

## **Destinazione d'uso immobili**

In mancanza di indicazione specifica, la generica destinazione commerciale eventualmente riportata nello strumento urbanistico ammette l'insediamento dei soli esercizi di vicinato.

In caso di cambio di destinazione d'uso principale con o senza opere edilizie, ma che incidono sul peso urbanistico degli standard a parcheggio, si dovranno corrispondere gli standard urbanistici previsti dal PGT per i negozi di vicinato.

Con riferimento alla programmazione economica commerciale del PGT, si indicano le seguenti destinazioni d'uso in rispetto delle destinazioni d'uso principali definite dal PGT:

### **Insedimento dei diversi servizi**

Il richiamato DLgs n. 59/2010, all'articolo 8, comma 1, dispone chiare definizioni da intendersi al fine di una corretta applicazione dello stesso.

Tra dette definizioni figura la seguente:

**a) servizio:** *qualsiasi prestazione anche a carattere intellettuale svolta in forma imprenditoriale o professionale, fornita senza vincolo di subordinazione e normalmente fornita dietro retribuzione; i servizi non economici non costituiscono servizi ai sensi del presente decreto;*

È evidente che la presente componente economica-commerciale del PGT, tratterà l'insediamento delle diverse attività economiche valutando attentamente 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 rilevanza urbanistica dei diversi ambiti del territorio e 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 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;
5. il sorgere di circoli privati non generi turbativa sociale e/o squilibri al sistema distributivo mediante pseudo attività associative, culturali o mutualistiche prescrivendo pari condizioni urbanistiche di insediamento come quelli previsti per i pubblici esercizi di somministrazione o altre attività economiche;
- 6. le diverse attività soggette ad autorizzazioni o licenze di polizia amministrativa siano insediate con riguardo alla tutela della sicurezza urbana evitando il deprezzamento dell'area interessata a garanzia della concreta utilità sociale e della quiete residenziale dell'area.**
7. Le diverse attività produttive o agricole con vendita diretta dei loro prodotti siano sostenute nelle loro necessità imprenditoriali e che la cessione dei loro prodotti in qualunque modo esercitata sia favorita ed equiparata all'insediamento delle altre attività commerciali al dettaglio previa concessione della sola compatibilità d'uso e non di varianti urbanistiche sulla destinazione dell'area d'insediamento.
8. L'insediamento delle diverse attività economiche è assentito in osservanza ai criteri localizzativi di seguito indicati e per singole aree d'insediamento.
9. La determinazione della pianificazione localizzativa e qualitativa deve tenere conto dei consumi extra-domestici, della popolazione residente e fluttuante, dei flussi turistici e delle diverse caratteristiche del territorio

comunale al fine di assicurare la migliore funzionalità dei servizi in un equilibrato rapporto con l'ambiente, ma in particolare deve tenere conto dei motivi imperativi predetti. Pertanto, la programmazione economica-commerciale dispone affinché l'insediamento dei diversi servizi sia indirizzato e coordinato ai fini dell'utilità sociale sulla base delle disposizioni legislative vigenti.

I predetti ed i seguenti criteri, nonché le previsioni di standard in essi contenute, sostituiscono o integrano, o meglio specificano, le analoghe disposizioni contenute nelle norme urbanistiche vigenti.

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

Al fine di attuare le modalità operative indicate nei precedenti punti, 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 sostituzione delle destinazioni generali previste dal PGT e concorrono per definire l'entità di superficie economica ai fini dell'applicazione degli standard.

#### **10.1. Sistema nuclei storici o di pregio ambientale**

La **destinazione qualificante** è residenziale e deve essere garantita nel 55% della slp dell'edificio in costruzione e/o consolidato:

- Abitazioni individuali e familiari;
- Abitazioni collettive;

**Le destinazioni complementari** alla residenza sono ammesse nella misura del 45% della slp dell'edificio in costruzione e/o consolidato, 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;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone indicate nella parte 9<sup>a</sup> del TUR e di seguito non escluse.

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

- Ricettivo non alberghiero, B&B, pensioni e affittacamere;
- 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;
- Piccole imprese di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale o storica nell'area in programmazione.

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

- Autoriparatori;
- Medie e grandi strutture di vendita;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- 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;
- 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 insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5<sup>a</sup> del TUR.

## **10.2. Sistema prevalentemente residenziale**

La **destinazione qualificante** è residenziale e deve essere garantita nel 55% della slp 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 nella misura del 45% della slp dell'edificio in costruzione e/o consolidato in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla residenza:

- I servizi come regolati nel Piano dei Servizi;
- Centri aggregativi politici, culturali, religiosi, sindacali, professionali;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- Edicole e rivendite di Tabacchi
- Ricettivo alberghiero, B&B, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- Uffici pubblici o privati e studi professionali;
- Attività di commercio di vicinato e relativi depositi funzionalmente connessi per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- Farmacie, parafarmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività di servizio alle persone indicate nella parte 9<sup>a</sup> del TUR di seguito non escluse.

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

- Autorimesse pubbliche e private;
- Teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- Agenzie bancarie, assicurative, immobiliari, di intermediazione, ecc.
- Centri di formazione e scuole private;
- Palestre fitness, centri benessere, istituti di bellezza;
- Centri polifunzionali terapeutici, ambulatori fisioterapici;
- Piccole attività di produzione alimentare, di riparazione beni personali, fotografi, e altri servizi riconosciuti di utilità sociale;
- Autoriparatori nei limiti di programmazione;
- Medie strutture di vendita nelle dimensioni previste dalla programmazione dell'area di insediamento.

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

- Attività di produzione beni o servizi (escluse quelle compatibili);
- Depositi e magazzini senza attività commerciale o produttiva connessa;
- Attività di commercio all'ingrosso in ogni modo esercitato - Logistica;
- Macelli, Consorzi agrari;
- Medie strutture di vendita non previste nella programmazione dell'area insediativa
- Grandi strutture di vendita
- Sale Gioco, Sale Scommesse, Sale e scuole da Ballo, Discoteche, Phone center;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- Carrozzerie;
- Depositi di materiali a cielo aperto;
- Produzione calcestruzzo;
- Frantumazione pietre e minerali con lavorazione fuori cava;
- Attività agricole come ammesse nel sistema agricolo, stallaggio;
- Le attività insalubri di prima classe e attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;

- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali ai sensi dell'articolo 19 della parte 5<sup>a</sup> del TUR.

### **10.3 Sistema della produzione e commercio**

La **destinazione qualificante** produttiva di beni e servizi si pone limiti al rapporto di copertura dell'area consolidata o di nuova edificazione:

- 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 sono ammesse in uguale misura della destinazione qualificante, ma in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività complementari alla produzione-commercio:

- 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;
- 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 30% della SLP con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali. In ogni caso la superficie di vendita non potrà superare i 250 mq.
- Attività di vendita al dettaglio di prodotti dequalificanti anche con superfici esterne a deposito con obbligo di reperire le aree per servizi previste per le zone commerciali.

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

- Farmacie, studi medici, dentistici, ambulatori veterinari;
- Attività professionali;
- Attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- Attività di rivendita tabacchi e di quotidiani e riviste;
- Attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- 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 non 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.

**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 DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;

- Tutte le attività nocive, inquinanti, rumorose o moleste e riconosciute tali dal SUAP ai sensi dell'articolo 19 della parte 5<sup>a</sup> del TUR.

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

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

#### **10.4 Sistema agricolo - ambientale**

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

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

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

- Servizi connessi all'agricoltura e alla zootecnia;
- Lavorazioni in proprio di latticini, carni, salumi, miele, frutta, verdure, ecc.;
- Il servizio mensa dipendenti e pronto soccorso personale;
- I locali di esposizione e vendita di merci nei limiti previsti dalla programmazione.

**Le destinazioni compatibili** all'attività qualificante sono ammesse nella misura del 20% del rapporto di copertura o volume dell'area consolidata o di nuova edificazione ed in osservanza alle prescrizioni indicate nelle singole aree di programmazione. Sono considerate attività compatibili:

- Impianti per prestazioni d'opera in agricoltura per conto terzi;
- Insediamento esercizi pubblici destinati al turismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- Canile Municipale;
- Residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato dal PGT;
- Stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale;
- Insediamento di consorzi agrari, ambulatori veterinari, stallaggio;
- Allevamenti di animali da pelliccia.

**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 PGT;
- La produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola;

- Le attività insalubri di prima classe e le attività inserite negli elenchi del DLgs n. 152/2006, nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 se non convenzionalmente assentite.