



VARIANTE 02

ALLEGATO:

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E/O PARACOMMERCIALI

IL SINDACO

Sig. Alberto Vitale

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Angela Barletta.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO

Arch. Laura Riccaboni

ADOZIONE C.C. CON DELIBERA

PUBBLICAZIONE

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

I PROGETTISTI

Ing. Arch. Luca Bucci

Art. 1- definizioni generali

A DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

A.1 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici)
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio
- l'accesso al pubblico

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purchè funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici - **e quindi terziario/direzionale**- (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar all'interno degli impianti sportivi **o delle attività ricettive**, ecc.).

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, **dichiarazione di inizio di attività o/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti**, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda. ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.). In caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

A.2 DESTINAZIONI D'USO PARA-COMMERCIALI ED EQUIPARATE

Ai fini delle presenti norme sono parificate alle attività commerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

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

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano.

Rientrano nelle attività **paracommerciali** anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- - locali notturni
- - sale da ballo
- - sale da gioco o biliardo
- bowling, bocciodromi, ecc.
- **cinematografi , teatri, sale da concerto**

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1

gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari

le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'ART. 115 del TULPS e successive modifiche

i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto e simili)

gli studi professionali aperti al pubblico

le attività di noleggio di veicoli e di beni mobili

Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standards urbanistici, nelle sottocategorie di cui all'art. 36.

B DEFINIZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

B1 SUPERFICIE DI VENDITA delle ATTIVITA' COMMERCIALI

Per superficie di vendita, ai sensi del **D. Lgs. 114/98**, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili, cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dall'Art. 38, commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3/2000

B2 SUPERFICIE DI VENDITA delle ATTIVITA' di SOMMINISTRAZIONE

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso.

Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

B2 SUPERFICIE DI VENDITA delle ATTIVITA' PARACOMMERCIALI O EQUIPARATE

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.

Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

C DEFINIZIONE DI CENTRO COMMERCIALE

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui all'Art. 41, c1 delle direttive regionali di urbanistica commerciale.

Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 150 mq.
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione)
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al presente articolo, e determina l'ammissibilità o meno del centro nelle varie zone.

Qualora nel centro siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

D DEFINIZIONE DI SLP COMMERCIALE

Ai sensi dell' Art. 38 c3 delle direttive regionali di urbanistica commerciale, nella superficie lorda non di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori (es.: le gallerie, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

Art.2 categorie di destinazioni d'uso commerciali

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone urbanistiche, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al precedente articolo si suddividono nei seguenti e tipi e sottocategorie, ai sensi dell' Art. 6 delle direttive regionali di urbanistica commerciale.

Tipo 1 Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq. , suddivisi in:

Tipo 1A – Negozi alimentari di vicinato

Tipo 1N – Negozi non alimentari di vicinato

Tipo 1P – Attività paracommerciali di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente

Tipo 2: Medie superfici di livello 1

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 600 mq., suddivisi in:

Tipo 2A – Medie Superfici alimentari di livello 1

Tipo 2N – Medie Superfici non alimentari di livello 1

Tipo 2P – Medie Superfici paracommerciali di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari) , sono classificate nella tipologia prevalente

Tipo 3: Medie superfici di livello 2

Esercizi con una superficie di vendita tra 601 e 1.500 mq., suddivisi in:

Tipo 3A – Medie Superfici alimentari di livello 2

Tipo 3N – Medie Superfici non alimentari di livello 2

Tipo 3M – Medie Superfici miste di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tipo 3P Medie Superfici paracommerciali di livello 2

- all'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale

Tipo 4: Grandi Superfici

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq.,

Tipo 4A – Grandi Superfici alimentari

Tipo 4N – Grandi Superfici non alimentari

Tipo 4M – Grandi Superfici miste

Sono comunque considerati alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie usata per i non alimentari sia non superiore a 1/3

Sono considerati non alimentari gli esercizi in cui la quota di superficie alimentare non superi i 250 mq.

Tipo 4P – Grandi Superfici paracommerciali

- all'interno di questa tipologia non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipi di cui al comma precedente o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

Art. 3 destinazioni commerciali e paracommerciali nelle costruzioni

Nei piani esecutivi (e nelle concessioni edilizie), **nonché dei relativi provvedimenti di agibilità**, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e **paracommerciali**, con riferimento ad **uno o più dei tipi e/o delle sottocategorie** di cui all'ART. 3 in relazione ai requisiti di cui agli articoli seguenti.

Nel caso che il richiedente l'autorizzazione o la concessione non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta quali destinazioni commerciali intende utilizzare, il provvedimento può essere rilasciato con espresso riferimento a **tutti i tipi e/o sottocategorie** ammissibili nella zona urbanistica e compatibili con le caratteristiche dimensionali e strutturali dell'edificio. Tali **tipi e/o sottocategorie** debbono essere espressamente indicate nel provvedimento.

Non possono essere insediate attività commerciali o **paracommerciali di tipo o sottocategoria** diversi da quelli previsti dalla Concessione Edilizia o dal Piano Esecutivo

La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con provvedimento di autorizzazione o concessione edilizia semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i **600 mq**, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

Nel caso di superficie superiore, ancorché realizzata da un insieme coordinato di esercizi (CENTRI COMMERCIALI O NUCLEI DI NEGOZI), è invece necessario il ricorso alla pianificazione esecutiva .

Per consentire l'effettuazione delle necessarie valutazioni a livello comunale e regionale, gli strumenti attuativi di cui al presente articolo **riguardanti attività di cui al tipo 4** dovranno anche includere gli elementi informativi necessari alla valutazione **dell'impatto occupazionale, dell'impatto sulla rete commerciale esistente nonché dell'impatto territoriale ed ambientale, secondo le indicazioni fornite dalla Regione in sede di direttive di cui al D.Lgs. 114/98** .

Art. 4 requisiti generali degli spazi commerciali

A. STANDARD URBANISTICI

In tutte le zone i nuovi insediamenti ad uso commerciale dovranno essere dotati di spazi di superficie ad uso pubblico ed aree per verde pubblico e ambientale nella misura sottoindicata:

Tipi 1, 2, 3 di cui all'art.3: 100% della S.I.p.

Tipo 4: 200% della S.I.p.

La quantità e collocazione della parte di tali superfici da destinare a parcheggio è quella indicata negli articoli successivi.

B .REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI

B 1 AREE DI CARICO E SCARICO E SERVIZI

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali dei tipi 2,3,4, dovrà essere realizzata anche un'area esterna per la sosta dei veicoli che effettuano il carico e lo scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio.

I requisiti specifici di tale area verranno valutate volta per volta dalla Commissione Edilizia, in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 600 mq. venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali..

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio non è richiesta per le attività paracommerciali.

B 2 SPAZI PEDONALI

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

La larghezza minima di tale area deve essere :

di mt. 1.50 **per i tipi 1, 2 e 3**

di mt. 2 **per il tipo 4**

Nelle zone B gli spazi pedonali possono ammettersi con superfici inferiori a quelle previste nei precedenti commi in relazione a contingenti situazioni viabilistiche.

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che :

- l'accesso del pubblico avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;
- la superficie dell'area pedonale non sia inferiore al 15% della S.L.P., aumentata a 25% per i centri commerciali pianificati (per questi ultimi nel computo dell'area pedonale si tiene conto anche della eventuale superficie della galleria coperta).

B 3 DIMENSIONI MINIME DEI LOCALI

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, in cui si prevede l'insediamento di spazi commerciali, le singole unità commerciali non dovranno avere superficie lorda di pavimento inferiore a mq 40, con le seguenti eccezioni:

- Chioschi
- Locali interni a Centri Commerciali

Art. 5 requisiti di parcheggio

La quantità di spazi di parcheggio necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nel prospetto che segue.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico posteggio razionale.

Nelle zone A-B, per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 150 m di percorso pedonale

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Per le attività di tipo 4A, 4N, 4M, i posti auto debbono prevalentemente essere ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale. I parcheggi a raso devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Le aree relative dovranno in linea generale essere cedute al Comune. La monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente indicati dal presente articolo.

TIPO	STANDARD PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE		
1 A	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	ammessa solo nelle ex zone A-B (nuclei antica formazione – città consolidata)		
1 N	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	ammessa solo nelle ex zone A-B (nuclei antica formazione – città consolidata)		
1 P	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	ammessa solo nelle ex zone A-B (nuclei antica formazione – città consolidata)		
2 A	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
2 N	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
2 P	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
3 A	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
3 N	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
3 P	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.4 e 6 delle Direttive regionali		
4A	Maggior valore tra 100% della Slp e 150 % della superficie di vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.9 delle Direttive regionali		
4 N	Maggior valore tra 100% della Slp e 100 % della superficie di	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata		

	vendita	monetizzazione di cui all'Art. 8 c.9 delle Direttive regionali		
4 M	Maggior valore tra 100% della SIp e 125 % della superficie di vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.9 delle Direttive regionali		
4 P	150% sup. di vendita, con facoltà di richiedere superfici maggiori in sede di piani attuativi per attività particolari (dancing, cinema, ecc.)	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'Art. 8 c.9 delle Direttive regionali		

Nel caso di centri commerciali lo standard verrà calcolato sulla somma di quelli derivanti dalle dimensioni e tipologie dei singoli esercizi