



Comune di Cavernago

Provincia di Bergamo

Componente commerciale P.G.T.

Titolo II – Quadro programmatico

***Finalità
criteri urbanistici
economici-commerciali
Programmazione commerciale***

Referente U.T.C.: Geom. Andrea Turrazzi

Progettisti: Arch. Dagai Alessandro e Dott. Urb. Placchi Silva



Legenda

Premessa.....1

Finalità e criteri urbanistici

1. Collegamento programmazione commerciale – <i>PGT</i>	2
2. <i>Finalità componente commerciale del PGT</i>	3
3. <i>Insediamento delle diverse attività economiche</i>	3
4. <i>Criteri per il nucleo storico e luoghi urbani di pregio</i>	4
5. <i>Criteri per il negozio di vicinato</i>	6
6. <i>Criteri per le medie strutture di vendita</i>	6
7. <i>Criteri per le attività commerciali</i>	7
8. <i>Criteri per le attività di somministrazione</i>	7
9. <i>Criteri di rilevanza viabilistica e pubblicitaria</i>	8
10. <i>Indicazioni sulla destinazione d'uso</i>	8
11. <i>Localizzazione esercizi per aree d'insediamento</i>	11

Programmazione

Area 1 - <i>Castello e sue pertinenze</i>	13
Area 2 - <i>Cascina all'interno del Parco del Fiume Serio</i>	15
Area 3 - <i>Cascina in area agricola</i>	16
Area 4 - <i>Tessuto a prevalente destinazione residenziale</i>	17
Area 5 - <i>Tessuto residenziale e commerciale</i>	22
Area 6 - <i>Ambiti a valenza paesaggistica interni al Parco del Serio</i>	25
Area 7 - <i>Ambiti a Verde Vincolato</i>	26

<i>Area 8 - Zone particolari.....</i>	27
<i>Area 9 - Ambiti P.A.....</i>	29
<i>Area 10 - Aree per attività di salvaguardia fluviale.....</i>	30
<i>Area 11 - Ambiti agricoli.....</i>	31

Premessa

Al fine di migliorare la funzionalità e la produttività del sistema dei servizi concernenti le attività commerciali, nonché consentire uno sviluppo sostenibile, l'amministrazione comunale, valutate le caratteristiche della distribuzione commerciale ed in coerenza con gli indirizzi e criteri regionali, adotta un testo regolamentare indicante i criteri urbanistici, qualitativi di programmazione e procedurali per l'insediamento delle diverse attività economiche, ivi comprese quelle che vendono direttamente gli alimenti di propria produzione per il consumo immediato in locali adiacenti a quelli di produzione, tenendo conto delle diverse caratteristiche del proprio territorio e della differente incidenza degli esercizi secondo il settore e la tipologia di appartenenza.

I criteri stabiliti da questa programmazione commerciale si basano su motivi di interesse generale, di sostenibilità ambientale, sociale e di viabilità che rendano impossibile consentire ulteriori flussi di pubblico nella zona senza incidere in modo gravemente negativo sui meccanismi di controllo.

In particolare i criteri pongono attenzione affinché l'insediamento economico si ponga in contrasto al degrado urbano, e senza ledere il diritto dei residenti alla vivibilità dell'area residenziale interessata e alla normale mobilità e tenendo conto delle caratteristiche urbanistiche e di destinazione d'uso dei locali, dei fattori di mobilità, traffico, inquinamento acustico e ambientale, aree verdi, parcheggi, delle caratteristiche qualitative degli insediamenti, dell'armonica integrazione con le altre attività economiche e del corretto utilizzo degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Finalità e criteri urbanistici

1. Collegamento programmazione commerciale – PGT

In sede di approvazione del P.G.T. vigente, la Provincia ha inserito, nelle sue condizioni, la redazione di un Piano del Commercio, qualora si fosse pamentata la necessità di insediare nuove strutture commerciali.

Questo elaborato ha la funzione di rispondere a questa richiesta, ed ha soprattutto, funzione di variante al P.d.R.

La nuova componente commerciale del PGT tiene conto delle seguenti politiche d'intervento:

- esclusione di insediamento di grandi strutture di vendita;
- riqualificazione di aree degradate;
- rivitalizzazione e sostegno delle funzioni commerciali del centro del paese e delle aree che si affacciano sulla Soncinese;
- corretta distribuzione urbana delle attività commerciali tali da garantire una idonea disponibilità del servizio commerciale in tutto il territorio comunale;
- la previsione di insediamento di nuove medie strutture di vendita qualitative utili a conseguire il miglior servizio da rendere al consumatore.

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

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

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

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

2. Finalità della componente commerciale del PGT

La componente tratta in modo differenziato le singole aree del territorio comunale sia in modo urbanistico che qualitativo ponendo anche l'osservanza della tipologia degli esercizi commerciali. In particolare dispone limitazioni all'insediamento di attività economiche in base a specifiche classificazioni, anche dimensionali in relazione alle medie e grandi strutture di vendita.

L'amministrazione comunale, previa valutazione delle problematiche della distribuzione commerciale nei centri storici e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, con la presente programmazione urbanistica e qualitativa intende promuovere:

- la crescita, il ricambio e la diversificazione delle attività, in raccordo con lo strumento urbanistico;
- l'individuazione di porzioni di territorio ubicate in aree limitrofe funzionalmente collegate con il centro del paese;

Al fine di perseguire le predette finalità, la componente si pone i seguenti criteri nella programmazione qualitativa, in particolare:

- pone la possibilità di differenziare le attività commerciali con riferimento a specifiche classificazioni di carattere dimensionale, merceologico, e qualitativo per contribuire ad un ampliamento di opportunità di insediamento nel centro storico;
- dispone il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora questa costituisca un contrasto con la tutela di valori artistici, storici o ambientali;
- limita nei centri storici, zone di pregio, e zone ad essi limitrofe l'insediamento di attività che non siano tradizionali o qualitativamente rapportabili ai caratteri storici, architettonici e urbanistici dei centri medesimi;
- adotta principi di tutela delle attività tradizionali per i nuclei di antica formazione, eventualmente suddiviso a sua volta in tessuti territoriali e zone omogenee, che consente, in caso di cessazione delle attività tutelate nelle zone localizzate, la sola attivazione, per un arco temporale fino a cinque anni, di una o più delle medesime attività appartenenti allo stesso settore alimentare o non alimentare.

Dette disposizioni sono applicate anche in relazione a zone del territorio differenti dal centro storico a fronte di 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.

3. Insediamento delle diverse attività economiche

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

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

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

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

1. la crescita, il ricambio e la diversificazione delle attività, in raccordo con il vigente strumento urbanistico;

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

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

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

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

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

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

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

I programmi integrati di intervento dovranno raccordarsi, oltre che con gli aspetti predetti, anche con i seguenti elementi tesi a favorire la conservazione nonché l'insediamento di nuovi esercizi

commerciali, capaci di ricreare particolari attività e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani e simili.

5. Criteri per i negozi di vicinato

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.

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

6. Criteri per le medie strutture di vendita

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.

La negoziazione non si attua qualora la media struttura di vendita sia prevista dai piani attuativi vigenti e che abbiano già ceduto e/o monetizzato le aree standard attinenti alle funzioni commerciali indicate negli stessi piani attuativi.

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

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

Per l’apertura o l’ampliamento di medie strutture di vendita, ove ammesse, si dispone uno standard qualitativo di parcheggi del 20% in aggiunta allo standard insediativo previsto dal vigente strumento urbanistico.

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

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

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

Può essere concesso, nel caso di accertata ammissibilità delle medie strutture di vendita, la cessione di standard qualitativi o, in subordine, la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in

sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale oppure mediante la realizzazione di standard qualitativi concordati con l'amministrazione comunale.

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

7. Criteri per le altre attività commerciali

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

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

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

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

La cessione di propri prodotti da parte delle imprese agricole effettuata presso il luogo di produzione non è soggetta ad alcun limite, ma se effettuata fuori dalla sede dell'impresa deve osservare le disposizioni previste per i negozi di vicinato. La vendita di prodotti non derivanti dall'impresa agricola può essere effettuata solo presso la sede dell'impresa e su una superficie massima di 500 mq.

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

8. Criteri per le attività di somministrazione

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

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

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

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

9. Criteri di rilevanza viabilistica e pubblicitaria

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

Viabilità - In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture economiche-commerciali con superficie superiore ai 250 mq, deve essere garantito che detti nuovi insediamenti abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento. In particolare, per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, consentiti dalla programmazione, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Pubblicità - Ferme le disposizioni speciali disposte per le insegne d'esercizio e l'arredo urbano del centro storico o delle zone di pregio come individuate nella programmazione di settore, su tutto il territorio è fatto obbligo dell'uso dominante della lingua italiana lettere latine nelle insegne d'esercizio, in ogni altra forma di pubblicità, nei prezzi, nei menù, nelle indicazioni dei prodotti e loro ingredienti. Sono consentiti termini stranieri o derivanti da lingue straniere che sono ormai d'uso corrente nella lingua italiana ed il cui significato è comunemente noto. L'inosservanza del presente criterio è sanzionata ai sensi dell'articolo 44, 5° comma, della parte 4^a del TUR.

10. Indicazioni sulla destinazione d'uso

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

Uso principale: ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, la somministrazione o

la prestazione di servizi a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

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

l'accesso al pubblico.

Sono considerati come destinazioni d'uso principali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di cui al comma precedente quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di 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 compatibile: 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 complementari: indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

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

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

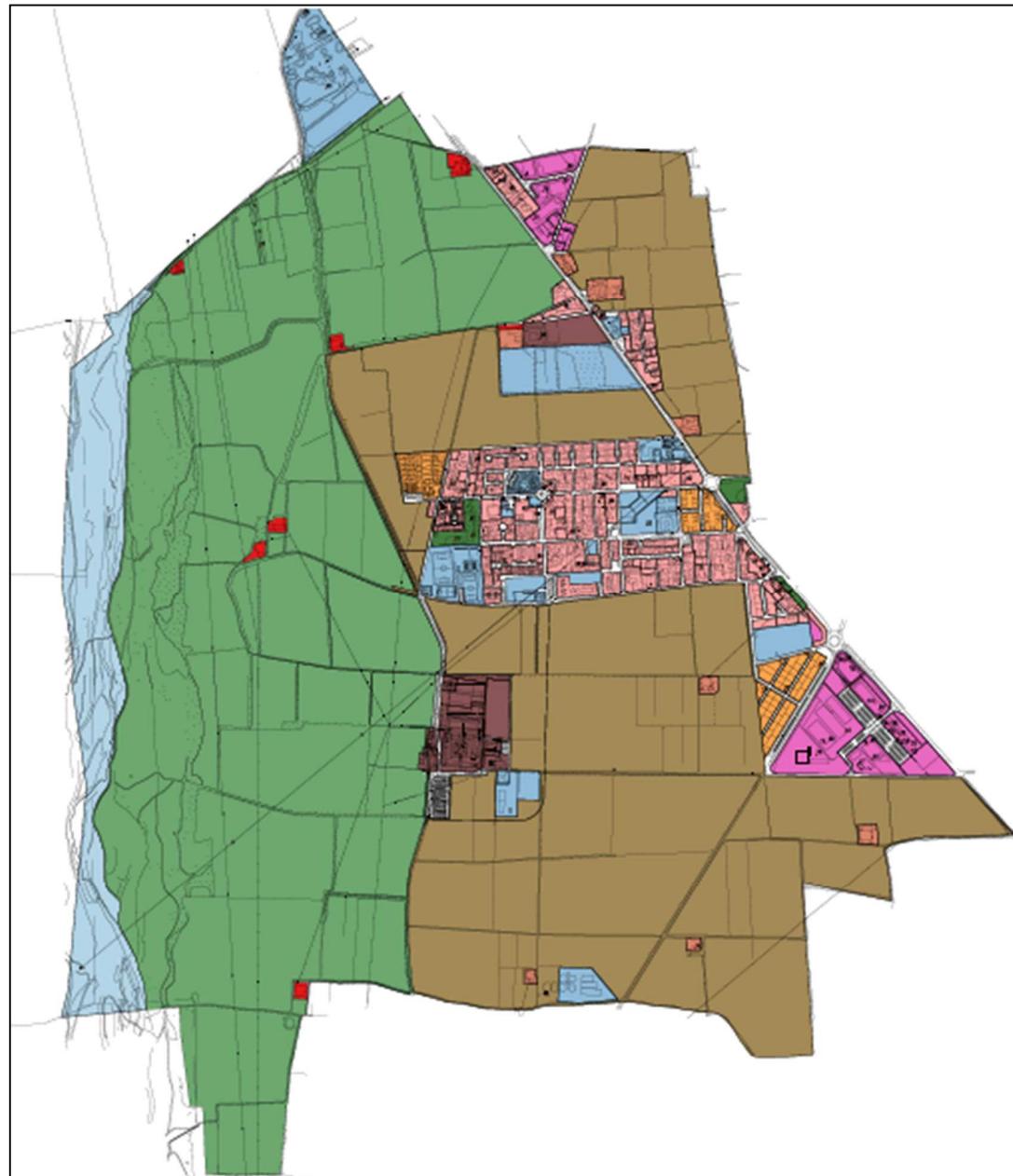
11. Localizzazione esercizi per aree d'insediamento

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

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

CLASSIFICAZIONE ZONE COMMERCIALI

- Castello e relative pertinenze – ZONA 1
- Cascina interna al Parco del Serio – ZONA 2
- Cascina in area agricola – ZONA 3
- Tessuto prevalentemente residenziale – ZONA 4
- Tessuto residenziale e commerciale (Misto) – ZONA 5
- Area ad alto valore paesaggistico (Parco del Serio) – ZONA 6
- Area a verde vincolato – ZONA 7
- Zona Particolare: Area a servizi da realizzare
- Zona Particolare: Area ex Cava
- Zona Particolare: Area Pic-nic
- Zona Particolare: Area verde
- Zona Particolare: Biogas
- Zona Particolare: Bosco in città
- Zona Particolare: Campo da Ping Pong
- Zona Particolare: Campo sportivo
- Zona Particolare: Chiesa e Casa pastorale
- Zona Particolare: Chiesa parrocchiale e Oratorio
- Zona Particolare: Cimitero
- Zona Particolare: Municipio
- Zona Particolare: Parco comunale
- Zona Particolare: Parco Comunale
- Zona Particolare: Parco pubblico
- Zona Particolare: Piazzola ecologica
- Zona Particolare: Polo scolastico – Palestra comunale
- Zona Particolare: Poste–Ambulatorio–Farmacia
- Zona Particolare: Residenza Sanitaria Assistita
- Zona Particolare: Riconversione
- Zona Particolare: Scuola dell'Infanzia
- Tessuto misto in ambito di P.A. (vedi norma N.T.A. de IP.d.R.) – ZONA 9
- Area per attività di salvaguardia fluviale – ZONA 10
- Area agricola – ZONA 11



Arch. Dagai Alessandro – Dott. Urb. Placchi Silvia

Programmazione

Rilevando la diversa destinazione d'uso prevalente delle Aree di cui ai paragrafi precedenti e delle zone in esse contenute, la seguente programmazione si pone l'obiettivo di:

1. garantire un adeguato grado di sicurezza urbana dei diversi contesti residenziali;
2. un'attenzione al contenimento acustico a garanzia della quiete residenziale;
3. un'attenzione agli insediamenti economici presso i caseggiati plurifamiliari;
4. disporre una equilibrata localizzazione delle diverse attività economiche nel rispetto dell'equità concorrenziale a sostegno dell'utilità generale della collettività;
5. rendere compatibili o complementari le diverse attività economiche con le destinazioni d'uso urbanistiche che non dispongono esplicite esclusioni delle attività stesse;

Fatto salvo quanto già legittimato da qualsivoglia provvedimento abilitativo, di convenzionamento o, più generale da atti di negoziazione con la P.A., si riporta di seguito la normativa di riferimento:

Area 1 – Castello e sue pertinenze



Castello di Cavernago



Castello di Malpaga

L'**Area 1**, raccoglie l'ambito di tutela storica, architettonica e paesaggistico del Castello di Malpaga e del Castello di Cavernago; costituisce un'area di pregio meritevole di una considerazione qualitativa nella programmazione dell'insediamento delle diverse attività economiche.

Oltre agli obiettivi propri della programmazione per le presenti aree si dispone l'obiettivo del recupero delle attività economiche storiche del luogo; pertanto per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

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

Per dette motivazioni:

- è esclusa l'attivazione di altri esercizi di somministrazione e di altri esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione, nemmeno per trasferimento in entrata di quelli esistenti;

- è esclusa l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati anche in quelli a finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento della zona interessata ed a tutela storica-ambientale e della quiete pubblica, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse.
- il trasferimento di esercizio nell'ambito della zona è ammesso nel rispetto delle seguenti disposizioni:
 - a) Presentazione del progetto strutturale e d'arredo del nuovo esercizio al fine di verificare il recupero qualitativo degli esercizi nell'ambito storico tutelato.
 - b) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le attività trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallone di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione. La realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi.
- La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
 - sorvegliabilità dell'area;
 - igienico-sanitarie;
 - di protezione dai fattori inquinanti aeriformi;
 - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- Al fine del recupero della tradizione storica dell'area, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e le attività di produzione di alimenti d'asporto o con consumo sul posto possono esercitare l'attività di ristorazione e produzione di pasti ed alimenti esclusivamente tipici lombardi o italiani. Gli esercizi già in attività possono continuare la loro funzione di produzione e ristorazione, ma in caso di cessione d'azienda i subentranti dovranno attivarsi con produzione e cucina di pasti ed alimenti esclusivamente tipici lombardi o italiani.
- È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione come definite dall'art. 5 della parte 4^a del TUR: birrerie, pub, disco-bar, piano bar, american-bar, discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili.

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

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

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

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

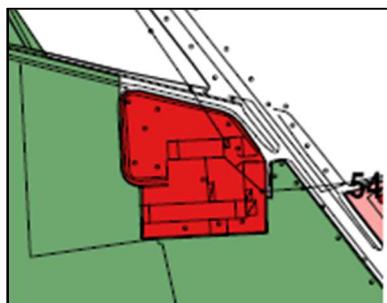
È esclusa ogni attività alberghiera. È consentita solo l'attività ricettiva non alberghiera.

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

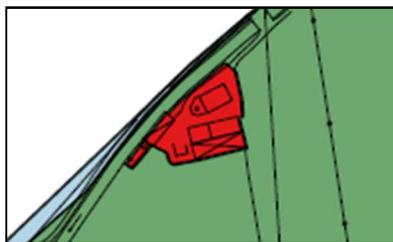
Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno della zona, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica storica residenziale, 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 o pubblici esercizi.

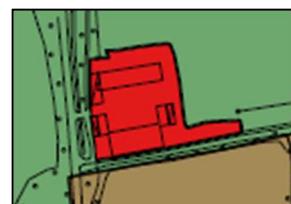
Area 2 – Cascina all'interno del Parco del Serio



Cascina Biancinella



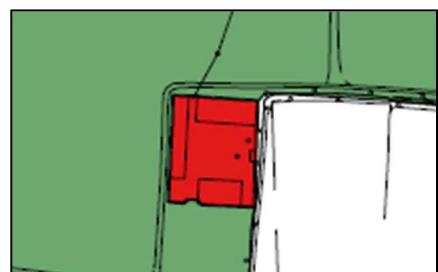
Cascina Speranzina



Cascina S.P. 96



Cascina Ursina



Cascina Cassandra

Nelle Cascine all'interno del Parco del Serio ogni attività commerciale deve necessariamente adeguarsi alla specifica normativa dell'organo sovraordinato.

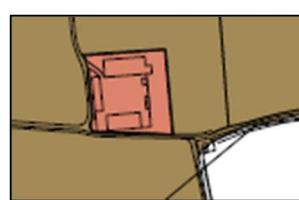
Area 3 – Cascina in area agricola



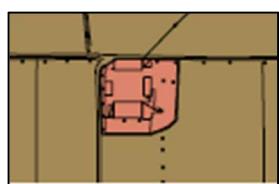
Cascina Dorotina



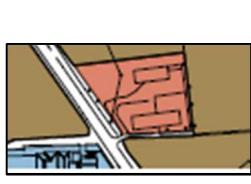
Cascina Medea



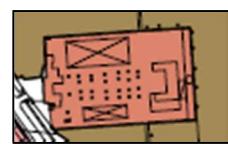
Cascina Riccadonna



Cascina Riccadonna



Cascina Ludovica

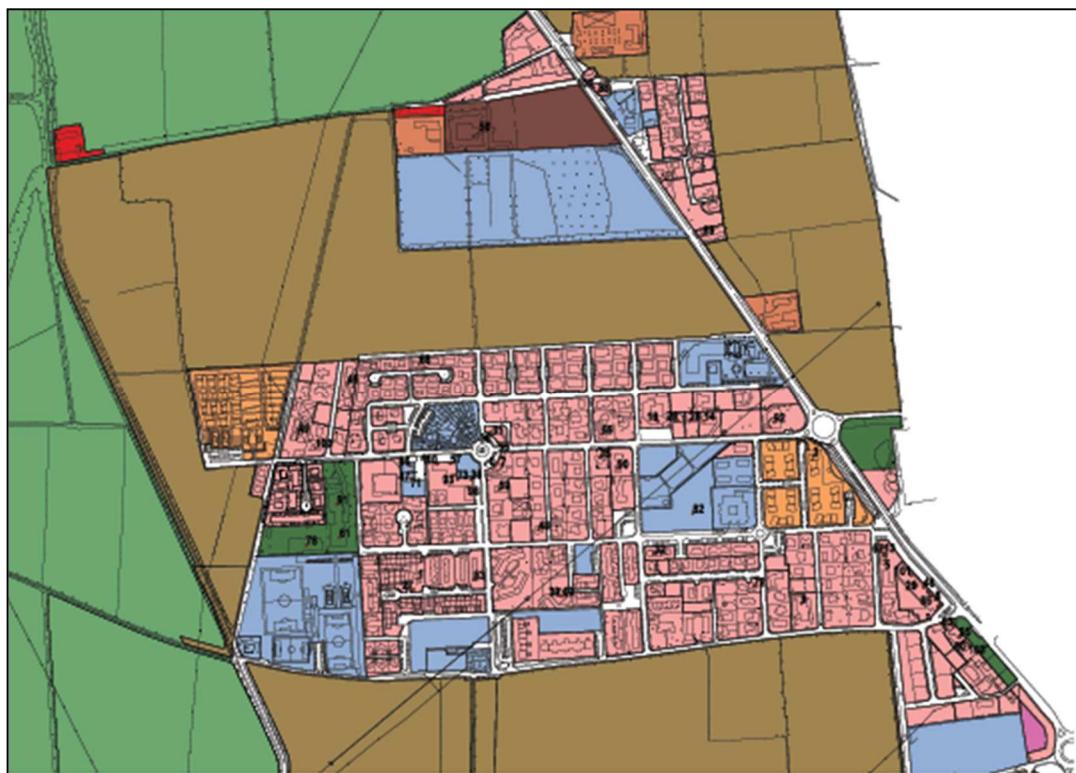


Cascina via Oratorio

Nelle presenti zone urbanistiche destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile, o comunque soggetta a salvaguardia ambientale, si osservano le seguenti disposizioni in concorso tra loro ricorrendone l'applicazione:

1. È consentito l'insediamento di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande presso immobili ricadenti in zona agricola ed aventi destinazione diversa, nel limite di 350 mq di slp,
2. Nelle zone agricole è concesso l'esercizio dell'attività di agriturismo ed altre nel rispetto delle disposizioni di cui alla parte 8^a del TUR.
3. È escluso l'insediamento di distributori di carburanti ad uso pubblico.
4. È consentita l'eventuale trasformazione delle attività di agriturismo in esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande a condizione di avvenuto adeguamento urbanistico edilizio dell'area e/o destinazione d'uso dell'immobile.
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. Non sono altresì attivabili centri di telefonia fissa o internet point, sale gioco ed attività artigianali di produzione alimentari con vendita diretta né agenzie né altre attività non complementari all'esercizio dell'attività agricola.

Area 4 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale



L'**Area 4**, raccoglie l'ambito residenziale consolidatosi presenta limitati insediamenti di attività commerciali ed esercizi di somministrazione.

Lo sviluppo urbanistico residenziale dell'area è posto solo in negoziazione di piani attuativi edilizi.

Le aree prospicenti la Soncinese e indicate con apposito segno grafico (*) nella Tav. 04 – ZONE COMMERCIALI, è ammesso un incremento del 20% di superficie commerciale rispetto all'assentibile

Oltre agli obiettivi propri della programmazione per la presente area si dispone l'obiettivo della tutela dell'ambito residenziale evitando insediamenti economici che possano creare nocimento alla popolazione residente mediante emissioni acustiche causate anche dall'eccessiva viabilità indotta dalle diverse attività; pertanto per la localizzazione qualitativa delle diverse attività si dispone quanto segue:

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

Eventuali insediamenti di media struttura di vendita sono assentiti nel limite complessivo di mq. 1200 di superficie di vendita configurabile anche in forma di centro aggregante altri servizi e comunque realizzabili solo in negoziazione di interventi edilizi.

I negozi di vicinato sono liberamente attivabili in ogni loro tipologia merceologica con esclusione di quelle dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del TUR.

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

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

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

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

Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande

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

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

Per dette motivazioni:

- è assentita l'attivazione di altri esercizi di somministrazione anche per trasferimento in entrata di quelli esistenti;
- è assentita l'attivazione di esercizi di produzione alimenti con vendita e consumo diretto al pubblico sul posto di produzione;
- è assentita l'attivazione della somministrazione di alimenti e bevande presso circoli privati solo con finalità morale o sociale riconosciuti dal Ministero dell'interno;
- per motivi di sicurezza urbana contro disturbi e deprezzamento dell'area interessata ed a tutela della quiete pubblica residenziale, nonché a garanzia del servizio pubblico fornito dagli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, gli stessi non sono utilizzabili quali accesso a sale gioco o sale scommesse.

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

- a) Come aree disponibili a parcheggio per le utenze, oltre allo standard urbanistico, le nuove attività o quelle trasferite dovranno corrispondere un'adeguata dotazione di parcheggi commisurata in uno stallo di sosta ogni 5 mq. (oltre i 35 mq.) in rapporto alla superficie di somministrazione. La realizzazione dei parcheggi può essere attuata mettendo a disposizione della clientela anche spazi privati con possibilità di reperimento in aree collocate ad una distanza massima di 100 metri dall'esercizio. In caso di disponibilità di parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'esercizio, l'amministrazione comunale si riserva di decidere sull'eventuale istanza di monetizzazione degli stessi.
- b) Data la particolare caratteristica prettamente residenziale dell'area, non sono attivabili fonti sonore sulle aree esterne di somministrazione.
- c) L'attivazione di un esercizio pubblico in un contesto immobiliare plurifamiliare deve essere accompagnato dalla dichiarazione di ammissibilità rilasciata dal proprietario o dall'amministratore condominiale;

- d) La somministrazione su aree pubbliche o private esterne agli esercizi è autorizzata previa valutazione della sussistenza delle seguenti condizioni:
- sorvegliabilità dell'area;
 - igienico-sanitarie;
 - di protezione dai fattori inquinanti aeriformi;
 - dall'incidenza sulla sicurezza della viabilità veicolare e pedonale;
 - dalla valutazione fatta dalla pubblica amministrazione sul rispetto dei luoghi di culto, sull'arredo urbano e di prevenzione al nascere di fenomeni di disturbo alla quiete pubblica.
- e) È escluso l'esercizio delle seguenti tipologie di somministrazione: discoteche, sale da ballo, locali notturni e simili. Le birrerie, i pub, i disco-bar, il piano bar, l'americano-bar sono assentiti se collocati oltre 150 metri dal limite dell'area del centro storico.

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

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

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

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera non all'aria aperta. Nei contesti residenziali è assentita l'attività ricettiva di B&B.

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

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

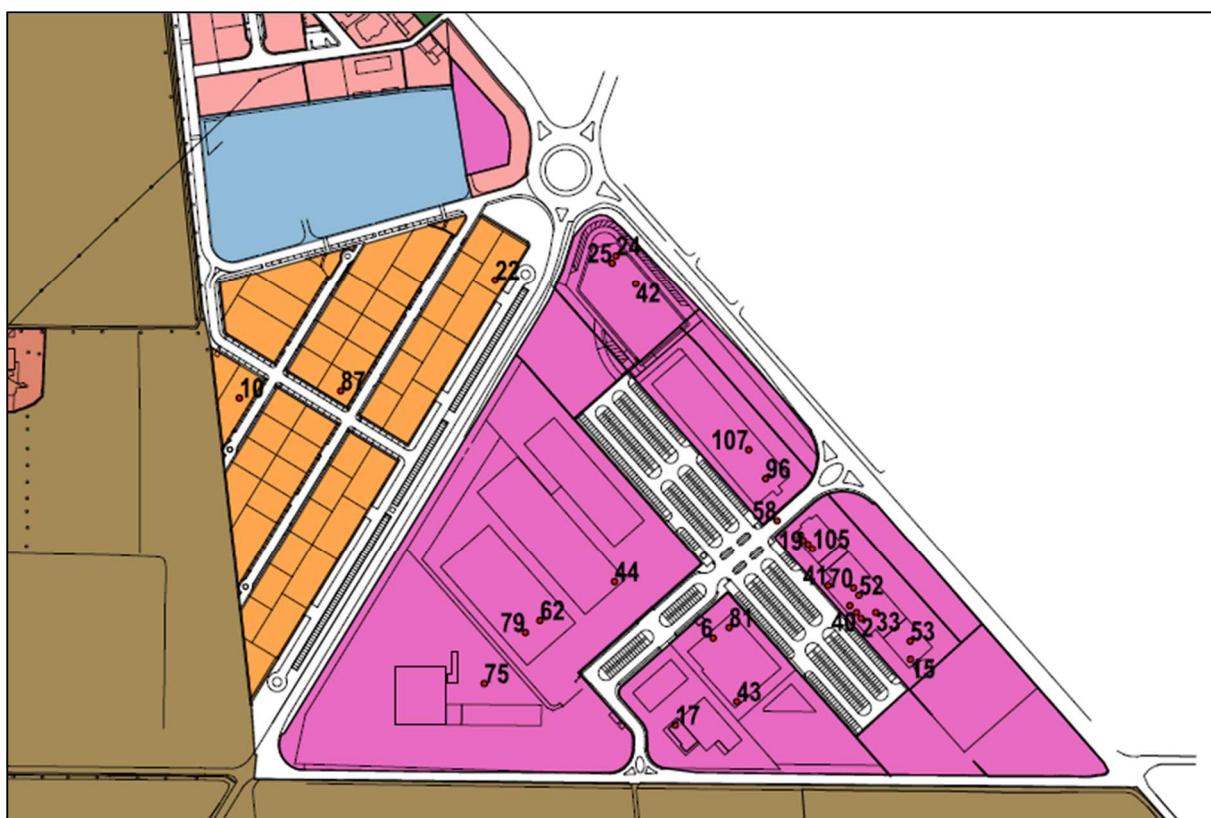
Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno dell'Area, in osservanza al minimo concorrenziale, si dispone che, nel rispetto della destinazione d'uso urbanistica principale (residenziale), si possano insediare attività di servizio mediante abilitazioni edilizie convenzionate o negoziate con l'Amministrazione Comunale e 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	sono assentiti laboratori ai piani interrati, seminterrati, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Tatuaggi e Piercing	sono assentiti ai piani interrati, seminterrati, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.

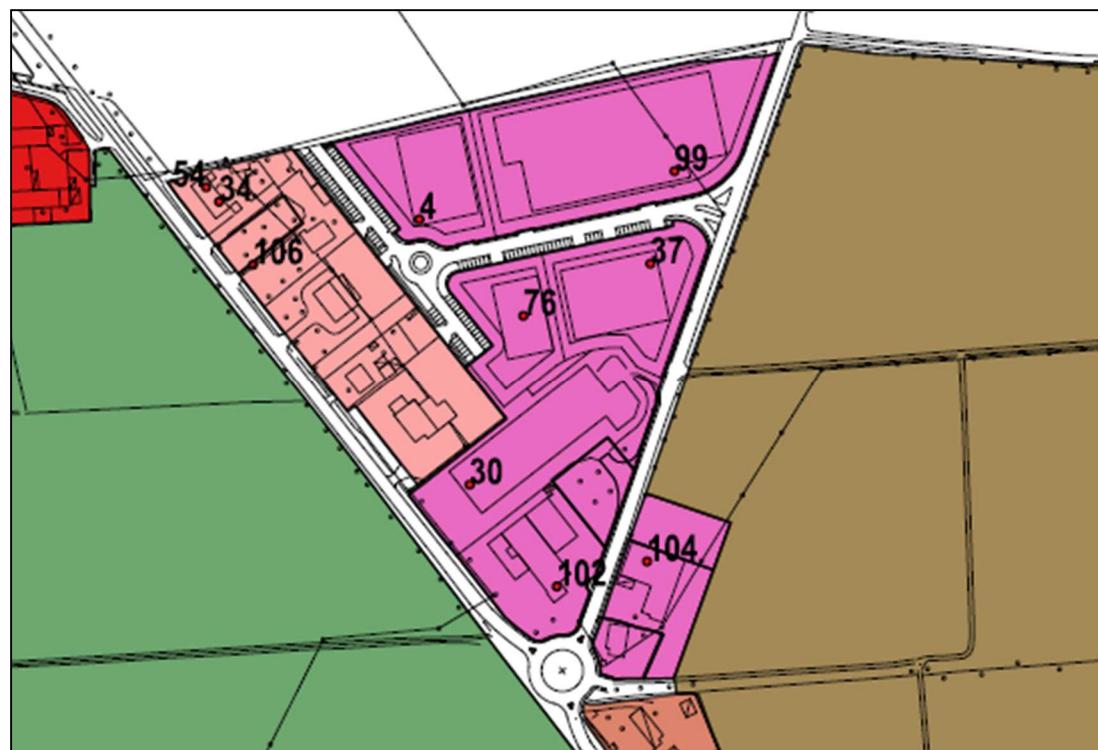
Lavanderie	sono assentite lavanderie, anche automatiche o semplice recapito del servizio, ai piani interrati, seminterrati, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Panifici	è assentita l'attivazione di panifici, con vendita diretta, ai piani interrati, seminterrati, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Laboratorio di pasticceria senza consumo sul posto	è assentita l'attivazione di pasticcerie, con vendita diretta, al piano interrato, seminterrato, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Laboratorio di gelateria senza consumo sul posto	è assentita l'attivazione di gelaterie, con vendita diretta, al piano interrato, seminterrato, terra e primo, in locali a destinazione terziario o commerciale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
Laboratorio di gastronomia	è assentita l'attivazione di gastronomie, con vendita diretta, al piano interrato, seminterrato, terra o primo, in locali a destinazione terziario o commerciale e con l'osservanza degli stessi requisiti dei negozi di vicinato.
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.
Banche ed istituti di credito	è assentito l'insediamento solo al piano terra in locali a destinazione terziario o commerciale e solo con titolo abilitativo edilizio negoziato con l'osservanza dei requisiti previsti per le attività commerciali in relazione alla superficie di attività.
Agenzie in genere	l'insediamento è assentito al piano interrato, seminterrato, terra o primo, in locali a destinazione terziario commerciale 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 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 il settore trasporti	L'insediamento di attività del settore trasporto di cui alla parte 10 ^a del TUR è assentito mediante assensi edilizi convenzionati con esclusione dei distributori di carburante e carrozzerie.

Area 5 – Tessuto residenziale e commerciale



Area a prevalente vocazione commerciale a sud del paese



Area a prevalente vocazione industriale a nord del paese

L'Area 5 è costituita da due diverse zone a destinazione mista, artigianale e commerciale.

La prima, a nord del paese, ha vocazione artigianale, mentre la seconda, a sud, nelle vicinanze di Ghisalba, ha una spiccata connotazione commerciale.

Al fine di corrispondere adeguatamente alle necessità delle zone fornendo adeguati servizi alle maestranze e utilizzando la zona a completamento della possibilità insediativa di tutte le attività escluse dalle altre aree, si dispone quanto segue:

Commercio al dettaglio e all'ingrosso

È esclusa l'attivazione di grandi strutture di vendita.

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

1. Sono attivabili punti di vendita dei prodotti di propria produzione per una superficie di vendita massima di 250 mq.; tuttavia è assentita la possibilità di estendere l'area di vendita predetta fino alla dimensione della media struttura di vendita MS 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 attivabili medie strutture per la vendita di prodotti non immediatamente asportabili o a consegna differita nel limite massimo insediativo di mq. 1200 di superficie di vendita per tutta la zona, calcolata ai sensi dell'articolo 7, 7° comma, della parte 2^a del TUR.
3. Sono attivabili medie strutture di vendita accessibili dalla SS498 per complessivi mq. 1200 di superficie di vendita, anche di tipo unitario o aggregante altri servizi in esecuzione di singoli permessi di costruire negoziati con integrazione degli standard qualitativi. È escluso l'insediamento delle tipologie merceologiche dequalificanti come indicate nell'articolo 2, comma 8, della parte 2^a del TUR.

La realizzazione delle singole unità commerciali dovrà corrispondere a singoli compatti edificati accessibili dalla pubblica via.

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

La vendita di quotidiani e periodici è esercitabile mediante l'attivazione di una rivendita esclusiva o promiscua.

Il commercio su aree pubbliche in ogni sua forma esercitabile e le altre manifestazioni fieristiche o promozionali, possono essere esercitate nelle forme e nei luoghi indicati nell'apposito titolo di riferimento del presente elaborato di programmazione.

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

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

Attività ricettive alberghiere ed all'aria aperta

È assentita ogni forma di attività alberghiera.

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

Agenzie ed attività produttive di beni o servizi

Al fine di garantire un adeguato equilibrio di servizi all'interno della zona non si rilevano esclusioni fermo restando che l'attivazione delle diverse attività è subordinata alla corresponsione negoziale degli stessi requisiti previsti per i negozi di vicinato o medie strutture di vendita in relazione della slp insediata.

Area 6 - Ambiti a valenza paesaggistica interni al Parco del Serio



È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività imprenditoriale che non sia compatibile con le attività didattiche ed ambientali del Parco.

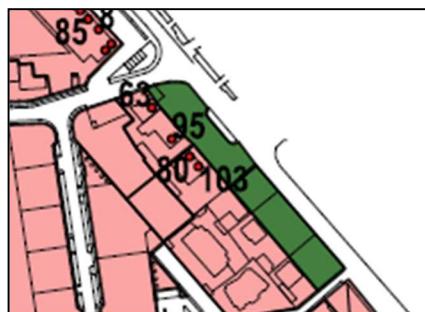
Area 7 - Ambiti a verde vincolato



Azienda in Via Volta



Verde privato vincolato Via Roma



Verde privato in Località Bettolle

È escluso l'insediamento di qualsivoglia attività imprenditoriale.

Area 8 – Zone particolari

Sono stati indicati come punti sensibili tutti gli ambiti cartografici indicati in azzurro e riferenti a strutture o spazi di pubblica utilità e verde pubblico con particolare riguardo ai seguenti luoghi:

- Zona Particolare: Area a servizi da realizzare
- Zona Particolare: Area ex Cava
- Zona Particolare: Area Pic-nic
- Zona Particolare: Area verde
- Zona Particolare: Biogas
- Zona Particolare: Bosco in città
- Zona Particolare: Campo da Ping Pong
- Zona Particolare: Campo sportivo
- Zona Particolare: Chiesa e Casa pastorale
- Zona Particolare: Chiesa parrocchiale e Oratorio
- Zona Particolare: Cimitero
- Zona Particolare: Municipio
- Zona Particolare: Parco comunale
- Zona Particolare: Parco Comunale
- Zona Particolare: Parco pubblico
- Zona Particolare: Piazzola ecologica
- Zona Particolare: Polo scolastico – Palestra comunale
- Zona Particolare: Poste–Ambulatorio–Farmacia
- Zona Particolare: Residenza Sanitaria Assistita
- Zona Particolare: Riconversione
- Zona Particolare: Scuola dell'Infanzia

La normativa regionale impone Comuni nella componente economica-commerciale del PGT di 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 d'azzardo lecito, tenuto conto della presenza di *istituti scolastici di ogni ordine e grado, asili nido, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile 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, tenuto 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, del TULPS, deve essere indicata nel piano delle regole del PGT.

Le predette disposizioni legislative sono state recepite negli articoli 34 della parte 4^a, 35, 36 e 39 della parte 5^a del TUR, 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.

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 apparecchi per il gioco d'azzardo lecito di cui all'art. 110, commi 6 e 7, del TULPS, effettuate dopo il 28 gennaio 2014.

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.

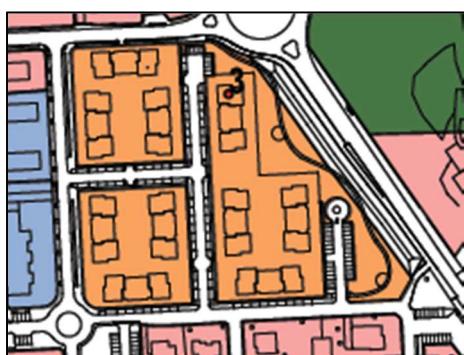
Nelle zone d'insediamento, squisitamente finalizzate a soddisfare esigenze pubbliche, l'attivazione di esercizi commerciali o di somministrazione è collegata alla pubblica necessità riscontrata dall'amministrazione comunale.

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.

Area 9 – Ambiti P.A.



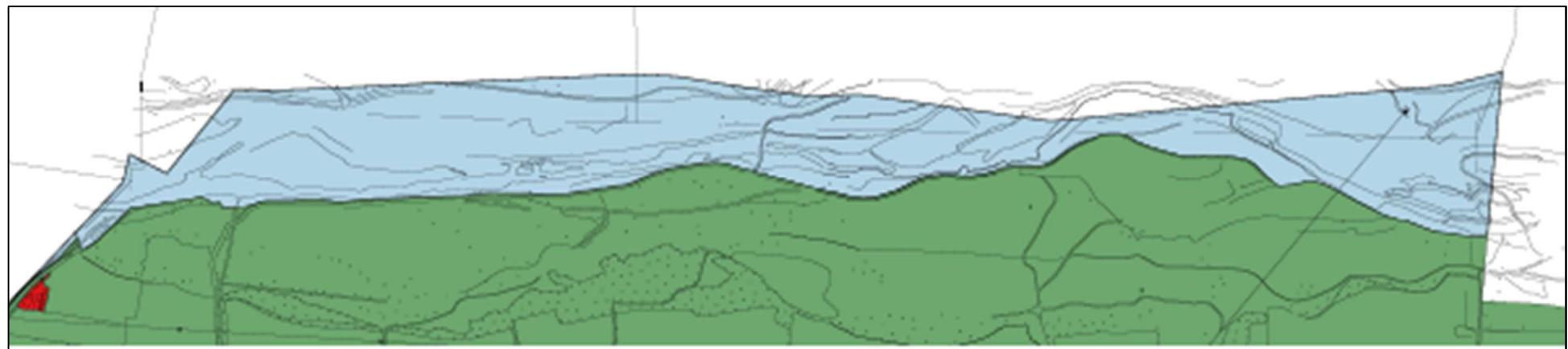
P.A. non attuato in Via Bartolomeo Colleoni



P.A. Cavernago Centro

In queste aree restano vigenti le disposizioni definite in sede di convenzionamento, non è ammesso nessun'altra attività imprenditoriale.

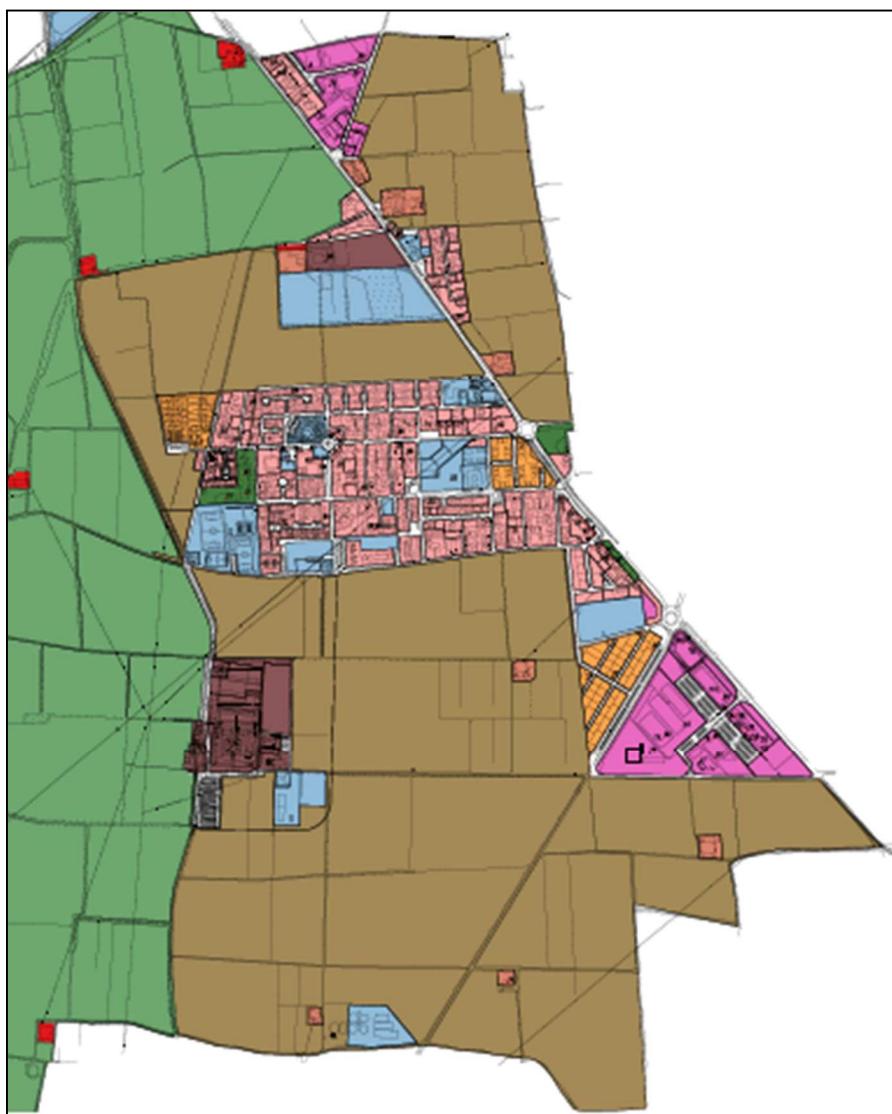
Area 10 – Aree per attività di salvaguardia fluviale



L'**Area 10** è interna al “Parco del Serio” e contigua all’asta fluviale stessa l’unica attività ammessa è quella del campeggio didattico previo assenso della direzione del Parco.

È escluso l’insediamento di qualsivoglia attività imprenditoriale che non sia compatibile con le attività didattiche ed ambientali del Parco.

Area 11 – Ambiti agricoli



Nelle presenti zone urbanistiche destinate esclusivamente all'esercizio dell'attività agricola in tutti i suoi modi configurabile, o comunque soggetta a salvaguardia ambientale, non è ammessa la localizzazione di attività commerciali.