

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:

Criteria 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.

La programmazione 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.

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

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

Nella regolamentazione e programmazione devono essere comprese anche le attività di cui al precedente punto 7, 4° periodo, e si deve tenere conto della popolazione residente e fluttuante, dei flussi turistici e delle diverse caratteristiche del territorio al fine di assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio di somministrazione di alimenti e bevande.

(punto 7, 4° periodo : 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 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).

Requisiti di idoneità dell'esercizio e dotazione di parcheggi

Oltre alle disposizioni igieniche imposte nella specifica normativa sanitaria, le aree ed i locali destinati all'esercizio dell'attività di somministrazione devono corrispondere alle vigenti normative edilizio - urbanistiche, in particolare devono essere osservanti della loro destinazione d'uso e devono corrispondere lo standard urbanistico previsto dal PGT.

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.

Dovranno essere altresì osservate tutte le disposizioni in materia di sicurezza e prevenzione incendi qualora richiesto dalle condizioni dei luoghi e dall'impiantistica.

I predetti requisiti oggettivi possono essere autocertificati mediante una relazione a firma di un tecnico abilitato e controfirmata dall'interessato.

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^a 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^a 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^a 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^a 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^a del TUR.

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

- Destinazione residenziale;
- Servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva o commerciale;

- Attività agricole e di allevamento degli animali.

10.4 Sistema agricolo - ambientale

La **destinazione qualificante** deve essere 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.