto 2.10.2 del presente elaborato; per l'ambito della Cascina Bruciata, a tutela dei diritti di terzi, si dispone che gli ambiti produttivi collocati a confine con gli ambiti residenziali devono garantire la tutela dei residenti da potenziali inquinamenti atmosferici, acustici e di ogni altra specie di disturbo, escludendo l'esercizio di attività in tal senso fastidiose per una fascia di 50 metri dal limite urbanistico residenziale disponendo anche un ciclo produttivo esclusivamente contenuto dalle ore 8,00 alle ore 20,00.

In relazione all'incidenza produttiva presente nell'Area, e considerando lo sviluppo produttivo consolidato, si dispone che l'insediamento delle nuove attività economiche devono corrispondere ad attenzioni imperative di protezione ambientale, viabilistiche e di tutela paesaggistica oltre che residenziale evitando impatti di degrado urbano e rischi alla salute dei cittadini residenti.

Per le esposte motivazioni si dispone quanto segue.

7.1 - Ambiti residenziali, produttivi e commerciali

7.1.1 - Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di medie strutture di vendita con consumo di nuovo suolo e delle grandi strutture in ragione dell'eccessivo peso ambientale e viabilistico che andrebbe ulteriormente a gravare sulla viabilità della Via Cassinone e sui contesti residenziali posti lungo il percorso stradale.

In presenza di eventuali recuperi di aree produttive dismesse o inutilizzate è negoziabile l'insediamento di MSV. Lo stato di dismissione va valutato secondo la definizione della legge regionale n. 11/2021 *"edificio da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale"*.

Restano consolidate le attività commerciali insediate negli ambiti commerciali e produttivi prospicienti le vie Pastrengo, Levata e Cassinone.

Negli ambiti produttivi rilevati nell'area, è ammessa la vendita diretta dei beni di propria produzione da parte dei produttori solo nelle seguenti modalità:

1. Sono attivabili punti di vendita al dettaglio dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 250 mq
2. È assentita la possibilità di estendere la predetta area di vendita al dettaglio fino alla dimensione della media struttura di vendita non alimentare MS4 (da 251 a 500 mq)

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

3. 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.
4. Alla cessazione dell'attività, detta compatibilità urbanistica viene a cessare e l'area di vendita torna ad essere solo produttiva.

I predetti punti di vendita possono essere attivati anche con l'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'articolo 7, 7 comma, della parte 2^, del TUR.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili.

Per le attività commerciali prospicienti le Vie Pastrengo e Cassinone è esclusa la possibilità di vendita dei prodotti dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^, del TUR.

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

Il commercio su aree pubbliche è esercitabile in osservanza delle disposizioni previste dalla parte 3^ del TUR e delle specifiche disposizioni programmatiche di cui al Titolo II della presente componente economica commerciale del P.G.T..

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

Nell'area residenziale 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.

7.1.2 - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

Data la particolare caratteristica produttiva al limitare di un contesto residenziale prevalente, detti esercizi di somministrazione possono essere assentiti solo in osservanza alle seguenti disposizioni:

a) È assentita l'attivazione solo in ambito residenziale di nuovi esercizi di somministrazione con disponibilità di parcheggio corrispondente allo standard urbanistico previsto dal P.G.T.. La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alle norme tecniche di attuazione del vigente strumento urbanistico ed in relazione alla destinazione urbanistica residenziale, ma può essere attuata anche mettendo a disposizione della clientela spazi privati o chiedendo l'uso della superficie pubblica dei parcheggi esistenti.

b) È assentita l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche a quelli a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;

c) È assentita l'attivazione di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande presso laboratori per la produzione di prodotti alimentari con vendita e consumo servito sul posto previa negoziazione legata alla qualità dell'esercizio.

d) 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.

e) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:

- sorvegliabilità dell'area;
- igienico-sanitarie;
- di protezione dai fattori inquinati aeriformi;
- dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
- dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.

f) È escluso nell'ambito residenziale l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: **pub, disco-bar, american-bar, sale da ballo, locali notturni e simili.**

7.1.3 - 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.

Presso gli edifici insiti nell'Area, 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 eventualmente confinante.

7.1.4 - Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera e ricettive all'aria aperta in abbinamento ad agriturismi.

È assentito l'esercizio di attività ricettiva non alberghiera.

7.1.5 - Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Presso le abitazioni private insite nella Zona, è esclusa la possibilità di insediare qualsiasi attività.

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'ambito residenziale, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica di cui al punto 2.10.2. del presente elaborato, si possano insediare attività terziarie, di utilità sociale di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e mirate principalmente alla elevazione della qualità attrattiva **ferma restando la corrispondenza degli stessi requisiti urbanistici previsti per l'insediamento dei negozi di vendita al dettaglio o pubblici esercizi:**

Acconciatori – Estetisti – Tatuaggi o Piercing	Sono assentiti solo in locali al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e in osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Lavanderie - anche automatiche - o semplice ricezione del servizio	Sono assentite solo in locali al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via e in osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Laboratori alimentari con consumo sul posto	È assentita la possibilità insediativa di laboratori per la preparazione di alimenti con consumo sul posto con l'osservanza delle disposizioni previste gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.
Banche ed istituti di credito	È assentito l'insediamento con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato o medie strutture di vendita in ragione della superficie adibita al servizio bancario o creditizio.
Agenzie pubbliche di intermediazione Uffici amministrativi ed assicurativi Studi e laboratori medici	Sono assentite solo al piano terra con accesso diretto dalla pubblica via in osservanza delle disposizioni afferenti alla destinazione d'uso e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Attività produttive di beni diversi - Depositi di materiali di ogni genere - Attività inerenti al settore trasporti compresi rimessaggi	Sono assentite solo negli ambiti produttivi nei limiti disposti dal punto 2.10.3 del presente elaborato, salvo successive esplicite esclusioni.

7.1.6 - Attività escluse

Sono confermate le esclusioni di cui al punto 2.10.2 nell'ambito residenziale e 2.10.3 nell'ambito produttivo.

Le attività **dichiarate escluse** e attualmente presenti nell'ambito in esame potranno continuare l'attività presentando adeguati interventi di mitigazione ambientale e alla loro cessazione non potranno essere riattivate.

8 - Ambiti del tessuto extraurbano

Ferme restando le possibilità contenute nelle NdA del PGT (art 28 e 29) negli ambiti urbanistici destinati prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile, anche ricadente nelle aree già trattate, o comunque ambiti soggetti a salvaguardia ambientale, si ammettono le destinazioni qualificanti e complementari indicate nel punto 2.10.4 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 - 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^ del TUR.
3. Le destinazioni compatibili, indicate al punto 2.10.4 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 normate dall'art 29 delle NdA del PGT non trovano possibilità insediativa la realizzazione di nuove strutture ricettive all'aria aperta, benché compatibili ai sensi del punto 2.10.4, 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.

Al fine della tutela ambientale degli ambiti agricoli o forestali, oltrea quanto già previsto dalle NdA del PGT e dal punto 2.10.4 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 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.

9 - 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.

10 - Distributori di carburanti

Rilevata la competenza comunale per la definizione del piano di localizzazione degli impianti stradali di distribuzione di carburanti per l'esercizio dei quali sono stati disposti appositi criteri contenuti nel vigente P.G.T. e criteri di programmazione, contenuti nella parte 10^ del TUR, che dispongono la programmazione localizzativa in ambiti non sottoposti a vincoli paesaggistici, ambientali, agricoli forestali, monumentali, centro storico e residenziali di pregio in espansione del centro storico, si dispone che l'attivazione di impianti per la distribuzione di carburanti ad uso autotrazione sia sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale ed osservino le seguenti disposizioni insediative;

1. È esclusa l'attivazione di impianti di distribuzione di carburanti negli ambiti territoriali a destinazione agricola.
2. Nelle aree di programmazione a rilevante destinazione residenziale e antica del centro urbano non sono attivabili impianti pubblici di distribuzione carburanti. Nelle predette aree non sono assentiti nuovi impianti di distribuzione carburanti ad uso privato.
3. Sono attivabili nuovi impianti di distribuzione carburanti solo in ambiti prospicienti la sede stradale di arterie Statali o Provinciale in ambiti esterni al centro abitato come delimitato dal vigente codice della strada.
4. All'interno degli ambiti produttivi sono assentiti nuovi impianti di distribuzione carburanti ad uso privato solo in abbinamento con le attività produttive di beni o servizi in attività.
5. 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.

10.1 - Attività complementari

Sulle aree d'insediamento degli impianti di distribuzione carburanti non possono esercitarsi attività commerciali, accessorie o di servizio all'utente se non direttamente gestiti dal titolare o gestore dell'impianto in 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 alle disposizioni igienico sanitarie ed ambientali ed a quelle eventualmente impartite dalla regolamentazione dei rispettivi Settori disciplinati dal TUR.

L'esercizio delle attività accessorie è limitato all'orario di apertura del distributore carburanti con servizio assistito da maestranze; il servizio self-service non assistito 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 di cui ai punti a) – b) – c), non potrà eccedere i 250 mq di superficie. L'area adibita all'attività di autoriparazione e autolavaggio non rientra nel conteggio della superficie di cui sopra e non potrà eccedere i 250 mq fermi restano i limiti derivanti dagli indici edificatori di cui all'art 25 delle NTA del P.G.T.. L'area 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 adibita alla distribuzione di carburante ed all'esercizio delle altre attività.

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.

Per l'esercizio delle attività complementari o accessorie al servizio dell'utenza stradale e il rilascio dell'autorizzazione per la somministrazione, sono valutati in fase di rilascio del permesso di costruire del nuovo impianto.

11 - Indicazione dei luoghi sensibili

La **L.R. n. 8/2013**, data la particolare ampiezza della nozione di **"pubblico esercizio"** contenuta nella disposizione dell'art. 86 del TULPS, ritiene che rientrino senz'altro nella predetta nozione anche le attività di intrattenimento espletate all'interno di sale giochi: il connotato tipizzante di un pubblico esercizio è la fruibilità delle prestazioni ivi erogate da parte della collettività indifferenziata, i cui componenti sono tutti ammessi ad avvalersi, a richiesta, delle prestazioni stesse. Le sale giochi, in quanto locali ove è possibile fruire di una prestazione ludica e di svago, non configurano, seguendo l'elencazione contenuta nell'art. 50 comma 7 del D.Lgs. 267/2000, quali esercizi commerciali (non essendo la vendita l'attività principale praticata), né come servizi pubblici, bensì, appunto, come pubblici esercizi.

Per detta ragione sono state apportate modifiche agli artt. 4 e 150 della LR 6/2010 (Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere) i quali nel loro insieme dispongono che il Comune, al fine di uniformare la programmazione della componente economica-commerciale correlata al P.G.T., osserva i criteri qualitativi emanati dalla Giunta Regionale per l'insediamento delle attività commerciali, comprese quelle che somministrano alimenti e bevande e che sono autorizzate all'installazione di apparecchi per il gioco lecito anche d'azzardo o che sono destinate a sala da gioco, nonché quelle che vendono direttamente, in locali adiacenti a quelli di produzione, gli alimenti di propria produzione per il consumo immediato.

Sostanzialmente viene disposto che i Comuni nella componente economica-commerciale del P.G.T. devono indicare 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, nonché prevedere disposizioni afferenti l'insediamento di locali destinati a sala da gioco o all'installazione di apparecchi per il gioco lecito d'azzardo, tenuto conto della presenza di **istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, asili nido d'infanzia, luoghi di aggregazione giovanile, parchi pubblici o altri luoghi di aggregazione.**

L'art. 5, comma 2, della stessa LR 8/2013, dispone che il comune può individuare altri luoghi sensibili, ai sensi dell'articolo 51, comma 1 bis, della LR n. 12/2005 (Legge per il governo del territorio), in cui applicare la predetta programmazione tenendo, altresì, conto dell'impatto sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica. Detta individuazione deve riguardare gli ambiti del tessuto urbano consolidato e l'eventuale **esclusione insediativa** dei locali, che detengono apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'articolo 110, comma 6, lettere a) e b), del TULPS, deve essere indicata nel piano delle regole del P.G.T..

Le predette disposizioni legislative sono state recepite nel vigente e specifico **regolamento per il contrasto al fenomeno della Ludopatia derivante dalle forme di gioco lecito d'azzardo**, e pertanto, di seguito, si indicano i luoghi sensibili dai quali è esclusa la possibilità di installare apparecchi e congegni elettronici per il gioco lecito d'azzardo di cui all'articolo 110, sesto comma, del TULPS per una distanza di 500 metri dai predetti punti. Detta localizzazione sostituisce l'azzonamento disposto dal citato **regolamento per il contrasto al fenomeno della Ludopatia derivante dalle forme di gioco lecito d'azzardo.**

Trattandosi di disposizione legislativa regionale, detta distanza non trova limitazione al confine territoriale del comune; pertanto, il limite distanziometrico dei luoghi sensibili viene condiviso anche con quelli presenti nei comuni contermini e viceversa.

La distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 m dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 m dall'ingresso considerato come principale.

La disposizione limitativa trova applicazione in tutte le nuove collocazioni di sale scommesse e installazione di apparecchi elettronici per il gioco lecito d'azzardo di cui all'art. 110, commi 6 a) e b), del TULPS, effettuate dopo il 28 gennaio 2014, in qualsivoglia esercizio.

Ai sensi dell'art. 5, comma 2, della LR 8/2013, vengono indicati i principali punti sensibili:

N.	Descrizione	Localizzazione
1	Centro sportivo San Giovanni Bosco c/o oratorio	Via Mons. Guglielmo Carozzi
2	Centro sportivo comunale di Via Monti	Via Vincenzo Monti
3	Centro sportivo Gescal	Via Giuseppe Garibaldi
4	Centro sportivo comunale	Corso Roma 1
5	Piscina comunale "Aquamore Seriate"	Via Deco' e Canetta 57
6	Centro sportivo di San Giuseppe Artigiano	Via Guglielmo Marconi
7	Centro sportivo comunale di Cassinone	Via Colombaia
8	Centro sportivo comunale "Polisportiva Comonte"	Via Dolomiti
9	Poligono di tiro "Tiro a volo Bergamo"	Via Lazzaletto
10	Scuola primaria "M. Buonarroti"	Via M. Buonarroti 22
11	Scuola dell'infanzia "Mons. Carozzi" (e micronido)	Via Mons. Guglielmo Carozzi 7
12	Scuola primaria "Cesare Battisti"	Via del Fabbro 22
13	Scuola Edile di Bergamo - secondaria di II grado	Via Antonio Locatelli 15
14	Scuola dell'infanzia "Sacerdote Francesco Bolognini"	Via Cesare Battisti 17
15	Scuola dell'infanzia "Primavera"	Corso Roma 35
16	Scuola primaria "Gianni Rodari"	Corso Europa 12
17	IISS Ettore Majorana - secondaria di II grado	Corso Europa 14
18	Scuola secondaria di I grado "Sacra Famiglia"	Via Luigia Corti 6
19	Scuola primaria "Gaetano Donizetti"	Via Dolomiti 11
20	Scuola dell'infanzia "Don G. Ubbiali" (e micronido "Germogliamo")	Via Cassinone 96
21	IISS Ettore Majorana - secondaria di II grado	Via Partigiani 1
22	Scuola dell'infanzia e nido "Sacra Famiglia" (e nido Raffaele Busecchi Tassis)	Via Bartolomeo Colleoni 8
23	Scuola secondaria di I grado "Mons. Carozzi"	Viale Lombardia 5
24	Scuola secondaria di I grado "A. Moro"	Via Don Giovanni Minzoni 1
25	Scuola primaria "Santa Cerioli"	Via Don Giovanni Minzoni 3
26	Scuola dell'infanzia "Lorenzini"	Via Enrico Fermi 11
27	Scuola dell'infanzia "Santa Cerioli" (e nido Carlo Busecchi Tassis)	Via Luigia Corti 6
28	Scuola primaria "Sacra Famiglia"	Via Luigia Corti 6
29	Scuola dell'infanzia "M. Buonarroti"	Via M. Buonarroti 22
30	Ente di formazione EFP Sacra Famiglia - secondaria di II grado	Via Luigia Corti 9
31	Scuola dell'infanzia e nido "Carla Levati"	Via Enrico Fermi 9
32	Parco pubblico di via Michelangelo Buonarroti	Via Michelangelo Buonarroti

33	Parco pubblico di via Fiume Brembo	Via Fiume Brembo
34	Parco pubblico di via Fratelli Rosselli	Via Fratelli Rosselli
35	Parco pubblico di via Deco' e Canetta	Via Deco' e Canetta
36	Parco pubblico di via Roggia Martinenga	Via Roggia Martinenga
37	Parco pubblico di via Paderno	Via Paderno
38	Parco pubblico di via Goito	Via Goito
39	Parco pubblico di via Partigiani	Via Partigiani
40	Parco pubblico di via Fiume Adda	Via Fiume Adda
41	Parco pubblico "Vittime della mafia"	Via Pizzo Camino
42	Parco pubblico di via Giacomo Venezian	Via Giacomo Venezian
43	Oratorio San Giovanni Bosco	Via Mons. Guglielmo Carozzi 19
44	Parco pubblico Mons. Angelo Paravisi	Via Dante Alighieri
45	Teatro Aurora	Via del Fabbro 5
46	Oratorio di San Giuseppe Artigiano	Via Guglielmo Marconi
47	Biblioteca comunale	Via Italia 58
48	Parco pubblico A.R.A. di via della Libertà	Via della Libertà
49	Cineteatro Gianandrea Gavazzeni	Piazza Carlo Cattaneo
50	Parco pubblico di via Passo del Tonale	Via Passo del Tonale
51	Struttura per l'infanzia "La casetta sul Serio"	Via Deco' e Canetta 52
52	Parco pubblico Dea di via Alberto da Giussano	Via Alberto da Giussano
53	Centro ricreativo parrocchiale	Via Cassinone 94
54	Centro Pastorale Papa Giovanni XXIII	Via Fiume Po 25
55	Parco Oasi verde 1	
56	Parco Oasi verde 2	
57	Parco pubblico di Piazza Giacomo Matteotti	Piazza Giacomo Matteotti
58	Parco pubblico Mons. Ferdinando Cortinovis	Via Gaetano Donizetti
59	Parco pubblico "Paganessi Don Giampietro"	Via Dolomiti
60	Parco pubblico di via Cinque giornate di Milano	Via Cinque giornate di Milano
61	Area feste e parco pubblico	Via Pastrengo
62	Parco pubblico di via Giacinto Gambirasio	Via Giacinto Gambirasio
63.	Parco pubblico di via Artigiani	Via Artigiani - comune di
64	Fondazione Gratia et Pax (ricovero per religiose e chiesa interna)	Via M. Buonarroti 17
65	Santuario della Madonna del Buon Consiglio	Via Chiesa Vecchia 2
66	Chiesa della Visitazione di Maria Santissima	Via Salita al Monte 1
67	Chiesa di S. Alessandro	Via Morti di Paderno
68	Chiesa di San Giovanni XXIII	Via Morti di Paderno 12
69	Chiesa di Sant'Antonio di Padova	Via Cassinone 94
70	Chiesa della Natività di Maria Santissima (Sacra Famiglia)	Via Dolomiti
71	Chiesa Parrocchiale Santissimo Redentore	Via Giacomo Venezian

72	Chiesa di San Giuseppe Artigiano	Via Guglielmo Marconi
73	Centro diurno disabili - centro socio-educativo	Via Cassinone 98
74	Ospedale "Bolognini"	Via Cesare Battisti 8
75	Attrezzatura polifunzionale socio-sanitaria	Via Paderno 40
76	Casa delle Associazioni	Via Deco' e Canetta 50
77	Centro ricreativo sociale Comonte - sala civica	Via Dolomiti 9
78	Servizio formazione dell'autonomia - residenza	Via Paderno 42
79	Servizio formazione dell'autonomia - residenza	Via Gaetano Donizetti 1
80	Residenza Sanitaria Assistenziale R.S.A. "Giovanni Paolo I"	Via Cesare Battisti 3
81	Associazione Nazionale Alpini	Via Cassinone 60
82	Ospedale "Bolognini"	Via Paderno 21
83	Associazione AGE Seriate	Via Mons. Guglielmo Carozzi 4
84	Centro Famiglia di Comonte	Via Dolomiti 11
85	Centro anziani AUSER	Via Deco' e Canetta 52B
86	Centro Aiuto alla vita	Via del Fabbro 2
87	Centro di primo ascolto Caritas	Via del Fabbro 18
88	Asilo nido "Fili di seta"	Via Gaetano Donizetti 3F
89	Asilo nido "I vispi sorrisi" (comune di Pedrengo)	Via Battista Signorelli snc -
90	Asilo nido "L'albero" (comune di Brusaporto)	Via Damiano Chiesa 4 -
91	Cimitero comunale	Piazza Caduti della libertà
92	Parco delle Rimembranze	Piazza Caduti della libertà

