

Regione Sicilia



Comune di Barcellona Pozzo di Gotto

(Provincia di Messina)

PIANO REGOLATORE GENERALE REVISIONE

PREVISIONI URBANISTICHE DEL SETTORE COMMERCIALE

L.R. 22/12/99 n° 28 - D.P.R.S. 11/07/2000

Norme tecniche di attuazione delle previsioni
urbanistiche del settore commerciale

TAVOLA

NTAC

Ottobre 2003

PROGETTISTA

Prof. Arch. Giuseppe Gangemi

Collaboratori alla redazione del piano:

Arch. Santino Nastasi, Arch. Giovanni Cattafi, Arch. Mario Nastasi.



Foto aerea di copertina del 1948 (fonte Archivio Comunale)

Articolo 1 - Contenuti e ambito di applicazione.

Il potere di indirizzo e di controllo del Comune sulla rete commerciale si esercita attraverso le *Previsioni urbanistiche del settore commerciale* (PUSC), al fine di favorire la realizzazione di una rete di vendita e distributiva efficiente, adeguatamente integrata con le altre funzioni di servizio al cittadino.

Le norme delle PUSC e gli elaborati grafici di cui al successivo articolo disciplinano l'attività commerciale relativamente ai tipi d'uso commerciali, agli standards pertinentziali nonché alle relative prestazioni insediative nel territorio del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto, ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n° 114, della L.R. 22.12.1999 n° 28, del D.P.R.S. 11.07.2000 e del D.A. 12.07.2000.

Le PUSC del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto sostituiscono il vecchio piano di urbanistica commerciale, denominato *Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita* redatto ai sensi della L. n° 426 del 11.06.1971 e approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 83 del 21.10.1988.

Il presente articolato costituisce integrazione delle *Norme Tecniche di Attuazione* della Revisione P.R.G. del Comune di Barcellona Pozzo di Gotto e prevale sulle norme eventualmente in contrasto con il *Regolamento Edilizio* della Revisione del P.R.G. stesso. In caso di contrasto tra le *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G. e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

Le *Previsioni urbanistiche del settore commerciale* sono conformi alle previsioni urbanistiche del P.R.G. e ad esse si integrano per tutti gli effetti che ne discendono ai fini della realizzazione delle opere, sia quelle di iniziativa pubblica che quelle di iniziativa privata e anche ai fini della validità del periodo di vigenza.

Le previsioni delle PUSC non si applicano alle categorie commerciali di cui al comma 2 dell'art. 2 della L.R. 22.12.1999 n° 28 (farmacie, rivendite di monopolio, vendite di carburanti, ecc.). Restano salvi in quanto compatibili con le PUSC le disposizioni normative relative alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2 della L.R. 22.12.1999 n° 28 (ottico, rivendite di giornali, sale cinematografiche, ecc.).

Articolo 2 - Elaborati costitutivi delle PUSC.

A.1	Inquadramento territoriale e isocrone di percorrenza. Bacini d'utenza dei sistemi locali. Polo commerciale di Barcellona-Milazzo.scala 1:50.000/1:200.000
A.2 a/b	Rete commerciale esistente al 1988. Verifica delle previsioni del vecchio Piano Commerciale (1988) su cartografia aggiornata.scala 1:5.000
A.3 a/b/c/d/e/f	Ricognizione della rete di vendita (al 2003). Classificazione tipologica e dimensionale degli esercizi commerciali esistenti.....scala 1:2.000
P.1 a/b	Planimetria di progetto. Aree produttive, commerciali e parcheggi pubblici del P.R.G., delle PP.EE. e dei C.S.U.scala 1:5.000
P.2	Planimetria di progetto. Aree centrali urbane a forte vocazione commerciale: determinazione dei principali indicatori. Destinazioni urbanistiche e prevalenti destinazioni d'uso del P.R.G., delle PP.EE. e dei C.S.U.scala 1:2.000
P.3	Planimetria di progetto. Assi viari a forte vocazione commerciale: elementi parametrici di determinazione. Indice di densità commerciale e destinazioni urbanistiche del P.R.G., delle PP.EE. e dei C.S.U.scala 1:2.000
P.4 a/b	Planimetria di progetto. Destinazioni urbanistiche e prevalenti destinazioni d'uso del P.R.G., delle PP.EE. e dei C.S.U. Individuazione degli "assi viari" e della "area urbana centrale" a forte vocazione commerciale". scala 1:5.000
P.5	Tabella dei Tipi Commerciali. Dimensionamento commerciale del "sistema residenziale"
P.6	Tavola della legenda di piano.
RL	Relazione illustrativa.
NTAC	Norme tecniche di attuazione delle previsioni urbanistiche del settore commerciale.
Nuc	Regesto delle disposizioni normative riferite alla programmazione urbanistica commerciale.

Le tavole di progetto delle PUSC sono state redatte su restituzioni aerofotogrammetriche alla scala 1:10.000 e 2.000 aggiornate al 1997 fornite dal Comune.

Le tavole alla scala 1:5.000 derivano da ingrandimento delle tavole alla scala 1:10.000.

Nel caso di eventuali discordanze fra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a maggior scala di dettaglio.

Articolo 3 - Settori merceologici.

Ai sensi dell'art. 3 dell'allegato 1 al D.P.R.S. del 11.07.2000 i settori merceologici sono i seguenti:

a) settore alimentare:

- *Raggruppamento I* - tutti i prodotti alimentari nonché articoli per la pulizia della persona e della casa ed articoli in carta per la casa;

b) settore non alimentare:

- *Raggruppamento II* - prodotti dell'abbigliamento, articoli di vestiario confezionati di qualsiasi tipo e pregio con esclusione degli accessori e della biancheria intima e delle calzature;
- *Raggruppamento III* - prodotti vari (trattasi di una o più categorie merceologiche non comprese nel Raggruppamento II);

c) settore misto:

- prodotti alimentari e non alimentari nel medesimo esercizio.

Ai sensi dell'articolo 1 della legge 25 agosto 1991 n° 287 si definiscono pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e di bevande, gli esercizi destinati alla vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati.

Articolo 4 - Tipologie degli esercizi commerciali. Classi dimensionali.

Ai sensi degli artt. 3 e 4 dell'allegato 1 al D.P.R.S. del 11.07.2000, le tipologie di esercizi commerciali in termini di classi dimensionali sono:

- *esercizio di vicinato*: quello di piccola dimensione avente una superficie di vendita non

- superiore a 150 mq;
- *media struttura di vendita*: quella avente una superficie di vendita compresa tra mq 151 e mq 1.000;
 - *grande struttura di vendita di livello inferiore*: quella avente una superficie di vendita compresa tra mq 1.001 e mq 5.000;
 - *grande struttura di vendita di livello superiore*: quella avente superficie di vendita superiore a mq 5.000;
 - *mercato coperto*: aggregazione di almeno 4 (quattro) esercizi di vicinato in una struttura comune con superficie di vendita complessiva inferiore a mq 1.500;
 - *centro commerciale locale urbano*: aggregazione di almeno 6 (sei) esercizi con superficie di vendita complessiva inferiore a mq 2.500;
 - *medio centro commerciale*: è costituito da almeno 8 (otto) esercizi di vendita con superficie di vendita complessiva tra mq 2.500 e mq 5.000;
 - *grande centro commerciale*: è costituito da almeno 8 (otto) esercizi di vendita con superficie di vendita complessiva di oltre mq 5.000. La quota di superficie dei punti vendita di piccole dimensioni (equiparabili ad esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale;
 - *parco commerciale*: individuato nel P.R.G., è costituito da un'area di 20,85 ha, per la quale un progetto unitario prevede la realizzazione di più strutture di vendita medie o grandi dotate di infrastrutture comuni e integrate da edifici per attività paracommerciali, ricreative e complementari.

Articolo 5 - Superficie di vendita. Definizione.

Per *superficie di vendita* di un esercizio commerciale si intende, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera d) della L.R. n° 28/1999, la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili.

Non costituisce *superficie di vendita* quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di avancassa.

Per *superficie di vendita* di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Articolo 6 - Centri commerciali. Definizione e tipologie assimilabili.

Si definisce *centro commerciale* un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Sono assimilabili ai centri commerciali le seguenti tipologie:

- *factory outlet centre*, ovvero i centri commerciali costituiti da punti vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti vendita;
- *aree commerciali integrate o parchi commerciali*, connotate dalla compresenza di più strutture commerciali e di servizio fisicamente separate, ma dotate di infrastrutture comuni e costituenti un unico polo di offerta.

Articolo 7 - Commercio su aree pubbliche. Definizione.

Per commercio su aree pubbliche si intende la vendita al dettaglio e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande effettuate su aree pubbliche, comprese quelle del demanio marittimo, o su aree private delle quali il Comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, scoperte o coperte.

Il commercio su aree pubbliche può essere svolto:

- a) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate quotidianamente dagli stessi soggetti durante tutta la settimana. Viene definito uso

quotidiano per tutta la settimana l'utilizzazione della superficie concessa per almeno cinque giorni la settimana;

- b) su aree date in concessione per un periodo di tempo pluriennale per essere utilizzate solo in uno o più giorni della settimana indicati dall'interessato;
- c) su qualsiasi area, purché in forma itinerante (ambulantato).

Per mercati rionali si intendono le aree attrezzate destinate all'esercizio quotidiano del commercio di cui al comma 1 del presente articolo.

Ai fini delle presenti norme valgono le seguenti definizioni:

- 1) per *aree pubbliche* si intende strade, marciapiedi, piazze slarghi, comprese le aree di proprietà privata gravate di servitù di pubblico passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico;
- 2) per *posteggio* o *stallo* si intende la parte di area pubblica o privata di cui il Comune abbia la disponibilità che viene data in concessione al titolare dell'attività;
- 3) per *somministrazione di alimenti e bevande* si intende la vendita di tali prodotti effettuata unitamente alla predisposizione di impianti o attrezzature per consentire agli acquirenti di consumare sul posto i prodotti acquistati;
- 4) per *fiera locale* o *mercato locale* o *fiera* o *mercato* si intende l'afflusso, anche stagionale, nei giorni stabiliti e sulle aree a ciò destinate di operatori autorizzati ad esercitare l'attività;
- 5) per *fiere mercato* o *sagre* si intendono fiere o mercati locali che si svolgono in occasione di festività locali o circostanze analoghe.

Articolo 8 - Zone omogenee del P.R.G. a destinazione commerciale.

Ai sensi dell'art. 2 punto a) dell'allegato 1 al D.P.R.S. dell'11.07.2000, le zone omogenee individuate dalla Revisione del P.R.G. in cui è possibile esercitare attività commerciali, sono:

- *sistema residenziale*: in tutta la zona A e relative sottozone, in tutta la zona B e relative sottozone, in tutta la zona C e relative sottozone;
- *sistema delle attività produttive*: in tutta la zona D e relative sottozone con esclusione delle sottozone D.1.4, D.1.5, D.1.6.;
- *sistema agricolo-ambientale*: in tutta la zona E e relative sottozone con esclusione delle sottozone E.3, E.7 ed E.8;
- *sistema integrato dei parchi e degli ambiti naturalistici*: in tutte le zone Fp e di ambito naturalistico con esclusione dell'Ambito costiero di ricostruzione del paesaggio dunale, e dell'Ambito naturalistico ripariale;
- *sistema delle attività turistico-ricettive*: in tutte le zone Ft e relative sottozone;
- *sistema delle attrezzature*: in tutte le F e relative sottozone con esclusione della sottozona Ftec. e delle zone di verde di arredo stradale;
- *sistema della mobilità*: in tutte le zone Ftra e lungo le aree per la viabilità, della sentieristica, della trazzera e delle piste ciclabili con esclusione delle aree a verde di arredo stradale.

Articolo 9 - Sistema residenziale: zone "A".

Nelle zone "A" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3.

Negli *edifici di valore storico-architettonico* e di *tessuto urbano storico di edilizia minore* sono consentiti: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con le modalità del successivo comma 4.

Negli *edifici di recente edificazione* sono consentiti: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, mercati coperti e centri commerciali locali urbani.

L'attivazione di medie strutture di vendita negli edifici di valore storico-architettonico può essere ammessa esclusivamente nella ipotesi di utilizzo dell'intera unità edilizia ed è subordinata al rilascio di concessione edilizia per opere di restauro e di adeguamento estese

all'intero organismo edilizio al fine di garantire la preservazione dello stesso da alterazioni dell'aspetto tipologico-formale. In questo caso, la destinazione commerciale si intende estesa all'intero manufatto.

Sono vietate le grandi strutture di vendita fatte salve quelle autorizzate entro il 31 dicembre 1999, le quali dovranno adeguare le proprie strutture alle presenti norme entro 5 anni dalla approvazione regionale del PUSC .

Per l'attivazione degli esercizi commerciali nell'ambito delle predette zone si dovrà fare riferimento agli artt. 111, 112, 113 e 114 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G. e alle norme relative ai vincoli e alle prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati *Interventi di recupero della zona A* redatti ai sensi della Circolare D.R.U. 372000.

Gli interventi nel tessuto urbanistico-edilizio di valore storico devono comunque assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato;
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti e dei pieni;
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso di materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);
- l'esclusione in ogni caso di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico, quali ad esempio gli intonaci plastici e/o cementizi nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento alloctoni.

Gli Enti erogatori di servizi a rete negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici devono prevedere una revisione del sistema di conduzione degli impianti (telefonici, elettrici e del gas) orientata alla realizzazione di cavidotti interrati o all'allocazione lungo linee di raccordo verticale tra unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per l'allocazione da parte dei privati delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici.

Gli impianti di pubblica illuminazione debbono essere revisionati con progetto unitario per l'intero centro storico finalizzato anche alla valorizzazione degli edifici storico-architettonici e degli spazi pubblici antistanti. E' escluso l'utilizzo di modelli falsi antichi e di impianti di pali a stelo curvato.

Gli interventi di sostituzione e di manutenzione delle pavimentazioni degli spazi pubblici vanno orientati al ripristino delle pavimentazioni della tradizione in pietra locale.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso agli esercizi commerciali e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10. Non sono ammesse insegna a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle rivendite tabacchi e generi di monopolio.

Le vetrine a bacheche mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali che non interessino la viabilità veicolare (isole pedonali permanenti).

Nel caso che l'attività commerciale si estenda all'intera unità edilizia è prescritta la preventiva approvazione di variante di destinazione urbanistica da parte dell'organo consiliare senza obbligo di approvazione regionale.

In tutta la zona "A" è vietato l'esercizio dell'attività di ambulante anche in sede fissa. E' consentito rilasciare di autorizzazioni temporanee solo se connesse a fiere mercato o sagre che si svolgano in occasione di festività locali e analoghe circostanze.

Le attività relative all'esercizio del commercio possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 111 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (N.T.A.) del P.R.G..

Articolo 10 - Sistema residenziale: zone “B”.

Nella zona “B” e relative sottozone sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati coperti, i centri commerciali locali urbani ed i medi centri commerciali di cui al precedente art. 3.

Sono vietate le grandi strutture di vendita fatte salve quelle autorizzate entro il 31 dicembre 1999, le quali dovranno adeguare le proprie strutture alle presenti norme entro 5 anni dalla approvazione regionale del PUSC .

Nel caso che l’attività commerciale si estenda all’intera unità edilizia è prescritta la preventiva approvazione di variante di destinazione urbanistica da parte dell’organo consiliare senza obbligo di approvazione regionale.

Per l’attivazione degli esercizi commerciali nell’ambito delle predette zone, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 115, 116, 117, 118, 119 e 120 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G..

Articolo 11 - Sistema residenziale: zone “C”.

Nella zona “C” e relative sottozone sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati coperti, i centri commerciali locali urbani ed i medi centri commerciali di cui al precedente art. 3 limitatamente ai piani terra.

Nella sottozona omogenea “C.2.1” (zona per l’edilizia residenziale pubblica agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o in corso di attuazione) sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nei manufatti esistenti limitatamente ai piani terra, previo rilascio di concessione edilizia per opere di ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso redatto con riferimento all’intera consistenza del piano. Nel caso di progetti in corso di attuazione si potrà procedere a progetti di variante con le prescrizioni della precedente alinea.

Nella zona “C” sono vietate le grandi strutture di vendita fatte salve quelle autorizzate entro il 31 dicembre 1999, le quali dovranno adeguare le proprie strutture alle presenti norme

entro 5 anni dalla approvazione regionale del PUSC .

Nel caso che l'attività commerciale si estenda all'intera unità edilizia è prescritta la preventiva approvazione di variante di destinazione urbanistica da parte dell'organo consiliare senza obbligo di approvazione regionale.

Per l'attivazione degli esercizi commerciali nell'ambito delle predette zone, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128 e 129 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G..

Articolo 12 - Sistema residenziale: dimensionamento complessivo della programmazione commerciale.

Nel sistema residenziale (zone omogenee A, B e C) il dimensionamento complessivo della programmazione commerciale, in termini di previsioni del numero di esercizi di vendita, ammonta a complessivi n° 1.511, che comprendono gli esercizi di vendita ad oggi esistenti (n° 944) e i nuovi esercizi previsti (n° 604), secondo il prospetto che segue.

Zone omogenee territoriali	Superficie di vendita esistente mq	Parcheggio per esercizi esistenti mq	Parcheggio per esercizi previsti mq	Superficie di vendita prevista mq	Esercizi di vendita esistenti n°	Esercizi di vendita previsti n°	Esercizi di vendita totali n°
zona A.1	28.339	20.433	8.935	10.850	486	131	617
zona A.2-3	1.363	954	5.012	6.086	27	74	101
zona B.1	27.626	31.039	5.398	6.555	345	79	424
zona B.2	0	0	162	231	0	4	4
zona B.3	661	529	5.851	7.105	12	86	98
zona B.4	821	985	5.250	6.375	16	77	93
zona B.5	426	511	2.081	2.527	9	31	40
zona B.6	564	488	1.696	2.060	7	25	32
zona C.1	865	884	5.567	6.362	5	61	66
zona C.3	0	0	2.404	2.919	0	35	35
altre zone	-	-	-	-	37	-	-
Totali	60.665	55.823	42.357	51.070	944	604	1.511

Il numero degli esercizi di vendita, ai fini del dimensionamento complessivo, è ricavato sulla base della superficie di parcheggi pertinenziali pubblici prevista nel Piano Regolatore Generale, tenuto conto della superficie di parcheggi pubblici assorbita dal soddisfacimento del fabbisogno abitativo in termini di standards urbanistici.

I parcheggi pertinenziali pubblici per l'attività commerciale, pertanto, sono dimensionati sulla base delle superfici di parcheggi pubblici previsti nel P.R.G., in aliquota percentuale rispetto al totale della superficie eccedente il fabbisogno abitativo. La rimanente superficie è destinata a soddisfare il fabbisogno di parcheggi per attività del terziario, di fiere occasionali e periodiche, mercati, sagre, attività ludiche e di spettacolo e attività paracommerciali in genere di tipo saltuario, stagionale o periodico.

I parcheggi pertinenziali pubblici sono dimensionati per soddisfare le superfici di vendita esistenti e quelle previste.

Articolo 13 - Sistema residenziale: dimensionamento della programmazione commerciale distinto per zone omogenee.

Nel *sistema residenziale* il dimensionamento della programmazione commerciale in termini di previsioni tipologiche (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), merceologiche (alimentari, non alimentari e misti) e quantitative (numero esercizi di vendita) si articola nelle zone e nelle sottozone omogenee del P.R.G. secondo le tabelle allegate in Appendice.

Nelle zone e nelle sottozone del *sistema residenziale* sono distinti gli esercizi di vendita esistenti da quelli previsti. Al numero degli esercizi di vendita corrisponde la superficie di vendita e i parcheggi pertinenziali pubblici relativi.

Ai fini dell'attuazione delle previsioni prevale il parametro relativo alla superficie del parcheggio pertinenziale pubblico, che resta quindi sovraordinato al numero di esercizi di vendita autorizzabile. Nel caso di esaurimento della disponibilità di superficie di parcheggio pertinenziale pubblico nella sottozona, l'autorizzazione a nuovi esercizi commerciali, ancorché previsti, è subordinata al reperimento e alla disponibilità di parcheggi privati convenzionati.

Articolo 14 - Sistema delle attività produttive: zone "D".

Nelle sottozone "D.1.1" e "D.1.3" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati coperti, i centri commerciali locali

urbani ed i medi centri commerciali di cui al precedente art. 3 limitatamente ai piani terra.

Nelle sottozone “D.1.2” è consentita solo la vendita al dettaglio e all’ingrosso dei prodotti relativi all’attività di rottamazione degli autoveicoli.

Nelle sottozone “D.2.1” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i mercati coperti, i centri commerciali locali urbani ed i medi centri commerciali di cui al precedente art. 3 limitatamente ai piani terra.

Nelle sottozone “D.2.2” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. Gli esercizi commerciali ammessi sono quelli previsti dai Piani di Lottizzazione (P. di L.) approvati.

Nelle sottozone “D.2.3” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono quelli previsti dalle Prescrizioni Esecutive integranti il P.R.G. ai sensi dell’art. 2, comma 1 e 2 della L.R. 71/78 come integrato dall’art. 3 della L.R. 15/91.

Nelle sottozone “D.2.4” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita limitatamente ai piani terra.

Nelle sottozone “D.3.1” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. In dette zone i nuovi interventi ammessi sono gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, i centri commerciali locali urbani, i mercati coperti e le grandi strutture di vendita di livello inferiore.

Per l’attivazione degli esercizi commerciali nell’ambito delle sottozone di cui al presente articolo, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 65, 66, 67, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G..

Sono escluse dall’attivazione di qualunque tipo di esercizio commerciale le sottozone “D.1.4”, “D.1.5” e “D.1.6”.

Articolo 15 - Parco commerciale.

La sottozona “D.3.2” è destinata a *parco commerciale*, così come definito all’art. 4 dell’allegato 1 del D.P.R.S. dell’11.07.2000. Il *parco commerciale* dovrà essere specialmente dedicato alle attività di vendita al dettaglio integrate da attività paracommerciali, ricreative e del tempo libero e da altri servizi complementari quali modeste strutture ricettive-alberghiere connesse.

Il *parco commerciale* dovrà comprendere più strutture medie e/o grandi; dovrà inoltre configurarsi come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Il *parco commerciale* previsto dal P.R.G., avendo una superficie territoriale superiore a 5 ettari (ettari 20,85), rientra nella definizione di *parco commerciale di livello superiore* di cui all’art. 4 dell’allegato 1 del D.P.R.S. dell’11.07.2000.

L’attuazione del *parco commerciale*, tramite appositi “*Progetti Norma*” (PN), di cui all’art. 17 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) del P.R.G., estesi almeno 2 ettari ciascuno, è subordinata ad un *Piano Particolareggiato* di iniziativa pubblica o privata esteso all’intera area che può prevedere fasi di attuazione anche differenziate nel tempo. Nel caso di un soggetto attuatore unico il *Progetto Norma* è esteso all’intera area e può contenere gli elaborati del *Piano Particolareggiato* assumendone contestualmente la valenza.

L’approvazione del *Piano Particolareggiato* equivale a dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza anche ai fini dell’esproprio dell’area.

Articolo 16 - Sistema agricolo-ambientale: zona “E”.

Nelle sottozone “E.1” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3 ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande allorché queste siano connesse all’attività di agriturismo o turismo rurale o nel contesto dell’impianto di parchi; è inoltre ammessa l’attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99. In dette zone i nuovi interventi consentiti sono gli esercizi di vicinato.

Nelle sottozone “E.2” sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a),

b) e c) del precedente art. 3 ed esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande allorché queste siano connesse all'attività di agriturismo o turismo rurale; è inoltre ammessa l'attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99. In dette zone i nuovi interventi consentiti sono gli esercizi di vicinato.

Nelle sottozone “E.4” sono consentiti esclusivamente esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande connessi all'attività sportiva e del tempo libero svolte in piccole strutture all'aperto; è inoltre ammessa l'attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99. In dette zone i nuovi interventi consentiti sono gli esercizi di vicinato.

Nelle sottozone “E.5” sono consentiti esclusivamente esercizi pubblici di somministrazione alimenti e bevande connessi all'attività sportiva e del tempo libero svolta in grandi strutture impianti sportivi all'aperto; è inoltre ammessa l'attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99. In dette zone i nuovi interventi consentiti sono gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita.

Nelle sottozone “E.6” ed “E.9” è consentita esclusivamente l'attività di vendita alle condizioni di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99.

Per l'attivazione degli esercizi commerciali nell'ambito delle sottozone di cui al presente articolo, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 56, 57, 59, 60, 61 e 64 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G..

Sono escluse dall'attivazione di qualunque tipo di esercizio commerciale le sottozone “E.3”, “E.7” e “E.8”.

Articolo 17 - Sistema integrato dei parchi (Fp) e degli ambiti naturalistici.

Nelle zone “Fp” e negli *ambiti naturalistici* sono consentiti esclusivamente pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande complementari alla attività turistica in aree attrezzate all'aperto con strutture precarie e intervento edilizio diretto.

L'attivazione di eventuali esercizi commerciali specialistici e/o di servizio al parco, di vicinato e/o di media struttura, può essere prevista all'interno del *Piano del Parco* o *Piano di riqualificazione ambientale*.

Nella sottozona “Fp.9” relativa al Parco Jalari (di iniziativa privata) nelle more dell’approvazione del *Piano del Parco* è consentita l’attività di tipo commerciale già autorizzata nelle strutture esistenti. Il *Piano del Parco* relativo alla sottozona “Fp.9” potrà prevedere ulteriori attivazioni o modifiche delle attività commerciali purché queste siano connesse alla natura delle attività proprie del parco (attività turistico-ricettiva, agriturismo attrezzature per il tempo libero, attività congressuale e di promozione e valorizzazione della cultura contadina e delle tradizioni popolari).

Nessuna attività di tipo commerciale può essere svolta all’interno delle aree relative all’*Ambito costiero di ricostruzione del paesaggio dunale* e all’*Ambito naturalistico ripariale*.

Articolo 18 - Sistema delle attività turistico-ricettive: zone “Ft”.

Nelle sottozone “Ft.1” e “Ft.2” sono consentiti esclusivamente pubblici esercizi complementari all’attività turistico-ricettiva.

Nella sottozona “Ft.3” sono consentiti esclusivamente pubblici esercizi complementari all’attività turistico-ricettiva. In detta sottozona i nuovi interventi ammessi sono tutte le tipologie commerciali con esclusione di grandi e medie strutture di vendita e grandi centri commerciali.

Nella sottozona “Ft.4” sono consentiti esclusivamente pubblici esercizi complementari alla attività turistico-balneare la cui attività è da svolgersi in aree attrezzate all’aperto con strutture precarie. L’attivazione degli esercizi si attua a mezzo di *Piano di utilizzazione delle spiagge* (PUS).

Per l’attivazione degli esercizi commerciali nell’ambito delle sottozone di cui al presente articolo, gli interventi edilizi consentiti sono quelli previsti dagli artt. 78, 79, 80 e 81 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G..

Articolo 19 - Sistema delle attrezzature: zone “F”.

Nelle zone “F” di cui all’art. 2 del D.I. 1444/68, previste nel P.R.G. e destinate a spazi pubblici o riservati ad attività collettive e nelle zone “F” di cui all’art. 3 dello stesso decreto e destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale è ammessa l’attivazione di esercizi

commerciali e di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande con le modalità dei successivi commi.

Nelle sottozone “Fi”, “Fr”, “Fc”, “Fs”, “Fis”, “Fv”, “Fh” ed “Fgen” sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di mensa di tipo aziendale; sono inoltre ammesse le installazioni di chioschi, di edicole e di ambulanti in sede fissa. Per l’attivazione degli esercizi commerciali per le nuove strutture, le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica; per i manufatti pubblici esistenti l’attivazione avviene con interventi edilizi diretti.

Nelle zone “P” sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e per la rivendita dei giornali a mezzo dell’installazione di chioschi, edicole e di ambulanti in sede fissa. Dette installazioni dovranno essere collocate in maniera tale da non costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare né creare ostacolo alla visuale nelle operazioni di manovra degli autoveicoli.

Sono escluse dall’attivazione di qualunque tipo di esercizio commerciale le sottozone “Ftec”.

Articolo 20 - Sistema delle attrezzature: attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse generale (Fgen).

Tra le zone “Fgen”, destinate ad attrezzature di interesse generale da attuarsi a mezzo progetto unitario esteso all’intera area, si distinguono per specifiche destinazioni d’uso commerciale le seguenti attrezzature:

- polo per la ricerca e lo sviluppo nell’agricoltura;
- polo per la ricerca e lo sviluppo della zootecnia;
- quartiere fieristico;
- polo scolastico;
- polo sportivo-campus;

- parco urbano pubblico dei servizi;
- polo giudiziario.

All'interno del *polo per la ricerca e lo sviluppo nell'agricoltura* è prevista la individuazione di spazi commerciali specialistici; la tipologia commerciale da assumere per detti spazi, anche nell'ipotesi di realizzazioni di manufatti stabili previsti dal progetto unitario, dovrà essere riferita a quella del mercato su aree pubbliche.

Il *polo per la ricerca e lo sviluppo della zootecnia* prevede l'individuazione al proprio interno di un mercato e di una fiera boaria. Per l'attivazione di dette attività di tipo commerciale valgono le norme vigenti in materia.

Nell'ambito del *quartiere fieristico* l'attività di vendita, effettuata durante il periodo di svolgimento di fiere campionarie, di mostre e fiere di prodotti, nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non prosegua oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse, non è sottoposta alle norme del PUSC. Sono invece soggette al rispetto delle presenti norme tutte quelle attività di commerciale diverse da quelle fieristiche che si prevederà di attivare in connessione e completamento dell'offerta funzionale dell'intera attrezzatura.

Nel *polo scolastico* sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di mensa di tipo aziendale; sono inoltre ammesse le installazioni di chioschi, di edicole e di ambulanti in sede fissa. Per l'attivazione degli esercizi commerciali per le nuove strutture, le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica; per i manufatti pubblici esistenti l'attivazione avviene con interventi edilizi diretti.

Nel *polo sportivo-campus* sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di mensa di tipo aziendale connessi alla fruizione integrata dell'attrezzatura; sono inoltre ammesse le installazioni di chioschi, di edicole e di ambulanti in sede fissa. Per l'attivazione degli esercizi commerciali nelle nuove strutture, le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica; per gli eventuali manufatti pubblici esistenti l'attivazione avviene con interventi edilizi diretti.

Nel *parco urbano pubblico dei servizi* sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3. Per l'attivazione degli esercizi le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica. Le tipologie dimensionali ammesse sono gli esercizi di vicinato, il mercato coperto, il centro commerciale locale urbano ed il medio centro commerciale.

Nel *polo giudiziario* sono consentiti pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e servizi di mensa di tipo aziendale; sono inoltre ammesse le installazioni di chioschi, di edicole e di ambulanti in sede fissa. Per l'attivazione degli esercizi commerciali le aree attrezzate e le volumetrie a destinazione commerciale dovranno essere previste nel progetto di opera pubblica.

Articolo 21 - Sistema delle attrezzature: zone “Fcomm”.

Le zone “Fcomm” (attrezzature per il commercio) previste dal P.R.G. sono:

- mercati di quartiere;
- mercato settimanale;
- piazza mercato
- mercato ortofrutticolo;
- mercato ittico;
- mercato florovivaistico.

Nei mercati di quartiere, nel mercato settimanale e nella piazza mercato può essere autorizzata la vendita al dettaglio di tutti i settori merceologici; è altresì consentita la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Nel mercato ortofrutticolo, nel mercato ittico e nel mercato florovivaistico possono essere autorizzati esercizi di vendita al dettaglio ed all'ingrosso solo relativamente allo specifico settore merceologico di appartenenza; è altresì consentita la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Per dette attrezzature valgono le definizioni di cui al precedente art. 7 e le norme della L.R. n° 18 dell'1 marzo 1995 e succ. mod. ed int..

Ai fini del dimensionamento dei suindicati mercati si assumono le seguenti misure standard:

- unità di stallo o posteggio ml. 4,50 x 8,00;
- varco di interdistanza ogni due stalli con larghezza minima di ml. 0,80;
- distanza minima tra due fronti di stalli ml. 2,50.

I progetti di sistemazione delle aree dovranno prevedere:

- un punto di acqua potabile ogni 25 stalli;
- un gruppo servizi igienici ogni 50 stalli.

Gli stalli non potranno avere coperture o strutture fisse di alcun genere. Dovrà inoltre essere prevista la pedonalizzazione dell'area di fruizione per usi diversi negli orari in cui il mercato non è attivo.

Nel caso in cui l'attivazione dei mercati in argomento avvenga, previo progetto d'opera pubblica, in strutture edilizie a carattere permanente, queste devono comunque essere ricondotte in termini di dimensioni di stallo e di dotazioni agli standards del presente articolo.

Articolo 22 - Sistema delle attrezzature: utilizzazione provvisoria aree vincolate.

Qualora se ne ravvisi l'esigenza l'Amministrazione Comunale può autorizzare l'utilizzazione provvisoria di aree gravate da vincoli preordinati all'espropriazione, fino all'emanazione del provvedimento espropriativo per mercati rionali e relative aree a parcheggio pertinenziale. L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco a titolo provvisorio per un periodo non superiore ad un anno, subordinatamente ad un atto d'obbligo con cui il proprietario interessato si impegna a:

- a) utilizzare l'area esclusivamente a mercato così come regolamentato dalle presenti norme, senza impianti fissi, salvo quelli strettamente necessari per l'esercizio dell'attività

commerciale;

- b) far cessare l'utilizzazione provvisoria dell'area alla scadenza del termine e comunque alla data di comunicazione dell'avvio del provvedimento di espropriazione dell'area;
- c) non costituire diritti personali o reali di godimento o di garanzia sull'area a favore di terzi fino alla scadenza del termine medesimo;
- d) riconoscere come causa di estinzione anticipata della autorizzazione richiesta, senza diritto a speciale indennizzo in relazione agli impegni assunti ed alla autorizzazione richiesta, l'avvio del provvedimento di espropriazione dell'area;
- e) eseguire le sistemazioni a tutela del decoro, sicurezza e igienicità, richieste dall'Amministrazione Comunale;
- f) fornire adeguata fideiussione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti;

L'autorizzazione è rinnovabile alla scadenza subordinatamente alla conferma degli impegni assunti con atto unilaterale d'obbligo e sempre che non sia imminente l'espropriazione dell'area.

L'area del mercato deve essere pavimentata con materiale permeabile. I parcheggi a servizio dell'area di mercato dovranno essere alberati e pavimentati con materiali permeabili.

Articolo 23 - Sistema della mobilità.

Nelle zone “*Ftra*” (attrezzature e servizi per i trasporti) è ammessa l'attivazione di esercizi commerciali e di pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande con le modalità dei successivi commi.

Nelle aree interessate dalle *fasce di rispetto stradale* è consentita l'attivazione di pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la rivendita di giornali e l'installazione di ambulanti in sede fissa a mezzo la collocazione di chioschi ed edicole. Dette installazioni dovranno essere collocate in maniera tale da non costituire intralcio alla mobilità pedonale né creare ostacolo alla visuale degli autoveicoli transitanti.

Nelle zone destinate dal P.R.G. a *verde di arredo stradale* non è ammessa nessuna

attività commerciale compresa quella ambulante.

Alle aree di servizio e distribuzione carburante non si applicano le norme delle PUSC ai sensi del comma 2 dell'art. 2 della L.R. 22.12.1999 n° 28; le stesse invece si applicano nei casi di attivazione di esercizi di vicinato per settori merceologici diversi da quelli relativi alla vendita di carburante, oli minerali e lubrificanti.

Nell'area attrezzata per *Autostazione-Terminal bus*, da realizzarsi con progetto di opera pubblica, dovrà essere assicurata la dotazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande da attivarsi a mezzo di gestione in concessione.

Lungo i tracciati della *sentieristica* individuati dal P.R.G. e/o dalla *Carta dei Sentieri* (CS) predisposta dall'Amministrazione Comunale con valore di Piano Particolareggiato, è ammessa l'attivazione di punti di ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande a mezzo della collocazione di chioschi, edicole e ambulanti anche in sede fissa.

Nell'area della *Trazzera del Litorale* esterna a quella impegnata dalla viabilità (veicolare, ciclabile e pedonale) sono consentiti nei manufatti esistenti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a), b) e c) del precedente art. 3 sotto forma di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita di cui al precedente art. 3.. Nelle aree libere è ammessa, previa concessione demaniale, l'attivazione di punti di ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande a mezzo della collocazione di chioschi, edicole e ambulanti anche in sede fissa.

Nell'area *ferroviaria*, e specificatamente all'interno dell'edificio della stazione, è consentita l'attivazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la rivendita di giornali e generi di monopolio da attivarsi a mezzo di gestione in concessione; le tipologie commerciali ammesse sono quelle di esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita.

Nelle aree pertinenziali dei percorsi ciclabili in sede propria previsti dal P.R.G. o dal *Piano dei percorsi ciclabili urbani ed extraurbani* (CP) e nell'area per *Ciclostazione-Terminal ciclopista* è ammessa l'attivazione in aree attrezzate di punti di ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande a mezzo della collocazione di chioschi, edicole e ambulanti in sede fissa. Dette installazioni dovranno essere collocate in maniera tale da non costituire intralcio alla mobilità pedonale né creare ostacolo alla visuale degli autoveicoli e dei

ciclisti transitanti.

L'Area intermodale individuata dal P.R.G. è suddivisa in cinque sottozone:

- “D.1.2” – area di deposito e rottamazione autoveicoli (esistente);
- “D.2.1” – zona artigianale esistente e di completamento;
- “D.2.2” – zona per l'artigianato non molesto e il commercio mista a residenza in fase di attuazione;
- Centro Intermodale Merci (C.I.M.);
- Area dei servizi del C.I.M..

Per la disciplina dell'attività commerciale nelle sottozone “D.1.2”, “D.2.1” e “D.2.2” valgono le relative norme contenute agli articoli precedenti.

L'attuazione del C.I.M. e della relativa area dei servizi avverrà con *Progetto Norma* di cui all'art. 17 delle *Norme Tecniche di Attuazione* (NTA) della Revisione del P.R.G. ovvero a mezzo di apposito *Piano del Centro intermodale Merci* (C.I.M.) con caratteristiche di Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica comunale o privata con convenzione.

All'interno dell'area del C.I.M. e della relativa area dei servizi le attività commerciali ammesse sono quelle relative a depositi e magazzini per la vendita all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande connessi alle attività dell'area.

Articolo 24 - Aree cimiteriali.

Nella fascia di rispetto delle aree cimiteriale è consentita soltanto l'attivazione di esercizi commerciali in chioschi per la vendita di fiori, ceri e piccoli oggetti di decoro funerario.

E' esclusa qualsiasi modalità di vendita di prodotti alimentari, ivi compresa quella di cui al punto d), comma 2, art. 2 della L.R. 28/99.

Articolo 25 - Apparecchi automatici.

La vendita al dettaglio per mezzo di apparecchi automatici negli spazi pubblici o riservati ad attività collettive e all'interno delle attrezzature ed impianti di interesse generale è soggetta ad apposita comunicazione al competente ufficio comunale ed è sottoposta alla disciplina relativa all'occupazione di suolo pubblico.

La vendita mediante apparecchi automatici effettuata in apposito locale ad essa adibito in modo esclusivo, è soggetta alle medesime disposizioni concernenti l'apertura di esercizi di vendita.

L'installazione di apparecchi automatici non necessita di alcuna autorizzazione né comunicazione qualora i titolari delle licenze di esercizio dei locali e/o delle aree pubbliche in cui sono posti i distributori automatici o i loro noleggiatori siano in possesso delle autorizzazioni previste dalla legge per la vendita dei prodotti appartenenti alla stessa gamma merceologica.

Articolo 26 - Prescrizioni Esecutive del P.R.G.

Il P.R.G. è dotato di *Prescrizioni Esecutive* (PP.EE.) che costituiscono a tutti gli effetti Piani Particolareggiati di attuazione in esecuzione del disposto dell'art. 2 della L.R. n° 71/78 e dell'art. 3 della L.R. N° 15/91.

Nelle aree individuate dal P.R.G. e sottoposte a *PP.EE.* valgono le destinazioni commerciali delle PUSC; relativamente al dimensionamento tipologico degli esercizi commerciali di nuova costruzione si dovranno rispettare le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati relativi alle *PP.EE.*.

Articolo 27 - Progetti di valorizzazione commerciale.

Nelle zone omogenee "A", lungo gli *assi viari a forte vocazione commerciale* e all'interno dell'*area centrale urbana*, l'Amministrazione Comunale d'intesa con le organizzazioni di categoria e dei consumatori, potrà promuovere appositi *Progetti di valorizzazione commerciale* in ottemperanza agli obiettivi fissati dall'art. 13 dell'allegato 1 al D.P.R.S. dell'11.07.2000..

Obiettivo dei *Progetti di valorizzazione commerciale* è la preservazione e lo sviluppo della funzione del commercio nel centro storico ed in altre aree urbane a forte vocazione commerciale attraverso interventi anche di natura urbanistico-edilizio volti alla riqualificazione e allo sviluppo del tessuto commerciale, artigianale di servizio e della ricettività, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana.

I *Progetti di valorizzazione commerciale* dovranno prevedere interventi di carattere strutturale quali:

- a) il censimento degli esercizi commerciali con consolidata presenza nello stesso settore merceologico e con caratteristiche di pregio;
- b) il riuso di manufatti o vuoti urbani esistenti per l'insediamento di nuove attività commerciali e il potenziamento di quelli esistenti, privilegiando la formula dei centri commerciali di qualità e delle gallerie commerciali specializzate;
- c) la realizzazione di parcheggi pubblici o privati pluripiano o interrati;
- d) il rifacimento dell'illuminazione pubblica e delle pavimentazioni stradali;
- e) la pedonalizzazione e la restrizione del traffico lungo vie e piazze, contestualmente ad altri interventi equilibratori sul sistema del traffico urbano e al potenziamento delle aree a verde attrezzate e delle alberature in genere;
- f) la realizzazione di una rete multimodale di trasporti pubblici urbani ed extraurbani e relativi nodi di interscambio;
- g) la realizzazione di opere di arredo stradali capaci di identificare l'area interessata;
- h) il recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;
- i) il riutilizzo di immobili pubblici da adibire ad attività commerciali, paracommerciali e di pubblico servizio;
- j) il recupero di piazze e spazi pubblici da destinare all'attività di commercio su aree pubbliche o a luoghi di esposizioni, mostre e di attività culturali a carattere periodico, così come la creazione di spazi polifunzionali destinati ad attività di intrattenimento e svago;

k) l'attuazione di azioni di marketing e promozione.

I *Progetti di valorizzazione commerciale* possono essere di iniziativa pubblica o privata e sono approvati dal Consiglio Comunale contestualmente ad un apposito programma di attuazione contenente i tempi e le modalità di realizzazione degli interventi, i soggetti pubblici e privati attori del progetto e il dettaglio del piano finanziario. Qualora i progetti prevedano variazioni al P.R.G., sarà seguito l'iter previsto per le varianti urbanistiche.

I *Progetti di valorizzazione commerciale* nelle aree del centro storico (zone omogenee "A") dovranno rispettare altresì gli artt. 33, 34, 111, 112 e 113 *delle Norme Tecniche di Attuazione* del P.R.G. e le prescrizioni di intervento specificate negli appositi elaborati denominati *Interventi di recupero del zona "A"* allegati al P.R.G. e redatti ai sensi della Circolare D.R.U. 3/2000 prot. 4159 dell'11.07.2000.

Articolo 28 - Parcheggi pertinenziali. Definizione e dotazione minima.

I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o costruzione adibiti al parcheggio dei veicoli della clientela e sono al servizio esclusivo di ogni singolo esercizio o complesso commerciale. La dotazione del parcheggio pertinenziale nella misure minime appresso indicate è requisito essenziale della autorizzazione commerciale.

Le dimensioni dei posti auto nei parcheggi pertinenziali non dovranno essere inferiori a ml. 2,40 x 4,80. Per ogni posto auto la superficie convenzionale comprensiva degli spazi di manovra è fissata in mq 25,00.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

I parcheggi pertinenziali potranno essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale non superiore a ml 300, purché questa venga permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ecc.) e privo di barriere architettoniche. Al fine di cui sopra non possono essere utilizzate aree

o immobili già in atto vincolati a parcheggio di pertinenza di altri complessi o unità edilizie.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggio pubblico, senza sovrapposizioni.

Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti e nell'ambito dei parcheggi pertinenziali, dovrà essere individuata una porzione specifica di parcheggio in aggiunta, destinata ai dipendenti della struttura di vendita nella misura di un posto auto ogni 3 dipendenti.

Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva superiore ai 100 posti-auto e con accessi differenziati è prescritto un impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti.

I progetti dovranno prevedere efficaci soluzioni di accesso e adottare tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.

Le dotazioni minime di parcheggi pertinenziali per la clientela in relazione ai settori merceologici e alle tipologie sono così fissate:

- a) *esercizi di vicinato*: 1,00 mq. di parcheggio per ogni 10,00 mc. di cubatura totale dell'esercizio;
- b) *medie strutture di vendita alimentari o miste*: mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- c) *medie strutture di vendita non alimentari*: mq. 0,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- d) *grandi strutture di vendita alimentari o misti con sup. di vendita inferiore a mq. 5.000*: mq. 2,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- e) *grandi strutture di vendita non alimentari con sup. di vendita inferiore a mq. 5.000*: mq. 1,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

- f) *grandi strutture di vendita alimentari o misti con sup. di vendita superiore a mq. 5.000:*
mq. 2,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- g) *grandi strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a mq. 5.000:*
mq. 2,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;
- h) *centri commerciali e parco commerciale:* la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:
 - per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le quantità sopra espresse alle lettere c), d), e), f), g) e h);
 - per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

Il 10 % dell'area destinata a parcheggio pertinenziale delle medie strutture di vendita dovrà essere riservata per motocicli e biciclette.

La dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela sopra indicate costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima.

Articolo 29 - Parcheggi pertinenziali. Riduzione della dotazione.

Le dotazioni minime di cui all'articolo precedente dovranno essere interamente rispettate nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, ampliamento di costruzioni preesistenti oltre il 20 % dell'esistente, demolizione e ricostruzione.

Le dotazioni di parcheggio pertinenziale possono essere ridotte, dopo che sia stata dimostrata la impossibilità di soddisfare per intero le quantità minime previste, esclusivamente:

- a) nel caso di interventi di ristrutturazione e ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali entro il limite di un ampliamento massimo del 20 % della superficie di

vendita precedentemente autorizzata; la riduzione consentita può essere concessa una sola volta e nella misura massima del 20 %;

- b) nell'ambito di *Progetti di valorizzazione commerciale* di cui al precedente art. 25, purché del progetto faccia parte uno studio delle accessibilità dell'area con mezzi pubblici o ecologici che migliori in modo considerevole la fruibilità pedonale e sempre che il progetto non preveda interventi di ristrutturazione urbanistica; la riduzione consentita dal *Progetto di valorizzazione commerciale* per i singoli esercizi non potrà superare il 30 %. Nel caso in cui il *Progetto di valorizzazione commerciale* preveda, oltre che le condizioni sopra riportate, anche la pedonalizzazione degli spazi pubblici, la riduzione consentita non potrà superare il 50 %.

Articolo 30 - Parcheggi pertinenziali. Esercizi commerciali esistenti.

Tutti gli esercizi commerciali esistenti alla data di approvazione regionale delle PUSC dovranno entro 5 anni dalla stessa, dotarsi di parcheggio pertinenziale per la clientela nelle quantità minime e con le modalità di cui all'art. 26.

Detta dotazione dovrà essere dimostrata presso i competenti uffici comunali a mezzo apposita comunicazione corredata di elaborati grafici in adeguata scala, indicanti le modalità di determinazione della consistenza in termini di superficie di parcheggio pertinenziale, l'ubicazione e le caratteristiche costruttive e di accesso. Dovrà essere inoltre trasmesso idoneo atto di asservimento permanente dell'area a parcheggio pertinenziale per la clientela.

In tutti i casi in cui venga richiesta o comunicata una nuova autorizzazione commerciale o una variazione di qualsiasi tipo di una autorizzazione commerciale esistente, anche se non legata ad opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia, il rilascio è subordinato alla verifica della dotazione di aree destinate a parcheggio pertinenziale esclusivo per la clientela nella misura fissata dalle presenti norme.

Articolo 31 - Parcheggi pertinenziali. Dotazione di P.R.G. e monetizzazione.

Nel caso in cui venga dimostrata l'impossibilità di soddisfare il fabbisogno di parcheggio pertinenziale, anche con strutture distanti non oltre i ml. 300, è ammessa la monetizzazione anche totale della dotazione prescritta.

Sono ammessi alla monetizzazione esclusivamente gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita autorizzate o da autorizzare nelle zone omogenee di P.R.G. del *sistema residenziale* (zone A, B e C).

Il P.R.G., oltre a soddisfare lo standard relativo ai parcheggi pubblici per il fabbisogno residenziale, prevede ulteriori quantità di aree destinate a parcheggio pubblico pertinenziale per le attività commerciali che avranno dimostrato l'impossibilità di soddisfare il proprio fabbisogno di parcheggio accedendo alla monetizzazione.

Le quantità massime di parcheggi pubblici pertinentziali per la clientela distinte per zone omogenee sono specificate dalle PUSC nell'elaborato *P.5 - Tabella dei tipi commerciali*.

Dette quantità rappresentano il limite massimo di superficie disponibile per la monetizzazione dei parcheggi pubblici pertinentziali degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita ricadenti nella fattispecie dei superiori commi.

I competenti uffici comunali dovranno effettuare un monitoraggio, per tutto il periodo di validità delle PUSC, allo scopo di determinare la disponibilità e/o la saturazione delle aree pubbliche destinate per ogni singola zona omogenea a parcheggi pubblici pertinentziali per la clientela.

Nel caso in cui a seguito della monetizzazione si esaurisca la disponibilità di parcheggi pubblici pertinentziali è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere al rilascio di ulteriori autorizzazioni commerciali subordinatamente al reperimento in aree o costruzioni private delle relative superfici di parcheggio con le modalità del precedente art. 26.

Le somme versate relativamente alla monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale per la clientela confluiranno in un apposito fondo del bilancio comunale vincolato e destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici, con priorità nell'*Area centrale urbana* e nelle adiacenze degli *Assi viari a forte vocazione commerciale*.

Ai fini della monetizzazione, l'onere dovuto per posto auto risulta fissato in Euro 2.000 (duemila) corrispondente al costo medio di realizzazione di un posto auto in parcheggio a raso. Tale importo è soggetto ad aggiornamento annuale in base all'Indice I.S.T.A.T. del costo della vita.

L'onere di cui al comma precedente entra in vigore dalla data di approvazione delle presenti norme e sarà aggiornato contestualmente alle tabelle parametriche comunali degli oneri di urbanizzazione di cui L. 10/1977.

Nel caso di esercizi di vicinato, autorizzati o da autorizzare, con volumetria commerciale non sufficiente a raggiungere una superficie di parcheggio pertinenziale per la clientela pari o superiore a m² 25, si assumerà ai fini della determinazione dell'onere di monetizzazione dovuto il costo di due posti auto; nelle zone A detto costo è ridotto ad un posto auto.

Articolo 32 - Aree di carico e scarico.

Le grandi strutture di vendita, i centri commerciali ed il parco commerciale, nonché le medie strutture di vendita di nuova costruzione, in aggiunta alle prescritte dotazioni di parcheggi pertinenziali per la clientela, dovranno essere dotate di un'area pertinenziale esclusiva per le operazioni di carico e scarico delle merci e per il parcheggio dei relativi veicoli, in misura adeguata alle esigenze. In nessun caso tale area dovrà interferire con quella del parcheggio pertinenziale clienti.

Le grandi strutture esistenti, qualora non dotate di adeguata area pertinenziale per il carico e scarico delle merci, dovranno adeguare le proprie strutture a tal fine entro 5 anni dalla approvazione definitiva delle presenti norme.

Articolo 33 - Concentrazione e accorpamento degli esercizi commerciali.

Gli esercizi commerciali possono essere soggetti a processi di concentrazione e accorpamento nei limiti dimensionali massimi delle varie tipologie e nel rispetto delle norme urbanistiche del P.R.G., nonché delle condizioni e dei limiti imposti dalle presenti norme, e in particolare dalla *Tabella dei Tipi Commerciali*.

Ai fini della classificazione di cui all'art. 4 nonché della dotazione di parcheggi pertinenziali di cui all'art. 26, nel caso di più autorizzazioni alla vendita su un esercizio di fatto unico, qualora la somma delle superfici di vendita delle singole autorizzazioni superi i limiti dimensionali della categoria in cui l'esercizio è in atto classificato, occorrerà procedere alla riclassificazione dell'esercizio previo adeguamento alle presenti norme.

**Articolo 34 - Ampliamento della superficie di vendita delle attività esistenti.
Comunicazione o autorizzazione.**

Le superfici di vendita delle attività esistenti possono essere ampliati nei seguenti limiti massimi:

- per gli esercizi di vicinato, fino a 150 mq;
- per le medie strutture, fino a 1.000 mq.

L'ampliamento è soggetto a semplice comunicazione nei seguenti casi:

- esercizi di vicinato (raggruppamenti I e II), entro il 20% della superficie esistente e per una sola volta;
- esercizi di vicinato (raggruppamento III);
- medie strutture, entro il 20% della superficie esistente e per una sola volta;
- grandi strutture, entro il 20% della superficie esistente e per una sola volta;

L'ampliamento è soggetto ad autorizzazione quando supera il 20% della superficie esistente e/o per le volte successive alla prima.

Articolo 35 - Trasferimento degli esercizi commerciali.

Gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita hanno libertà di trasferimento sull'intero territorio comunale, nel rispetto delle condizioni e dei limiti imposti dalle presenti norme, e in particolare dalla *Tabella dei Tipi Commerciali*.

Articolo 36 - Autorizzazione e comunicazione.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie è soggetta alle seguenti disposizioni.

Per gli esercizi di vicinato:

- esercizi alimentari (Raggr. I) e abbigliamento-calzature (Raggr. II): è richiesta

l'autorizzazione;

- esercizi di altri generi non alimentari (Raggr. III): è richiesta semplice comunicazione al Comune.

Le operazioni contenute nella comunicazione possono essere effettuate dopo 30 giorni dalla data di ricevimento da parte del Comune (data del protocollo).

Per le medie strutture di vendita:

- è prescritta l'autorizzazione comunale.

Per le grandi strutture di vendita:

- è prescritta l'autorizzazione comunale nel rispetto delle norme di cui all'art. 9 della L.R. n° 28/1999 e degli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11 del D.P.R.S. 11.07.2000.

Articolo 37 - Sanzioni, sospensioni e revoche.

La violazione delle norme di legge è soggetta alle sanzioni previste dal D.lgs 31 marzo 1998 n° 114 (Titolo VII, art. 22) e dell'art. 22 della L.R. 22 dicembre 1999 n° 28.

Nel caso di infrazione di particolare gravità o di recidività (stessa violazione 2 volte in un anno) il sindaco può disporre la sospensione dell'attività per un periodo non superiore a 20 giorni.

L'autorizzazione è revocata nei seguenti casi:

- mancato inizio dell'attività entro un anno dalla data di rilascio (medie strutture) o entro due anni (grandi strutture), salvo proroga in caso di comprovata e documentata necessità, la proroga deve essere richiesta in data antecedente alla scadenza dei termini per l'attivazione dell'esercizio;
- sospensione dell'attività superiore a un anno;
- perdita dei requisiti di accesso all'attività;
- ulteriore violazione delle norme igienico-sanitarie intervenuta successivamente a una

sospensione di attività.

In caso di svolgimento abusivo dell'attività l'Amministrazione Comunale dispone l'immediata chiusura dell'esercizio.

Articolo 38 - Normativa di riferimento.

Per quanto non specificato dalle presenti norme si farà riferimento alla L.R. n° 28 del 22 dicembre 1999, al D.P.R.S. dell'11 luglio 2000, al D.A. del 12 luglio 2000; valgono inoltre le norme regionali e statali in materia di igiene e sanità.

Sono fatti salvi i regolamenti comunali per le parti non in contrasto con le presenti norme.

INDICE

Articoli: 1. Contenuti e ambito di applicazione, pag. 5; 2. Elaborati costitutivi delle PUSC, pag. 6; 3. Settori merceologici, pag. 7; 4. Tipologie degli esercizi commerciali. Classi dimensionali, pag. 7; 5. Superficie di vendita. Definizione, pag. 8; 6. Centri commerciali. Definizione e tipologie assimilabili pag. 9; 7 Commercio su aree pubbliche. Definizione, pag. 9; 8. Zone omogenee del P.R.G. a destinazione commerciale, pag. 10; 9. Sistema residenziale: zone “A”, pag. 11; 10. Sistema residenziale: zone “B”, pag. 13; 11. Sistema residenziale: zone “C”, pag. 14; 12. Sistema residenziale: dimensionamento complessivo della programmazione commerciale, pag. 15; 13. Sistema residenziale: dimensionamento della programmazione commerciale distinto per zone omogenee, pag. 16; 14. Sistema delle attività produttive: zone “D”, pag. 16; 15. Parco commerciale, pag. 17; 16. Sistema agricolo-ambientale: zona “E”, pag. 18; 17. Sistema integrato dei parchi (Fp) e degli ambiti naturalistici, pag. 19; 18. Sistema delle attività turistico-ricettive: zone “Ft”, pag. 20; 19. Sistema delle attrezzature: zone “F”, pag. 20; 20. Sistema delle attrezzature: attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico di interesse generale (Fgen), pag. 21; 21. Sistema delle attrezzature: zone “Fcomm”, pag. 23; 22. Sistema delle attrezzature: utilizzazione provvisoria aree vincolate, pag. 24; 23. Sistema della mobilità, pag. 25; 24. Aree cimiteriali, pag. 27; 25. Apparecchi automatici, pag. 27; 26. Prescrizioni Esecutive del P.R.G., pag. 28; 27. Progetti di valorizzazione commerciale, pag. 28; 28. Parcheggi pertinenziali. Definizione e dotazione minima, pag. 29; 29. Parcheggi pertinenziali. Riduzione della dotazione, pag. 32; 30. Parcheggi pertinenziali. Esercizi commerciali esistenti, pag. 32; 31. Parcheggi pertinenziali. Dotazione di P.R.G. e monetizzazione, pag. 33; 32. Aree di carico e scarico, pag. 34; 33. Concentrazione e accorpamento degli esercizi commerciali, pag. 35; 34. Ampliamento della superficie di vendita delle attività esistenti. Comunicazione o autorizzazione, pag. 35; 35. Trasferimento degli esercizi commerciali, pag. 36; 36. Autorizzazione e comunicazione, pag. 36; 37. Sanzioni, sospensioni e revoche, pag. 36; 38. Normativa di riferimento, pag. 37.