

TITOLO V

NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LE ATTIVITA' COMMERCIALI

(VARIANTE AL PRG CON PUBBLICAZIONE IN DATA 10 NOVEMBRE 2004 SUL B.U.R.L.
– SERIE INSERZIONI N. 46).

Art. 1 – Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs 114/98.

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale, è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con l'esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i settori merceologici:

- Alimentare
- Non alimentare

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	Minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 801 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	Maggiore di 1.500
Centro Commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inserito

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Art. 2 – Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico - edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n. 22/99, alla comunicazione prevista dal D. Lgs. N. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 4 e 5 della L.R. n. 22/99, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 23, comma 1, del D.P.R. 380/2001. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggistiche vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs n. 490/1999 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'art. 5 della Legge Regionale n. 18/1997 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. 6/30194 del 25 Luglio 1997; in particolare il parere ambientale, distinto da quello urbanistico, espresso dalla Commissione Edilizia, integrata ai sensi del comma 1 del medesimo art. 5 della Legge Regionale n. 18/1997, secondo le modalità contemplate dal comma 2 del medesimo art 5.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'eventuale esercizio del potere di annullamento di cui all'art. 151, comma 4 del D.Lgs. n. 490/1999.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/99 occorre in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle linee guida per l'esame paesistico dei progetti, che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico- edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 Agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

Art. 3 Insediamento attività commerciali

Le definizioni, le categorie ed i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA prevalgono sulle definizioni, le categorie ed i limiti dimensionali degli altri articoli delle NTA.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio (zone A, B e C).

Su tutto il territorio è consentito l'insediamento di MSP (medie strutture di vendita di prossimità) ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso per attrezzature commerciali o produttiva artigianale (zone commerciali esistenti e di ampliamento e zone D).

Per il settore merceologico alimentare al fine di ottimizzare il servizio all'utenza senza causare esternalità negative in termini di impatto sui sistemi distributivo e viabilistico esistenti **è consentito di una sola M.S.P. di nuovo impianto**

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

Laddove l'attuazione delle previsioni di piano nelle aree con destinazione d'uso per attrezzature commerciali o produttiva artigianale, è assoggettata a formazione di piano attuativo, gli insediamenti commerciali potranno avere le dimensioni consentite delle MSL (medie strutture di vendita di rilevanza locale) **per il solo settore merceologico non alimentare.**

L'insediamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard dell'art. 5 del presente titolo.

Non è ammesso l'insediamento di grandi strutture di vendita (GS).

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. **vengono confermate nella loro effettiva consistenza**; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art. 5

Art. 4 Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree ricomprese nel comparto di intervento.

Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso ed uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 Settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di ambito urbano, si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 5 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

Per le attività commerciali diverse dal vicinato ammesse ai sensi del precedente art. 3 è prescritta la seguente dotazione di aree di standard:

1. Medie strutture di vendita (MS e MSL)

Lo standard minimo pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% è destinato a parcheggi. E' consentita la monetizzazione nella misura massima del 50%. La dotazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

2. Grandi strutture di vendita

Tipologia non ammessa

La dotazione di aree di standard di cui al comma precedente deve essere richiesta è verificata in caso di rilascio di nuove autorizzazioni commerciali per media struttura di vendita, con esclusione dei casi di cui al successivo comma 4, e sostituisce quella prevista per le specifiche zone di P.R.G.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per il subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.