

Comune di Carate Brianza

Provincia di Monza e Brianza



VARIANTE GENERALE PGT

Piano delle Regole

Allegato – Normativa Componente Commerciale

SINDACO

Dott. Francesco Paoletti

VICE SINDACO e ASSESSORE AL TERRITORIO

Marino Valtorta

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Parma

PROFESSIONISTA INCARICATO

Arch. Paolo Favole

Collaboratori

Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

Indice

1	DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
1.1	Riferimenti Normativi.....	1
2	DEFINIZIONI GENERALI	2
2.1	Destinazioni d'uso Commerciali e assimilate: Definizioni.....	2
2.1.1	<i>Destinazioni d'uso Commerciali</i>	2
2.1.2	<i>Destinazioni d'uso Para-Commerciali</i>	3
2.1.3	<i>Destinazioni d'uso di Somministrazione</i>	5
2.1.4	<i>Destinazioni d'uso Ingrosso</i>	5
2.2	Definizioni della Superficie di Vendita.....	6
2.2.1	<i>Superficie di Vendita delle Attività Commerciali</i>	6
2.2.2	<i>Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali</i>	6
2.2.3	<i>Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione</i>	7
2.2.4	<i>Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso</i>	7
2.3	Definizione di Struttura di Vendita Unitaria.....	8
2.3.1	<i>Definizione di Centro Commerciale</i>	8
2.3.1.1	<i>Definizione di Centro Commerciale tradizionale (CCT)</i>	9
2.3.1.2	<i>Definizione di Centro Commerciale multifunzionale (CCM)</i>	9
2.3.1.3	<i>Definizione di Factory Outlet Center (FOC)</i>	9
2.3.2	<i>Definizione di Parco Commerciale</i>	9
2.4	Definizione di SIp delle Strutture Commerciali Unitarie.....	9
3	DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATI: TIPOLOGIE.....	10
4	REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI.....	13
4.1	Requisiti Strutturali ed Organizzativi	13
4.1.1	<i>Aree di carico e scarico e servizi</i>	13
4.1.2	<i>Accessibilità pedonale</i>	13
5	MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO.....	15
5.1	Collocazione Spaziale delle Attività Commerciali e Assimilate	15
5.2	Articolazione Commerciale del Territorio.....	15
5.2.1	<i>Aree di insediamento commerciale</i>	15
6	REGOLE DI INSEDIAMENTO	22
6.1	Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni	22
6.2	Mutamenti di destinazioni d'uso	22

6.3	Valutazioni degli impatti urbanistici, infrastrutturali e ambientali.....	22
7	NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ	24
7.1	Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso.....	24
7.2	Mercati e Spazi Espositivi Temporanei.....	24
8	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	25

1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 Riferimenti Normativi

Nel testo della presente normativa, i riferimenti alle disposizioni nazionali e regionali di settore ove non si utilizzi la descrizione analitica di una legge o articolo di normativa, o la denominazione estesa utilizzata nelle leggi, si farà riferimento alla seguente terminologia:

- Decreto di Riforma del Commercio, o semplicemente Decreto: il D. Lgs. 31/03/98 N. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della Legge 15/03/97 n. 59;
- Testo Unico sul Commercio: il Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere – Legge regionale 2 Febbraio 2010 n.6;
- Programma Triennale: il Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-08, approvato con D.C.R. 2 Ottobre 2006 n.215 e successive modifiche ed integrazioni;
- Modalità applicative: le Modalità Aplicative del PTSSC 2006-08 approvate con DGR n.5054 del 2007 come modificate con DGR 8/5258 del 2 Agosto 2007;
- Indirizzi Urbanistici: Delibera Consiglio Comunale Lombardia VIII/352 del 13 Marzo 2007 INDIRIZZI GENERALI PER LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA DEL SETTORE COMMERCIALE;
- Criteri Urbanistici: Delibera Giunta Regionale Lombardia n. VIII/5913 del 21 Novembre 2007 CRITERI URBANISTICI PER L'ATTIVITA' DI PIANIFICAZIONE E DI GESTIONE DEGLI ENTI LOCALI IN MATERIA COMMERCIALE (Art. 3, comma 3 L.R. 14/99);
- Indirizzi Regionali Medie Strutture: la DGR 8/6024 del 5 Dicembre 2007 "Medie Strutture di Vendita: disposizioni attuative del PTSSC 2006-08" e successive modifiche ed integrazioni;
- Legge Regionale Territorio: la Legge della Regione Lombardia n.12 del 11/03/2005 " Legge di Governo del Territorio" e successive modifiche ed integrazioni;

2 DEFINIZIONI GENERALI

2.1 Destinazioni d'uso Commerciali e assimilate: Definizioni

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al successivo punto 2.1.1, o per altri tipi di attività il cui impatto sul territorio sia sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei punti 2.1.2 e 2.1.3 e 2.1.4

Per avventori, utenti o clienti, ai fini delle presenti NTA, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

2.1.1 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, 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 ai clienti

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., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non appartengono alle destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che rientrano tra le destinazioni d'uso di tipologia terziario direzionale, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche del punto di vendita e, quindi, non generatori del flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela 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 sono a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc..

Sono a destinazione commerciale quei locali all'interno dei quali 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 e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio 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 dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci come ad esempio cash and carry (formula distributiva in cui sono posti in vendita prodotti alimentari e/o prodotti non alimentari a utilizzatori professionali in possesso di partita iva con caratteristiche come: presenza di impresa commerciale all'ingrosso, accoglimento dei clienti da parte del grossista nel proprio magazzino, organizzazione nella forma del self service, prelevamento diretto della merce da parte del cliente), o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale, ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo Art. 5.2.1 e previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

2.1.2 Destinazioni d'uso Para-Commerciali

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali 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 degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

- consentano 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.);

- consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, ecc., ed in generale, tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purchè prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Si fa presente che le attività artigianali alimentari (pizzerie d'asporto, gelaterie, gastronomie e simili), in base a quanto previsto dalla Legge Regionale n. 8/2009, debbano essere contraddistinte da determinate modalità di svolgimento, che le differenziano sul piano normativo e prescrittivo, dalle attività di somministrazione potenzialmente sovrapponibili (ristorante-pizzeria, bar-gelateria, bar-gastronomia):

- cessione all'utenza di generi direttamente realizzati nell'attiguo laboratorio di produzione;
- assenza di servizio assistito di somministrazione;
- obbligo di utilizzo, in via esclusiva, di stoviglie monouso;
- piani di appoggio, per il consumo sul posto, di ridotte dimensioni.

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

- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali:

- 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 di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'Art. 115 del TULPS (Testo Unico Leggi Pubblica Sicurezza) e successive modifiche o a specifiche normative di legge;
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
- le attività di noleggio di beni mobili registrate o meno.

2.1.3 Destinazioni d'uso di Somministrazione

Ai fini delle presenti norme, sono considerate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività che comprendono tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti -tipo distributori automatici, ecc.)
- l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e in locali ad essi adiacenti;

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

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, 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 e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà a destinazioni d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibita alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

2.1.4 Destinazioni d'uso Ingrosso

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni d'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e smi, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

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

2.2 Definizioni della Superficie di Vendita

2.2.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

Per superficie di vendita, di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114/98, si intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa (inclusi anche gli scivoli, ove presenti, da intendersi come corsie mobili sulle quali viene posta la merce, una volta che l'addetto alla cassa ha registrato il prezzo delle merci acquistate; tale specifica è sancita a livello giurisprudenziale dalla Sentenza del Consiglio di Stato – Sezione V, n°3267 del 30/06/2014), camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, 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.

Qualora si tratti di prodotti alimentari oggetto sia di vendita che di somministrazione nel medesimo locale, è possibile computare l'intera superficie in quella di somministrazione, ai sensi dell'articolo 69, comma 14, della Legge Regionale n. 6/2010.

In merito alle modalità di conteggio della superficie di vendita virtuale, ammessa qualora siano commercializzate merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, ai sensi dell'art. 38 del Regolamento Regionale n.3/2000, la stessa deve essere calcolata in ragione di 1/10 della Superficie Lorda di Pavimento (SLP), qualora la stessa non sia superiore a mq 2500, ovvero in rapporto a 1/4 della medesima SLP nell'ipotesi in cui quest'ultima superi tale soglia dimensionale.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114."

2.2.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante le operazioni per le quali gli stessi accedono 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 gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, 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.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso ai clienti, 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.

2.2.3 Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati 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 gli avventori abbiano libero accesso. Sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per gli avventori 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.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

Qualora l'attività di somministrazione sia svolta con carattere secondario rispetto ad attività di intrattenimento, in sale da ballo, locali notturni, impianti sportivi e altri esercizi similari, in ragione dei criteri stabiliti dalla normativa applicabile in materia (art. 68, comma quarto, lettera a) della Legge Regionale 02/02/2010 n.6), non sono computati nella superficie di somministrazione gli ingressi, i relativi disimpegni, la zona casse e i locali filtranti e separanti in genere. Non fa comunque parte dell'area destinata alla somministrazione ed alla vendita, sempre nell'ipotesi di cui al paragrafo precedente quella occupata da poltrone, divani e tavoli di ridotte dimensioni (punto 8.2 dell'Allegato A alla D.g.r. 8/6495 del 23/01/2008, la quale, sebbene sia stata emanata quale provvedimento attuativo dell'abrogata Legge Regionale 30/2003, conserva la propria vigenza ai sensi dell'art. 155 comma 3 della Legge Regionale 6/2010).

2.2.4 Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso

Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori.

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 gli avventori abbiano libero accesso.

2.3 Definizione di Struttura di Vendita Unitaria

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a 250 mq;
- l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art.3 e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali.

Ai sensi del Paragrafo 4.2.1 delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 s.m.i., le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente in centro commerciale ed in parco commerciale.

2.3.1 Definizione di Centro Commerciale

Per Centro Commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di tipo paracommerciali e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

- l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
- la destinazione specifica o prevalente di commercio;
- l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

In tale sede si richiama inoltre l'art. 37 delle NTA del PTC del Parco cui si rimanda.

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

2.3.1.1 Definizione di Centro Commerciale tradizionale (CCT)

Complesso commerciale inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

2.3.1.2 Definizione di Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

Complesso commerciale inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

2.3.1.3 Definizione di Factory Outlet Center (FOC)

Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari;

2.3.2 Definizione di Parco Commerciale

Per Parco Commerciale si intende un complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;

2.4 Definizione di Slp delle Strutture Commerciali Unitarie

Nel computo della superficie lorda di pavimento non vengono computate:

- le scale, fisse o mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
- i locali per gli impianti tecnologici
- le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
- le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E ASSIMILATI: TIPOLOGIE

Le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle qui seguenti tipologie, a loro volta suddivise in categorie.

L'individuazione della singola tipologia costituisce una precisazione di dettaglio in rapporto alla normativa vigente e risponde ad esigenze classificatorie e definitorie. La semplice individuazione di una categoria o tipologia non ne individua automaticamente l'ammissibilità, che si deduce invece dalle previsioni dell'Art. 5.2.1

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

↳ Tipologia V Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 mq , suddivisi in:

- VA - Negozi alimentari di vicinato
- VN - Negozi non alimentari di vicinato
- VP - Attività paracommerciali di vicinato
- VS - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
- VI – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato.

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

↳ Tipologia M1: Medie Strutture di Livello 1

Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 900 mq , suddivisi in:

- MA1 - Medie Strutture alimentari di livello 1
- MN1 - Medie Strutture non alimentari di livello 1
- MCU1 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
- MP1 - Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
- MS1 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1
- MI1 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 1

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

↳ Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2

Esercizi con una superficie di vendita tra 901 e 1500 mq , suddivisi in:

- MA2 - Medie Strutture alimentari di livello 2
- MN2 - Medie Strutture non alimentari di livello 2
- MCU2 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
- M2P - Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- MS2 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
- MI2 – Esercizi di vendita all'ingrosso 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.

↳ Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3

Esercizi con una superficie di vendita tra 1501 e 2500 mq , suddivisi in:

- MA3 - Medie Strutture alimentari di livello 3
- MN3 - Medie Strutture non alimentari di livello 3

- MCU3 - Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 3
- MP3 - Medie Strutture paracommerciali di livello 2
- MS2 - Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 3
- MI3 – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 3

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.

- ↳ **Tipologia GSP - Grandi Strutture Paracommerciali aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq**
- ↳ **Tipologia GSS - Grandi Esercizi di Somministrazione di alimenti e bevande aventi una superficie di vendita superiore a 2.500 mq**

- ↳ **Tipologia GI: Grandi Strutture di rilevanza Intercomunale**

Esercizi aventi una superficie di vendita tra 2.501 e 5.000 mq , suddivise in:

- GRIA - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
- GRIN - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
- GRIU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale
- GRII - Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

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.

- ↳ **Tipologia GRP: Grandi Strutture di rilevanza Provinciale**

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 5.001 e 10.000 mq, suddivise in:

- GRPA - Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
- GRPN - Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
- GRPU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale
- GRPI – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

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.

- ↳ **Tipologia GRIP: Grandi Strutture di rilevanza Interprovinciale**

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita tra 10.001 e 15.000 mq, suddivise in:

- GRIPA - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
- GRPIN - Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
- GRIPU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
- GRIPi – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale all'ingrosso

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.

- ↳ **Tipologia GRR: Grandi Strutture di rilevanza Regionale**

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 15.000 mq, suddivise in:

- GRRa - Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari
- GRRN - Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari

- GRRU - Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale
- GRRU – Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'Ingrosso

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.

↳ Tipologia DC: Impianti di distribuzione carburanti

4 REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

4.1 Requisiti Strutturali ed Organizzativi

4.1.1 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 e 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 M2 o superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio. Per gli esercizi che necessitano 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. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 900 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, 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 a parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

4.1.2 Accessibilità pedonale

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 il fronte di accesso 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 m 1,00 per i tipi M1;
- di m 2,00 per i tipi M2, e M3;
- di m 3,00 per il tipo GRI;
- di m 4,00 per le strutture commerciali di dimensioni superiori alle GRI.

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 dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio.

Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali si intendono assolti tramite la realizzazione dei marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano finalizzati alla

fruibilità pedonale, e comunque non sono richiesti in caso di subingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui la Variante PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentano la realizzazione di marciapiedi.

5 MODELLO DI ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL SERVIZIO

5.1 Collocazione Spaziale delle Attività Commerciali e Assimilate

Si propone di promuovere la collocazione spaziale del commercio sul territorio in modo da massimizzare le sinergie tra attività commerciali e paracommerciali all'interno dell'area residenziale, così da creare sistemi commerciali efficienti e capaci di ottimizzare l'effetto città e garantire una crescita ordinata, concentrando i servizi e minimizzando gli spostamenti dei consumatori, ponendo la massima attenzione alla rete distributiva di prossimità.

Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale dei diversi tipi di attività, come precisati all'Art.3, sono individuati i seguenti tipi di aree:

- aree di insediamento commerciale;
- aree non commerciali;

Per ciascun tipo di area e sistema sono precisati, negli articoli successivi :

- le destinazioni commerciali ammesse, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, con riferimento alle tipologie individuate all'Art.3;
- eventuali condizioni, limitazioni e esclusioni.

5.2 Articolazione Commerciale del Territorio

Ai fini della collocazione delle attività commerciali ed assimilate, il territorio comunale è così articolato:

5.2.1 Aree di insediamento commerciale

Sono le parti del territorio in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana. In particolare, facendo riferimento alle Tavole di Azionamento della Variante PGT vigente tali parti del territorio sono riconducibili esclusivamente a:

- ↘ “Ambiti di Trasformazione AT”, e in particolare:
 - AT1;
 - AT5 sub B;
- ↘ “PAC – PAR”, e in particolare:
 - PAC1 – PAC2 – PAC4 - PAC5 subA - PAC6;
 - PAR2 - PAR3 – PAR4 – PAR5 – PAR6 – PAR7 e PAR7bis – PAR8 - PAR9 (esclusivamente in caso di non insediamento RSA) – PAR10 – PAR11 – PAR12 – PAR13;
- ↘ “Città da Recuperare”;
- ↘ “Città da Completare”;
- ↘ “Ambiti prevalentemente terziari”
- ↘ “Ambiti finalizzati al Quaternario”;
- ↘ “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”, e in particolare:
 - Servizi pubblici generali di previsione;
 - Servizi sanitari di previsione;
 - Verde pubblico e primario di previsione;
- ↘ “Servizi esistenti”, e in particolare:
 - Assistenza e Sanità;
 - Cultura e Spettacolo;

- Verde pubblico in ambiti prevalentemente residenziali
- Sono escluse tutte le restanti parti del territorio azzonate dalla Variante PGT vigente e qui sopra non menzionate.

In riferimento alle NTA della Variante PGT vigente e all'art.3 delle presenti norme sono ammessi, oltre a quelli già esistenti e con autorizzazione in essere, esclusivamente i seguenti esercizi:

- **AT1:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **AT5 sub B:** *Tipologia MN1 – MCU1 – MP1 – MI1 – M2N – MCU2 – MP2 – MI2 – M3N – MCU3 – MP3 – MI3.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate
- **PAC1:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate;
- **PAC2:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAC4:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAC5 subA:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAC6:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR2:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR3:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR4:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR5:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR6:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR7 e PAR7bis:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR8:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.

- **PAR9 (esclusivamente in caso di non insediamento RSA):** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR10:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR11:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR12:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **PAR13:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **“Città da Recuperare”:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **“Città da Completare”:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- **“Ambiti finalizzati al Quaternario”:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- “Servizi ritenuti fondamentali per il conseguimento di obiettivi di funzionalità urbana”, e in particolare:
 - **Servizi pubblici generali di previsione:** *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate
 - **Servizi sanitari di previsione:** *Tipologia VN – VP - VS.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
 - **Verde pubblico e primario di previsione:** *Tipologia VS.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- “Servizi esistenti”, e in particolare:
 - **Assistenza e Sanità:** *Tipologia VN – VP - VS.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
 - **Cultura e Spettacolo:** *Tipologia VN – VP - VS.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
 - **Verde pubblico in ambiti prevalentemente residenziali:** *Tipologia VS.* Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.

Si specifica che:

- nelle Aree con destinazione **“Impianti Sportivi”** sono ammessi esclusivamente “Esercizi di Vicinato – Tipologia VA, VN, VS”. Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate.
- nelle **Fasce di Rispetto Cimiteriale** possono essere realizzate ed ampliate attrezzature complementari quali chioschi per la vendita al dettaglio. Inoltre sono consentite attività commerciali ambulanti all’aperto, autorizzate dall’Amministrazione Comunale.

- ↳ Negli **Ambiti prevalentemente terziari** è ammessa la *Tipologia V “Esercizi di Vicinato”*. Esclusivamente nel sotto-ambito “Terziario commerciale TC” è inoltre ammessa la *Tipologia M1/2/3* esistente alla data di adozione della Variante PGT (16.11.2017). Sono escluse tutte le restanti destinazioni qui non menzionate. Per i parametri e specifiche normative da rispettare si fa riferimento inoltre all’art. 29bis delle NTA del Piano delle Regole della presente Variante PGT.

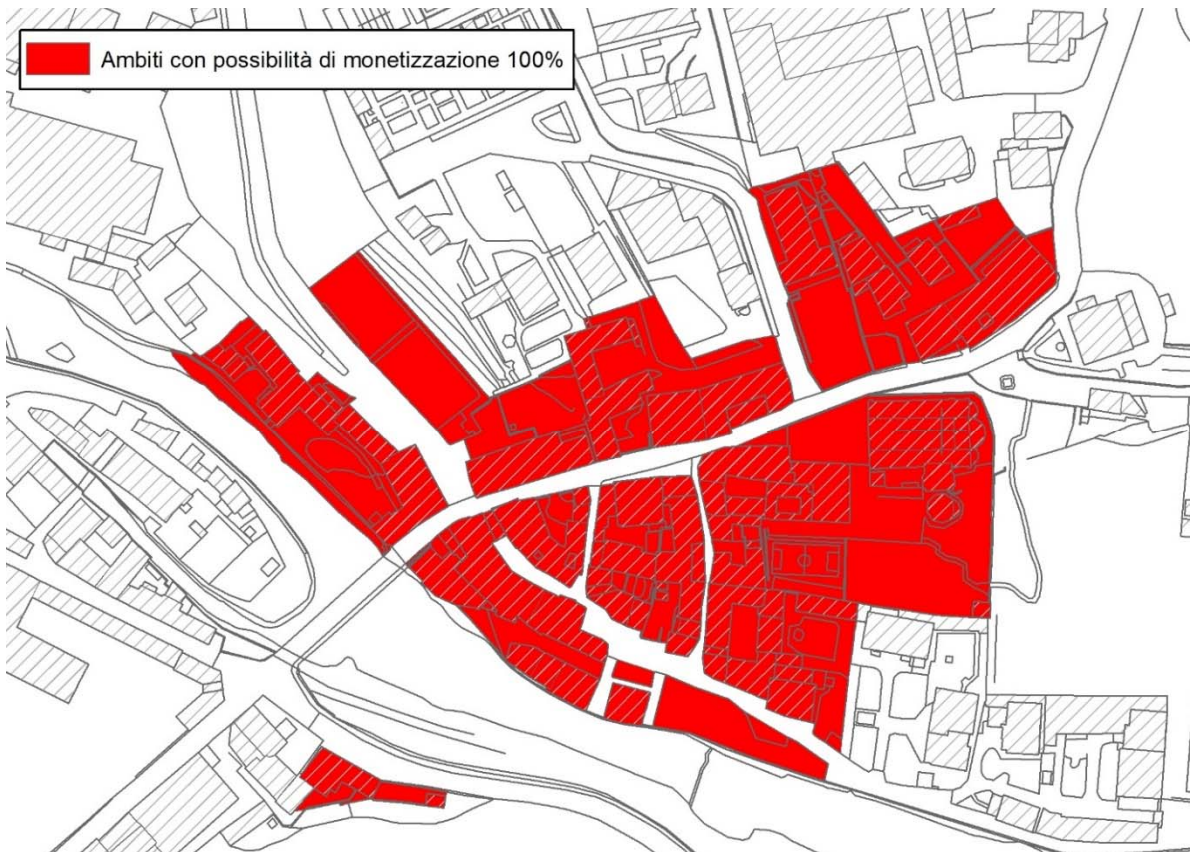
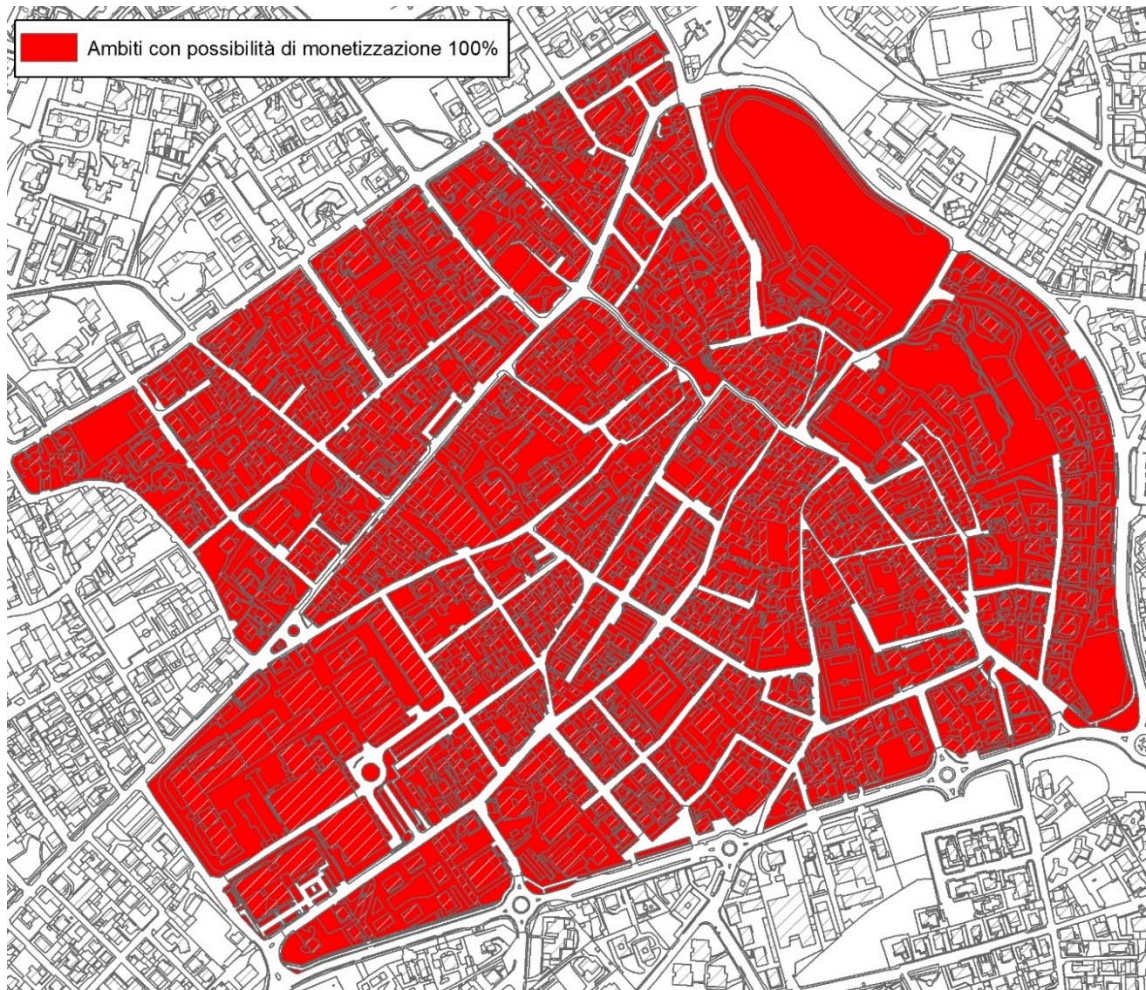
Gli esercizi commerciali/paracommerciali sono consentiti a condizione che sia dimostrata:

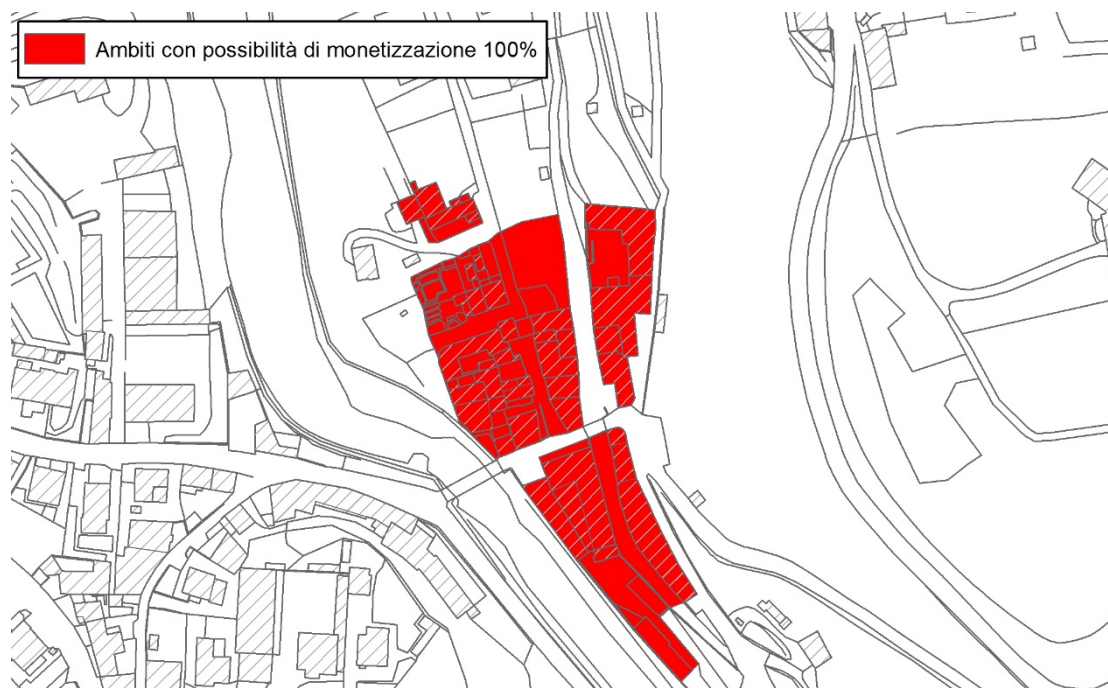
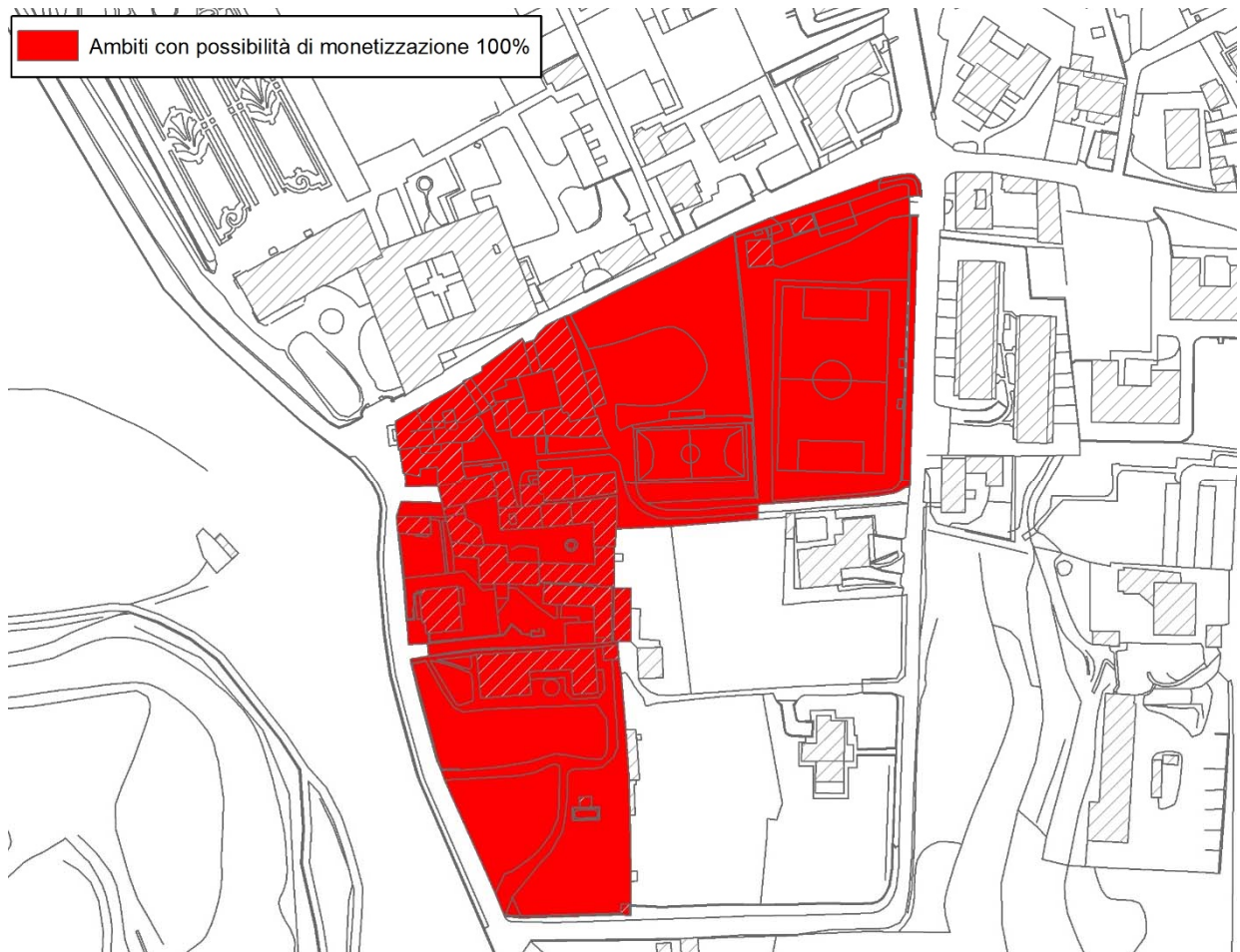
- o la compatibilità con le NTA della Variante PGT vigente;
- o la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati nella misura di 1 un posto auto (12,5 mq) ogni 50 mq di SLP;
- o la dotazione di idonei spazi da destinarsi a parcheggi pubblici nella misura di 1 posto auto (12,5 mq) ogni 25 mq di SLP;

Esclusivamente per gli esercizi insediati/insediabili non a seguito di attuazione dei PA così come previsti dalla Variante PGT vigente, qualora non sia possibile il reperimento all’interno del lotto di spazi per parcheggi pubblici, essi possono essere previsti in aree al diretto servizio della struttura commerciale/paracommerciale e comunque distanti non più di 100 metri dall’ingresso della stessa. Tali aree devono essere cedute al Comune o asservite all’uso pubblico. Nel calcolo della distanza dall’esercizio deve essere preso, come riferimento, la mezzeraia dell’accesso carraio dalla pubblica via.

In caso di comprovata impossibilità, è ammessa la monetizzazione (esclusivamente per gli esercizi di vicinato insediati/insediabili non a seguito di Piani Attuativi), di una quantità pari:

- al 100% se l’intervento diretto ricade all’interno di specifiche porzioni di territorio della “Città da Recuperare” e della “Città da Completare” come individuate negli stralci grafici seguenti;
- max al 50% se l’intervento diretto ricade nelle restanti porzioni di territorio e relativamente a cambi di destinazioni d’uso e in ogni altro caso di incremento del carico urbanistico;
- max 1/3 se l’intervento diretto ricade nelle restanti porzioni di territorio, relativamente a interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione.





Infine valgono le seguenti ulteriori disposizioni:

- o la disponibilità deve essere garantita durante l'orario di esercizio dell'attività;
- o potranno essere ubicate all'aperto, al chiuso ed anche in spazi interrati, seminterrati o sopraelevati, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia urbanistica, edilizia e di sicurezza;
- o I percorsi di accesso dovranno essere tenuti costantemente sgombri ed assicurare un'agevole fruizione da parte della clientela. E' vietato l'utilizzo degli spazi riservati alla sosta per finalità difformi da quelle di parcheggio;
- o I box auto, o manufatti similari, non possono essere utilizzati come aree di parcheggio;
- o Le aree private utilizzate come parcheggi a supporto delle attività, dovranno essere contraddistinte da apposita segnaletica orizzontale e/o verticale, indicante la natura di spazio di parcheggio riservato alla clientela e gli orari di accesso. I titolari delle attività devono predisporre apposita segnaletica per individuare l'area di parcheggio. È vietato l'utilizzo dei medesimi spazi di parcheggio privato da parte di più soggetti esercenti l'attività, tranne nel caso in cui gli esercizi interessati osservino orari di attività non coincidenti e/o non sovrapposti.

Per le medie strutture esistenti, è ammesso l'ampliamento massimo pari al 30% della superficie di vendita esistente. Deve comunque essere rispettato il limite dimensionale della tipologia/livello di partenza di cui all'Art. 3. La possibilità di ampliamento è subordinata all'obbligo di cessione al Comune di una SLP aggiuntiva pari al 10% dell'esistente, ricavata all'interno della stessa struttura. Il Comune utilizzerà tale SLP per la localizzazione di start-up. Tale superficie è esente dalla dotazione di parcheggi.

6 REGOLE DI INSEDIAMENTO

6.1 Destinazioni Commerciali e Assimilate nelle Costruzioni

La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali o assimilati può essere assentita con provvedimento di Permesso di costruire ordinario qualora si trattasse di una Media Struttura di Vendita o dietro presentazione di SCIA qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

Nei piani attuativi (e nei permessi di costruire), nonché nei 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 delle tipologie di cui all'Art. 3 delle presenti norme. Nel caso che il richiedente il titolo abilitativo alla costruzione non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta o della presentazione della documentazione utile quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti la domanda di permesso di costruire o la SCIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali.

Per le specifiche procedure riguardanti l'Avvio, Gestione, Cessazione dell'Attività e i relativi adempimenti, allegati, normative di riferimento si rimanda al SUAP Comunale.

6.2 Mutamenti di destinazioni d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o assimilate, o da una tipologia o categoria all'altro di commerciale o attività assimilata è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o categoria siano indicati come ammissibili nell'art. 5.2.1 delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie possono essere effettuati, sempreché

- ↘ la destinazione d'uso attivata risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al Comune e fatte salve le norme di legge relative alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali e il pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione.
- ↘ Ad eccezione per quelli finalizzati alla realizzazione di esercizi commerciali al dettaglio di media distribuzione che sono subordinati al reperimento degli standard nella misura indicata all'articolo 5.2.1 delle presenti NTA, cui si rimanda per le specifiche prescrizioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, attuati con opere edilizie, sono subordinati:

- al reperimento della dotazione di parcheggi ad uso pubblico dovuta in relazione alla nuova destinazione o
- al conguaglio della stessa dovuta alla nuova destinazione, sottraendo quella già attribuita in relazione alla precedente destinazione.

Nel caso in cui il mutamento di destinazione venga effettuato senza le preventive procedure autorizzative, laddove richieste, o, in assenza di opere, ancorché regolarmente comunicate, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni di cui all'art.53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

6.3 Valutazioni degli impatti urbanistici, infrastrutturali e ambientali

Il rilascio delle autorizzazioni relative a medie strutture di vendita dovrà tenere conto degli impatti urbanistici, infrastrutturali e ambientali così come previsto dalla legislazione vigente.

In particolare per la Compatibilità dell'Impatto urbanistico e infrastrutturale saranno verificate:

- Le condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e tramite trasporto pubblico;
- Sistema parcheggi;
- Le relazioni con il sistema logistico;
- Le relazioni con gli spazi pubblici e il sistema dei servizi comunali;
- L'integrazione funzionale con l'assetto urbano;

In particolare per la Compatibilità dell'Impatto Ambientale saranno verificati:

- I rapporti con le caratteristiche naturali ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento;
- Le emissioni acustiche, le emissioni gassose e le polveri da traffico generato. Attenzione al non superamento dei valori di concentrazione limiti per l'inquinamento del sottosuolo e acque sotterranee;
- Le emissioni luminose;

L'amministrazione comunale in relazione al tipo d'intervento valuterà la necessità di approfondire più o meno i temi sopraesposti in un'ottica di verifica coerente ed esaustiva degli impatti.

7 NORME PER PARTICOLARI ATTIVITÀ

7.1 Localizzazione delle Attività di Commercio all'Ingrosso

Il commercio all'ingrosso deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.

Nel caso l'attività dovesse configurarsi nelle tipologie commerciali di cui all'art. 3 si considereranno le relative disposizioni, aggiungendo le seguenti precisazioni:

- ↘ la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio nel rispetto delle disposizioni vigenti;
- ↘ le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva;

Sono comunque ammesse le attività all'ingrosso esistenti.

7.2 Mercati e Spazi Espositivi Temporanei

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche è ammissibile nelle aree già attualmente preposte, salvo che il trasferimento delle aree mercatali, ovvero di quelle destinate alle fiere, si renda necessario in altri spazi, a causa di sopraggiunte esigenze di viabilità, per ragioni di natura igienico-sanitaria, o per altre ragioni di interesse pubblico prevalente.

8 NORME TRANSITORIE E FINALI

I procedimenti relativi ai permessi di costruire o SCIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva.

In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

Eventuali modifiche alle fonti primarie di riferimento delle presenti Norme Tecniche Attuative ne comportano l'implicito ed immediato adeguamento, senza necessità di espressa modifica testuale, qualora le variazioni normative introdotte non consentano al Comune alcuna discrezionalità in merito e/o non siano previsti provvedimenti comunali, a carattere ricettizio, a cui subordinare l'entrata in vigore, nell'ambito del territorio comunale, del mutato quadro normativo.