

(Approvazione: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 19/D.R.U. del 18/1/2005.

Variante: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 807/D.R.U. del 11/8/2008)

I N D I C E

Art. 1 <i>Norme Urbanistico-commerciali relative alle Z.T.O.</i>	
1 Centro Storico	pag. 1
2 Zone urbane consolidate	2
3 Zone di espansione	3
4 Zone produttive	3
5 <i>abrogato</i>	
6 Edifici produttivi esistenti	3
7 Altre zone territoriali	4
Art. 2 <i>Strumenti di programmazione urbanistica commerciale per le medie e grandi strutture di vendita</i>	4
Art. 3 <i>Dotazione, quantitativo e caratteristiche dei parcheggi e del verde (art. 16 All. 1 D.P. 11 luglio 2000)</i>	5
Art. 4 <i>Centri commerciali</i>	8
Art. 5 <i>Barriere architettoniche, arredo urbano, riduzione della impermeabilizzazione</i>	9
Art. 6 <i>Strumenti attuativi di programmazione urbanistica commerciale</i>	9
Art. 7 <i>Ambito di applicazione</i>	9

- DISCIPLINA URBANISTICA COMMERCIALE -

ART. 1

NORME URBANISTICO-COMMERCIALI RELATIVE ALLE Z.T.O.

1 - CENTRO STORICO

1.1 La tutela del centro storico, anche sotto il profilo commerciale, ha lo scopo di "qualificare la presenza delle attività commerciali e artigianali in grado di svolgere un servizio di vicinato ed evitare il processo di espulsione delle attività commerciali ed artigianali". Il presente comma si applica alle aree urbane comprese nella Z.T.O. "A".

1.2 L'uso commerciale rientra chiaramente tra gli usi compatibili con la struttura urbana e le tipologie edilizie, ed è in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia è destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per le caratteristiche costruttive, dimensionali ed igienico-sanitarie, non possono essere adibiti ad uso residenziale.

1.3 **Tipologie edilizie** – Oltre agli edifici speciali civili (uffici, teatro) e religiosi (chiese, oratori, ecc.) nei quali chiaramente non può trovare allocazione alcuna attività commerciale, all'interno del centro storico si distinguono le seguenti tipologie edilizie, ognuna con peculiari caratteristiche per quanto concerne la compatibilità con la destinazione d'uso commerciale.

Palazzo – La destinazione d'uso può essere quella originaria. In particolare attività diversa da quella residenziale è ammessa al piano terra ed al piano nobile. Al piano terra sono ammesse attività commerciali compatibili con l'impianto tipologico mentre al piano nobile sono ammesse attività di rappresentanza adeguate alla conformazione ed alla struttura storica dell'edificio.

Case in linea e palazzetti – Al piano terra sono confermate le attività commerciali esistenti e, se il tipo ricade nelle zone di mercato, è ammessa al piano primo la trasformazione a magazzino (doppio piano commerciale).

Casa a schiera – In tale tipologia il piano terra è di norma destinato ad attività artigianali e/o commerciali.

Edifici di recente costruzione (posteriori al 1950) – Le destinazioni d'uso sono quelle originarie e tradizionali compresa la commerciale, con esclusione di supermercati e quant'altro possa costituire una accentuazione del traffico motorizzato.

1.4 **Arredo urbano** – Per gli esercizi commerciali presenti negli assi principali gli interventi dovranno mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di

appartenenza, adeguando alle indicazioni di piano le vetrine difformi sovradimensionate e quindi non ambientate. Le insegne tuttora presenti collocate in modo incongruente, ovvero all'esterno degli spazi previsti, sono da eliminare. Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in ferro verniciato a smalto, o in legno naturale secondo coloriture definite dall'amministrazione comunale. Non sono ammesse insegne a bandiera.

Nelle altre strade valgono per gli esercizi commerciali le stesse norme, ma per quelli inseriti nei piani terra di palazzi la ristrutturazione del negozio è rinviata al progetto di restauro dell'edificio, per verificare la congruità della sua presenza.

In generale le vetrine e le insegne dei negozi come parte integrante dell'arredo urbano, non devono sporgere dal filo della parete esterna, ma essere contenute all'interno del vano con cui ogni bottega è individuata.

La modifica di una vetrina esistente o la realizzazione di una nuova è soggetta a concessione edilizia non onerosa.

Dovranno in linea di massima essere evitate le medie e soprattutto le grandi strutture di vendita. Sono fatte salve quelle preesistenti. Andranno incentivate le politiche di nuovi insediamenti commerciali al dettaglio, nella zona del centro storico, con particolare riferimento al potenziamento degli assi commerciali.

1.5 Apposito regolamento dovrà prevedere l'individuazione delle attività e dei prodotti ritenuti non idonei rispetto ai caratteri di alcuni ambiti urbani storici. Nell'ambito della tutela del centro storico è facoltà dell'Amministrazione sospendere o inibire gli effetti della comunicazione di apertura degli esercizi commerciali sulla base di specifiche valutazioni circa l'impatto commerciale del nuovo esercizio sull'equilibrio urbanistico della città, ed in particolare circa l'interazione tra modalità di esercizio/fruizione ed i valori storico-ambientali degli ambiti storici urbani.

1.6 Le attività commerciali ammesse in combinazione con la residenza nelle norme per le singole tipologie, devono essere non nocive, non inquinanti, non rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo le modalità di legge.

2 - ZONE URBANE CONSOLIDATE

2.1 Nelle zone "B1" e "B2" non sono consentite le nuove grandi strutture di vendita. Medie strutture di vendita potranno essere allocate solo nel caso in cui si dimostri l'asservimento di idonee aree a parcheggio a servizio delle stesse. Possono essere

consentite limitate deroghe relativamente le superfici da asservire a parcheggio (art. 16 c. 5 All. 1 D.P. 11/7/2000).

Sono fatte salve le strutture preesistenti.

2.2 Nelle zone omogenee residenziali indicate nel piano regolatore generale sono ammessi negozi ed esercizi commerciali, oltre che a magazzini ed attività artigianali, a condizione che la loro ubicazione non ostacoli la circolazione veicolare e pedonale e non sia pericolosa o molesta o nociva ai sensi delle leggi vigenti e che per l'attività non venga occupato suolo pubblico.

2.3 In tutte le zone B sono consentiti centri commerciali di tipo a) - b) di cui all'articolo 4 comma 5 dell'allegato al D.P. 11.7.2000, alle condizioni di cui sopra.

3 - ZONE DI ESPANSIONE

3.1 Nelle zone "C" dovranno essere escluse le grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita potranno essere consentite se a norma con le aree da asservire a parcheggio e le restanti prescrizioni.

3.2 Sono consentiti centri commerciali di tipo a) - b) di cui all'articolo 4 comma 5 dell'allegato al D. P. 11.7.2000.

4 - ZONE PRODUTTIVE

4.1 Nelle zone "D" è consentita, da parte degli artigiani, la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria.

4.2 Possono essere programmate attività per medie e grandi strutture di vendita.

4.3 Possono essere consentiti centri commerciali di tipo a) - b) - c) di cui all'art. 4 comma 5 dell'allegato 1 D.P. 11.7.2000.

5 - ZONE SPECIALI

Punto abrogato per effetto del Decreto Dir./DRU n° 19 del 18/1/2005 di approvazione del P.R.G.

6 - EDIFICI PRODUTTIVI ESISTENTI

6.1 La possibilità di allocare attività commerciali all'interno di edifici produttivi esistenti nel centro Urbano e nelle zone esterne andrà valutata con attenzione. In linea di principio deve potere essere garantita la possibilità di cambio di destinazione d'uso (totale e/o parziale) a condizione che vengano rispettati i parametri igienico-sanitari nonché gli standard relativi alla aree a parcheggio, a verde e di servizio, e che sia garantita la

mobilità veicolare intorno alla struttura sia relativamente all'accessibilità della stessa che al sistema della mobilità veicolare e pedonale dell'intera zona. Resta comunque esclusa la possibilità di realizzare grandi strutture all'interno del Centro Urbano.

7 - ALTRE ZONE TERRITORIALI

- 7.1 In linea di principio, tranne deroghe ampiamente giustificate, nelle restanti parti di territorio possono essere consentite solamente attività di commercio al dettaglio. All'interno delle strutture alberghiere (Z.T.O. "AB") e ricettive in genere possono essere realizzati centri commerciali di tipo "locale urbano".
- 7.2 All'interno dei centri sportivi possono essere localizzati fino a medi centri commerciali. La realizzazione delle strutture di cui sopra resta subordinata alla realizzazione degli standard relativi alla aree a parcheggio, a verde e di servizio, e che sia garantita la mobilità veicolare intorno alla struttura sia relativamente all'accessibilità della stessa che al sistema della mobilità veicolare e pedonale dell'intera zona.
- 7.3 Nella zona agricola "E" vengono consentite attività commerciali limitate, e comunque modeste, riconducibili all'agriturismo o comunque relative alla vendita diretta o indiretta dei prodotti del fondo o di prodotti tipici.

ART. 2

STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICO COMMERCIALE PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Sono ammessi i seguenti interventi:

- 1 – Mantenimento delle Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti.
Ampliamento delle Medie Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti fino alla soglia massima della classificazione (2500 m² di superficie di vendita) conformemente alle norme urbanistiche ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 3 in relazione all'ampliamento richiesto.
- 2 – Mantenimento delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti.
Ampliamento delle Grandi Strutture di Vendita in edifici a destinazione commerciale esistenti conformemente alle norme urbanistiche ed a condizione che siano verificati gli

standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 3 in relazione all'ampliamento richiesto.

- 3 – Realizzazione delle nuove Medie e Grandi Strutture di Vendita e Centri Commerciali, a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 3, nelle zone residenziali e D (articoli 20 e 21 Norme di Attuazione).
- 4 – Sono inoltre consentiti insediamenti di Medie strutture di vendita di carattere rionale derivanti dall'ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti, per lo stesso settore merceologico, ad esclusione del settore alimentare, entro e non oltre il limite massimo, per ciascuna struttura rionale, di 500 m², esclusivamente all'interno di edifici preesistenti alla data di entrata in vigore del presente piano ed a condizione che siano verificati gli standard di parcheggi e verde alberato di cui al successivo art. 3 e che l'intervento sia ammissibile ai sensi dei vigenti strumenti urbanistici e compreso entro gli ambiti territoriali di cui al comma successivo.
- 5 – Gli ambiti di cui al precedente comma sono individuati, previa concertazione con le rappresentanze delle categorie economiche interessate e dei consumatori, entro le zone di PRG "A", "B" e "D", tenuto conto dei fabbisogni, entro 120 gg dall'esecutività della presente disciplina.
- 6 – L'approvazione dei progetti, ai fini del rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie, nonché il rilascio delle autorizzazioni per nuove aperture, trasferimenti, ampliamenti, estensione di settore merceologico per esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1500 m², sono subordinati alla redazione di idoneo studio di "Valutazione di impatto sulla viabilità" come definito dall'art. 17 comma 2 All. 1 del D.P. 11/7/2000.

ART. 3

DOTAZIONE, QUANTITATIVO E CARATTERISTICHE DEI PARCHEGGI E DEL VERDE (art. 16 All. 1 D. P. 11 luglio 2000)

- 1 – Fermo restando il rispetto degli standard previsti dal DM 1 aprile 1968, n. 1444, la dotazione di parcheggi necessaria per consentire l'insediamento degli esercizi commerciali è individuata nella misura che segue:

- A) parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma, della legge 24.3.1989, n. 122, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Riguardo ai suddetti parcheggi si applicano le note esplicative di cui al punto 9 della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967;
- B) parcheggi per la sosta di relazione nella misura di seguito individuata per ciascuna tipologia di struttura di vendita. I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso e purché collegati alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

Ai fini del presente regolamento si considerano come "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli che alla data di entrata in vigore del regolamento stesso risultino già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso.

La superficie convenzionale di un "posto auto" comprensiva dei relativi spazi di manovra si considera pari a m² 25.

2 – ESERCIZI DI VICINATO

Per gli esercizi di vicinato ricadenti in centro storico e nelle zone urbane a forte vocazione commerciale è possibile derogare dalle dotazioni minime previste per parcheggi.

In particolare qualora l'intervento commerciale di nuova previsione ricada in Z.T.O. "A" e sia proposto su edificio preesistente con interventi ammessi fino lett. "d" art. 20 L.R. 71/1978, è consentita la monetizzazione totale dell'area a parcheggio da prevedere, in tal caso la superficie da computare ai fini della monetizzazione sarà quella di cui alla lett. a comma 4 art. 16 All. 1 D.P. 11/7/2000 riducibile fino al 50%.

Qualora l'intervento commerciale di nuova previsione ricada in Z.T.O. "B" e sia proposto su edificio preesistente con interventi ammessi fino lett. "d" art. 20 L.R. 71/1978, è consentita la monetizzazione totale dell'area a parcheggio da prevedere, in tal caso la superficie da computare ai fini della monetizzazione sarà quella di cui alla lett. a comma 4 art. 16 All. 1 D.P. 11/7/2000. Nel caso di nuovo intervento relativo a

demolizione e ricostruzione di edificio ovvero nuova costruzione le aree a parcheggio non sono monetizzabili

Qualora l'intervento commerciale di nuova previsione ricada in Z.T.O. diversa dalle "A" e "B" la previsione di parcheggi pertinenziali deve essere rispettata.

3 – MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

- a) **alimentari e misti**: le aree a parcheggio per la sosta di relazione delle M.S.V. sono dimensionate nella misura minima di m^2 1,00 per ogni m^2 di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di m^2 1 per ogni m^2 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc);
- b) **non alimentari**: va richiesta una dotazione di m^2 0,5 per ogni m^2 di superficie di vendita, prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di m^2 1 per ogni m^2 di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività connesse e complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, ecc);

4 – GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

- a) **alimentari o miste**, con superficie inferiore a m^2 5.000 va richiesta una dotazione di m^2 2,00 per ogni m^2 di superficie di vendita;
- b) **non alimentari**, con superficie di vendita inferiore a m^2 5.000 va richiesta una dotazione di m^2 1,5 per ogni m^2 di superficie di vendita.
- c) **alimentari o miste**, con superficie superiore a m^2 5.000, va richiesta una dotazione di m^2 2,5 per ogni m^2 di superficie di vendita;
- d) **non alimentari**, con superficie di vendita superiore ai m^2 5.000, va richiesta una dotazione di m^2 2,00 per ogni m^2 di superficie di vendita.

5 – CENTRI COMMERCIALI

La dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

- per medie e grandi strutture in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata nelle lettere a), b), c), d), ed e) dei superiori commi 3 e 4;
- per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in m^2 1,00 per ogni m^2 di superficie lorda di pavimento.

Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80

m² di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

6 – AREE PER IL CARICO E LO SCARICO DELLE MERCI

Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci, dimensionato secondo le esigenze attese. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree a parcheggio con un'ideale segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

ART. 4

CENTRI COMMERCIALI

1 – Il centro commerciale è una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Il centro commerciale, quale media o grande struttura di vendita, deve pertanto essere oggetto di specifica domanda ed autorizzazione.

È centro commerciale la struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture.

2 – 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, ed essa determina la disciplina e la procedura amministrativa da applicare alle relative domande e comunicazioni.

ART. 5

**BARRIERE ARCHITETTONICHE, ARREDO URBANO,
RIDUZIONE DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE**

1 – Per quanto riguarda l'aspetto legato alle barriere architettoniche, all'arredo urbano ed alla riduzione della impermeabilizzazione, ove non espressamente citato nelle presenti norme, si rimanda a quanto in merito disposto dal Regolamento Edilizio del P.R.G.

ART. 6

**STRUMENTI ATTUATIVI
DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMMERCIALE**

1 – L'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'esigenza o l'opportunità, può approvare con appositi provvedimenti, uno o più dei seguenti programmi, corredati di specifica regolamentazione delle attività commerciali:

- a. programma per la tutela delle aree urbane interessate da fenomeni oggettivamente riscontrati di vulnerabilità della rete degli esercizi di vicinato;
- b. programma per la tutela e la valorizzazione dei centri storici;
- c. programma integrato per la rivitalizzazione della rete;
- d. progetti di valorizzazione commerciale ex art. 13 All. 1 D.P. 11/7/2000.

2 – La specifica regolamentazione commerciale introdotta con i succitati programmi tiene conto e si integra con quella prevista dal presente regolamento nonché con quella stabilita dagli ordinari strumenti di programmazione urbanistica, generali ed attuativi.

3 – Di tali atti e programmi, salvi i diritti di accesso e le forme di pubblicità già previste e disciplinate dall'ordinamento, viene data la massima diffusione e pubblicità.

ART. 7

AMBITO DI APPLICAZIONE

1 – Le presenti norme riferite al settore commerciale prevalgono sulle disposizioni riportate nelle Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio del P.R.G.