



COMUNE DI
GUSPINI

AREA URBANISTICA OPERE PUBBLICHE
SETTORE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER L'INSEDIAMENTO DI ESERCIZI
COMMERCIALI IN
ZONA A, B1*A e B**

Approvato con delibera di C.C. n.3 del 05-03-2014

INDICE

PREMESSA

ART.1 – Definizioni

ART.2 - Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

ART.3 - Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela

ART.4 - Aree di sosta e movimentazione veicoli merci

ART.5 - Autorizzazioni dovute

ART.6 - Parametrazione tra superficie di vendita (SV) e superficie Lorda di Pavimento (SLP)

ART.7 - Centri commerciali urbani di via o di strada

ART.8 - Contestualità dei procedimenti istruttori

ART.9 - Norme sul procedimento

ART. 10 - Modifiche al quadro normativo

ART. 11 - Applicabilità altre norme

ART. 12 - Entrata in vigore

PREMESSA

1) Riferimenti normativi

Il presente lavoro riguarda il recepimento delle disposizioni di cui alla Deliberazione G.R. n.55/108 del 29.12.2000: *“Adozione degli atti di cui agli articoli 4 - 5, comma 1 – 11, 12, 13 e 14, D.P.C.M. 6 ottobre 2000 “Intervento sostitutivo nei confronti della Regione Sardegna per il mancato esercizio delle funzioni amministrative conferite dal D.Lgs. 31.03.1998, n.114, art.31, comma 1. Indirizzi provvisori ai Comuni in materia di vendite di fine stagione (art.15, commi 3 e 6, D.Lgs. 31.03.1998, n.114)”*, pubblicata sul supplemento straordinario n.2 del B.U.R.A.S. n.6 del 19 febbraio 2001, così come modificata dalla Deliberazione G.R. n.15/35 del 28.05.2003, pubblicata sul B.U.R.A.S. del 19.09.2003, *“Modifiche alla Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000”*. La stessa è inoltre stata integrata con le L.R. n.5 del 18.05.2006 e n.17 del 06.12.2006, oltre che dalla Deliberazione G.R. n.15/15 del 19.04.2007, dalla L.R. n.3 del 22.01.2010 e dalla Deliberazione G.R. n.9/59 del 23.02.2012.

2) Premessa

Il D. Lgs. 31.03.1998, n.114 (cd. Decreto Bersani) ha ridisciplinato la normativa in materia di commercio, lasciando ampio spazio alla potestà attuativa degli enti locali. Il Decreto ha modificato integralmente la materia perseguendo vari principi tra cui, da un lato: la trasparenza del mercato, la concorrenza, la libertà d'impresa; dall'altro: la tutela del consumatore, l'efficienza e la modernizzazione della rete distributiva, la valorizzazione e la salvaguardia del servizio commerciale nelle aree urbane.

Alla Regione è stato affidato il compito di fissare i criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, affinché gli strumenti urbanistici comunali individuino:

- a) le aree da destinare agli insediamenti commerciali ed, in particolare, quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi strutture di vendita al dettaglio;
- b) i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali e ambientali, nonché dell'arredo urbano, ai quali sono sottoposte le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
- c) i vincoli di natura urbanistica ed in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita;
- d) la correlazione dei procedimenti di rilascio della concessione o autorizzazione edilizia inerenti l'immobile o il complesso di immobili e dell'autorizzazione all'apertura di una media struttura di vendita, eventualmente prevedendone la con testualità.

Le Regioni dovevano provvedere ad esercitare le funzioni loro attribuite entro un anno dall'entrata in vigore del D. Lgs. n.114/98.

La Regione Sardegna non ha adempiuto nei termini previsti e il Governo è intervenuto in via sostitutiva attraverso il D.P.C.M. del 6 ottobre 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 5 dicembre 2000.

Il D.P.C.M. ha assegnato alla Giunta Regionale il termine di 30 giorni per individuare, tra l'altro:

- casi di autorizzazioni dovute ai sensi dell'art. 10, comma 3, del D. Lgs. 114/98;
- criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

L'art.5, comma 2, del D.P.C.M. stabilisce che i comuni valutano la conformità dei propri strumenti urbanistici generali ed attuativi con particolare riferimento al dimensionamento della funzione commerciale nelle diverse tipologie dimensionali e alla individuazione specifica di aree destinate alla localizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

La Giunta Regionale ha provveduto ad emanare gli atti di propria competenza attraverso la Deliberazione n.55/108 del 29.12.2000, modificata dalla Deliberazione n.15/35 del 28.05.2003, la quale ha apportato delle modifiche relativamente alle disposizioni sulle zone urbanistiche D e G, e dalla Deliberazione n.9/59 del 23.02.2012, la quale ha apportato modifiche per quanto concerne le MSV nelle zone omogenee A e B.

La Deliberazione 55/108, al punto 2, ha introdotto una distinzione, riferita alle Medie Strutture di Vendita (MSV) ed alle Grandi Strutture di Vendita (GSV), che qualifica quelle di tipo Alimentare e quelle di tipo Non Alimentare:

- sono convenzionalmente definite "Alimentari" le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare;
- tutte le altre sono convenzionalmente definite "Non Alimentari". Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare. In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la superficie di vendita alimentare non può essere superiore al 20% della globale superficie di vendita e comunque non può essere maggiore di 300 mq.

I criteri regionali per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali sono stati definiti secondo delle compatibilità, riportate in un abaco, tra:

le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita);

le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del comune).

Tabella 1 Abaco delle compatibilità tra Struttura commerciale (settore merceologico, tipologia superficie di vendita) ed Aree di Attuale o nuova localizzazione (zone omogenea, dimensione Demografica del Comune)

		Comuni fino a 10.000 abitanti		Comuni con più di 10.000 abitanti	
Zona A	Esercizi singoli esclusivamente alimentari				
	SV <= 100 mq	ammissibili	SV <= 100 mq	ammissibili	
	SV > 100 mq	non ammissibili (vincolante)	SV > 100 mq	non ammissibili (vincolante)	
	Esercizi singoli Misti (Alimentari + Non Alimentari)				
	SV <= 150 mq	ammissibili	SV <= 250 mq	ammissibili	
	SV > 150 mq	non ammissibili (vincolante)	SV > 250 mq	non ammissibili (vincolante)	
	Esclusivamente Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)				
	SV <= 1.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	SV <= 2.500 mq	ammissibili con specifiche limitazioni riferite alle Medie Strutture di Vendita (indirizzo)	
	SV > 1.500 mq	non ammissibili (vincolante)	SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	
	Zona B	Alimentari e Non Alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)			
SV <= 1.500 mq		ammissibili	SV <= 2.500 mq	ammissibili	
SV > 1.500 mq		non ammissibili (vincolante)	SV > 2.500 mq	non ammissibili (vincolante)	

Le disposizioni regionali relative ai parcheggi pertinenziali definiscono valori minimi di

dotazione di parcheggi differenziati per settore merceologico, superficie di vendita, zone d'insediamento.

Sono previste le varie combinazioni tra i tre elementi succitati, con differenziazioni quantitative.

Tali disposizioni hanno carattere d'indirizzo e il Comune di Guspini intende procedere ad una definizione quantitativa che differenzia gli standard tenendo conto esclusivamente di quelli previsti per le strutture di vendita solo alimentari o solo non alimentari.

Questa scelta è giustificata dalla volontà di procedere ad una semplificazione amministrativa.

Con Deliberazione C.C. n.4 del 15.02.2000 veniva approvato il Piano Urbanistico Comunale con relativo Regolamento Edilizio e Norme tecniche di Attuazione;

Visto l'art.15 "**ZONA B – DI COMPLETAMENTO – DISPOSIZIONE GENERALI**" delle vigenti Norme di Attuazione, il quale prevede ..."Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici, ecc.. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inediti risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato."

Con Deliberazione C.C. n.47 del 27.07.2004 veniva approvato il Piano Particolareggiato del Comparto B1*A e le relative Norme di Attuazione;

Con Deliberazione C.C. n.10 del 14.03.2005 veniva approvato il Piano Particolareggiato del Centro storico e le relative Norme di Attuazione;

Visto l'art.12 – "**Destinazioni d'uso**", di entrambe le Norme di Attuazione, che riportano nello specifico: ... "Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo) del patrimonio edilizio esistente in zona A (e B1*A), sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura.

La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale."

L'Amministrazione di Guspini, visto il periodo di crisi, al fine di incentivare lo sviluppo economico del Comune, deve provvedere ad adeguarsi alla normativa regionale.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte il Comune di Guspini adotta la seguente scelta prioritaria:

ZONE A e B1*A:

- salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano del centro storico, si è scelto di:
- impedire la realizzazione di medie e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le MSV e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- per le strutture non alimentari, si rileva che, diversamente dalle alimentari, quelle strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente mobilità di accesso del cliente "con auto": pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a :

- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.
- rispetto puntuale delle norme specifiche e relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale così come dettato dal D.lgs 42/2004 e ss. mm. ed ii.;
- Proibire gli ampliamenti delle aperture quali: finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura, sia che prospettino su spazi pubblici che privati;

eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla autorizzazione paesaggistica prevista dal D.Lgs 42/2004 e ss. mm.ii., anche nei modi e per gli effetti previsti dall'art.146 comma 9 DPR n.139 del 09.07.2010 e ss. mm.ii. ed in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo del centro storico;

- Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel regolamento edilizio del piano particolareggiato del centro storico;
- Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e similari, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

Zone B:

- è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari.
- impedire la realizzazione di grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le GSV Alimentari; in quanto la natura delle zone residenziali sature quali le zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali, sia sotto il profilo topologico che viabilistico, per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico;
- impedire la realizzazione di grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le GSV non Alimentari, poiché l'obiettivo principale, in tale comparto, è quello di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante il suo insediamento in aree attrezzate.

ART. 1 – Definizioni

Sono definiti negozi o "esercizi di vicinato" (EV) le attività commerciali con una superficie di vendita non superiore a 250 mq.

Sono considerate "Medie Strutture di Vendita " (MSV) gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in area privata con superficie di vendita da mq. 251 fino a mq 2500.

Sono "Grandi Strutture di Vendita" (GSV) gli esercizi commerciali per la vendita al dettaglio in area privata con superficie di vendita superiore a mq 2500.

ART. 2 - Criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale.

Nella Zona A, B1*A e B è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al successivo art.5 esclusivamente di:

* ESERCIZI DI VICINATO (EV) secondo il seguente abaco:

ZONA A	Esercizi singoli esclusivamente alimentari	
	SV ≤ 100 mq.	Ammissibili
	SV > 100 mq.	Non ammissibili
	Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)	
	SV ≤ 100 mq.	Ammissibili
	SV > 100 mq.	Non ammissibili
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 150 mq.	Ammissibili
	SV > 150 mq.	Non ammissibili

ZONA B1*A	Esercizi singoli esclusivamente alimentari	
	SV ≤ 100 mq.	Ammissibili
	SV > 100 mq.	Non ammissibili
	Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)	
	SV ≤ 100 mq.	Ammissibili
	SV > 100 mq.	Non ammissibili
	Esclusivamente non alimentari (esercizi singoli o centri commerciali)	
	SV ≤ 150 mq.	Ammissibili
SV > 150 mq.	Non ammissibili	

* MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (MVS) secondo il seguente abaco:

ZONA B	Esercizi singoli misti (alimentari + non alimentari)	
	SV ≤ 1500 mq.	Ammissibili
	SV > 1500 mq.	Non ammissibili

ART: 3- Dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita (compresi i casi di autorizzazioni dovute di cui al successivo art.5 è subordinato al rispetto degli standard di dotazione di parcheggi per la clientela.

I parcheggi alla clientela devono essere localizzati in aree contigue alla struttura di vendita, ovvero collegate ad almeno un ingresso pedonale per la clientela senza alcuna interposizione (tra il parcheggio e l'ingresso) di barriere architettoniche o viabilità diversa da quella interna al parcheggio.

Nella zona B i parcheggi per la clientela delle MSV possono essere localizzati in aree asservite o nella disponibilità della medesima struttura e entro un raggio di 250 m., a condizione che siano adeguatamente collegati, da idonei percorsi pedonali, con l'ingresso della struttura destinata alla clientela e senza l'interposizione di barriere architettoniche.

La superficie di vendita assunta a riferimento per la verifica degli standard è quella totale della struttura di vendita ottenuta sommando le superfici di vendita dei diversi esercizi.

Lo standard minimo dei parcheggi è il seguente:

Superfici Alimentari	Esercizi vicinato	Medie Strutture Vendita con SV ≤ 250 mq	Medie Strutture Vendita con 250 mq > SV ≤ 1500 mq	Grandi Strutture Vendita
Zona A	PA=SP≥ 0	-----	-----	-----
Zona B1*A	PA=SP≥ 0	-----	-----	-----
Zona B1	PA=SP≥ 0	PA≥ 0,05xSV e SP≥ 1,25xSV	PA≥ 0,11xSV-15 e SP ≥ 2,75xSV-375	-----
Zona B2	PA=SP≥ 0	PA≥ 0,04xSV e SP≥ 1xSV	PA≥ 0,112xSV-18 e SP ≥ 2,8xSV-450	-----
Zona B3	PA=SP≥ 0	PA≥ 0,04xSV e SP≥ 1xSV	PA≥ 0,112xSV-18 e SP ≥ 2,8xSV-450	-----

Superfici non Alimentari	Esercizi vicinato	Medie Strutture Vendita	Grandi Strutture Vendita
Zona A	PA = SP ≥ 0	-----	-----
Zona B1*A	PA = SP ≥ 0	-----	-----
Zona B1	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,04xSV e SP ≥ 1xSV	-----
Zona B2	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,03xSV e SP ≥ 0,75xSV	-----
Zona B3	PA = SP ≥ 0	PA ≥ 0,03xSV e SP ≥ 0,75xSV	-----

dove si intende

PA = POSTI AUTO

SV = SUPERFICIE DI VENDITA

SP = SUPERFICIE DI PARCHEGGIO

Nel caso delle strutture commerciali miste (in cui è autorizzata la vendita sia di alimentari che di non alimentari) lo standard viene calcolato separatamente, in funzione della superficie di vendita alimentare e in funzione della superficie di vendita non alimentare.

Gli standard definiti sono da considerarsi incrementali alla dotazione di spazi pubblici richiesta dal D.A. n.2266/U del 20.12.1983.

ART. 4 - Aree di sosta e movimentazione veicoli merci

Ogni MSV deve essere dotata di area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci (SPmov) ad essa pertinenziale.

Per le strutture deve essere verificata la seguente relazione: $SP_{mov} \geq 0,18 \times SV + 48$ mq.

Al fine di evitare che il conteggio di Spmov comprenda prevalentemente spazi residuali non utilizzabili per la funzione di sosta e movimentazione, Spmov deve avere una forma tale da consentire di potere inscrivere in essa un rettangolo di misure non inferiori a 5 x 10 (ml).

Spmov deve essere:

contigua all'esercizio commerciale o identificata in aree limitrofe nel caso di impossibilità di reperimento;

adibita ad uso esclusivo per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento dell'esercizio commerciale ove possibile; è altresì consentito l'utilizzo di un'unica area anche per più esercizi commerciali, MSV e EV, previa richiesta ed ottenimento della relativa autorizzazione di competenza.

ART. 5 - Autorizzazioni dovute

L'autorizzazione all'apertura o ampliamento di una MSV già esistente a seguito di concentrazione costituisce atto dovuto, a condizione che siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui all'art.2.

L'autorizzazione potrà riguardare strutture di vendita con superficie solo alimentare o solo non alimentare o con entrambe tali merceologie (strutture di vendita miste).

La superficie di vendita alimentare della nuova struttura potrà essere al massimo pari alla somma delle superfici di vendita alimentare "utili" degli esercizi portati in concentrazione. La superficie di vendita alimentare "utile" di ogni esercizio portato in concentrazione è data dal maggiore tra i seguenti valori:

superficie di vendita alimentare autorizzata ai sensi dell'art.24 della Legge 11.06.1971, n.426 e ss.mm.ii.;

superficie di vendita alimentare facente parte della consistenza dell'esercizio all'atto della domanda di concentrazione, a condizione che l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e, qualora tale superficie risulti da un ampliamento, che tale ampliamento sia stato realizzato da almeno tre anni; qualora l'esercizio sia attivo da almeno tre anni e l'eventuale ampliamento sia stato realizzato nel corso dell'ultimo triennio, si assume come superficie alimentare utile per la concentrazione quella che risultava attivata al 1.095° giorno antecedente alla data di domanda di concentrazione (ossia a 3 anni da questa data); qualora l'esercizio sia attivo da meno tre anni, la superficie alimentare utile (SV utile) è data dalla relazione:

$$\text{SV utile} = \text{SV originaria} \times \frac{\text{NG esercizio}}{1095} \quad \text{con.}$$

- SV originaria = superficie di vendita alimentare dell'esercizio alla sua attivazione;
- NG esercizio = n. giorni decorsi dalla data di attivazione dell'esercizio.

Per l'individuazione della superficie di vendita non alimentare massima autorizzabile della nuova struttura si procederà in forma analoga a quanto specificato per la superficie alimentare.

Quanto sopra specificato vale per tutte le strutture di vendita (solo alimentari, solo non alimentari, miste).

L'autorizzazione all'ampliamento di una MSV costituisce atto dovuto a condizione che:

- siano rispettati i criteri di programmazione urbanistica di cui all'art.2;
- l'ampliamento sia contenuto entro il limite del 20% del maggiore tra i seguenti valori:
- superficie di vendita autorizzata ai sensi dell'art. 24 della Legge 11 giugno 1971, n°426 e ss. mm. ed ii.;
- superficie di vendita autorizzata all'atto della domanda di ampliamento, a condizione che la struttura di vendita sia attiva da almeno tre anni; qualora essa sia attiva da meno tre anni, la superficie utile per il calcolo della superficie incrementale (SV utile) è data dalla relazione:

$$\text{SV utile} = \text{SV originaria} \times \frac{\text{NG esercizio}}{1095} \quad \text{con.}$$

- SV originaria = superficie di vendita della MSV autorizzata alla sua attivazione;
- NG esercizio = n. giorni decorsi dalla data di attivazione della MSV.

Così come per le concentrazioni, la superficie incrementale di ampliamento dovrà essere computata separatamente per l'alimentare ed il non alimentare.

L'autorizzazione è dovuta, subordinatamente al rispetto dell'ulteriore condizione che il richiedente l'autorizzazione si impegni al reimpiego del personale occupato negli esercizi oggetto di concentrazione o ampliamento.

Non costituisce atto dovuto l'ampliamento (anche a seguito di concentrazione) di una MSV che determini la sua trasformazione in GSV; l'autorizzazione di una tale struttura segue, infatti, le procedure previste dalla Deliberazione G.R. n.55/108 per qualunque nuova GSV (comunque non prevista nel presente studio).

Non è consentito l'ampliamento di una MSV di cui sia stato autorizzato un ampliamento

nel triennio precedente la domanda di ampliamento.

Il rilascio dell'autorizzazione nei casi sopra esposti comporta la revoca dei titoli autorizzativi preesistenti.

Nel caso in cui l'ampliamento o la concentrazione riguardi autorizzazioni commerciali riferite alla Tabella VIII, il richiedente l'autorizzazione commerciale è tenuto a specificare il riparto di questa originaria superficie tra superficie alimentare e non alimentare. La nuova autorizzazione rilasciata distinguerà, pertanto, il riparto tra superficie alimentare e non alimentare conseguente all'intervento di ampliamento o concentrazione.

ART. 6 - Parametrazione tra superficie di vendita (SV) e superficie Lorda di Pavimento (SLP)

Il rapporto di parametrazione tra Superficie di Vendita e Superficie Lorda di Pavimento è stabilito in $SV/SLP \leq 0,75$. In altri termini a 1000 mq. di SLP a destinazione d'uso commerciale potrà corrispondere un valore di SV non superiore a 750 mq.

ART. 7 - Centri commerciali urbani di via o di strada

Ai sensi e per gli effetti dell'art.5, della Deliberazione G.R. n.55/108 del 29.12.2000, è previsto che in tutta la zona del Centro Storico è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze. La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100. Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame dell'Amministrazione Comunale con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, galleria).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazione, bar, ecc) non superino il 5% della superficie complessiva di via. L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'art.21 della L.R. n. 45/89.

ART. 8 - Contestualità dei procedimenti istruttori

Ai sensi e per gli effetti della L.R. n.3 del 05.03.2008 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2008)" artt. 22-35, L.R. n.1 del 14.05.2009 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2009)", L.R. n.3 del 07.08.2009 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione (legge finanziaria 2009)" e della L.R. n.11 del 21.06.2010 "Modifiche della L.R. n.3 del 05.03.2008, relative all'estensione dello Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) al settore dell'edilizia residenziale" viene consentita la contestualità dei procedimenti istruttori sotto il profilo commerciale ed edilizio. I procedimenti pertanto si concluderanno con l'emanazione di un unico provvedimento firmato dal responsabile dell'Ufficio SUAP (Procedimento di cui all'art.1, commi 24-25 della L.R. n.3/2008 (Conferenza di Servizi), fatti salvi per i casi per cui:

Procedimento di cui all'art.1, commi 21-22 della L.R. n.3/2008 (avvio decorsi 20 giorni dalla presentazione della dichiarazione autocertificativa);

Procedimento di cui all'art.1, comma 20/bis della L.R. n.3/2008 o altre procedure più semplici (Comunicazione ad efficacia immediata).

ART. 9 - Norme sul procedimento

Il termine del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione unica è normato dalla L.R.

n.3/2008 e ss.mm.ii., pertanto si rimanda l'iter sul procedimento alla predetta legge integrata con le disposizioni di cui alla Legge n.241/1990 e ss.mm.ii..

ART. 10 - Modifiche al quadro normativo

Norme tecniche di attuazione allegate al Piano Particolareggiato del Centro Storico:

Art. 12 comma 2: "Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo) del patrimonio edilizio esistente in zona A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura. La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale."

si prevede la seguente modifica

"Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (~~residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo~~) del patrimonio edilizio esistente in zona A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura. La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale viene applicato il regolamento comunale per l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, B1*A e B, secondo quanto previsto dall'art.2 e dall'art.3.";

Norme tecniche di attuazione allegate al Piano Particolareggiato del Comparto B1*A:

Art. 12 comma 2: "Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo) del patrimonio edilizio esistente in zona B1*A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura. La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale."

si prevede la seguente modifica

"Allo scopo di incentivare l'uso e il riuso produttivo (~~residenziale, artigianale, commerciale, turistico-ricettivo~~) del patrimonio edilizio esistente in zona B1*A, sono sempre possibili i cambiamenti di destinazione d'uso anche in assenza dei requisiti di norma; sarà in ogni caso cura dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia e previo parere favorevole dell'ufficiale sanitario, imporre soluzioni atte a garantire la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità della struttura. La disponibilità di parcheggi prescritta per legge potrà essere monetizzata secondo quote in numerario da stabilirsi a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale viene applicato il regolamento comunale per l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, B1*A e B, secondo quanto previsto dall'art.2 e dall'art.3.";

Norme di Tecniche di Attuazione allegate al Piano Urbanistico Comunale:

Art.15, comma 27: "Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, commercio, esercizi pubblici, uffici, ecc.. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli

autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato.”

si prevede la seguente modifica

“Nelle aree di pertinenza delle costruzioni devono essere riservati appositi spazi di parcheggio in misura non inferiore a mq 1.00 per ogni 10 mc di costruzione adibita ad abitazione; tale dotazione si raddoppia per le costruzioni o le parti di costruzioni adibite ad attività produttive, come artigianato, esercizi pubblici, uffici, ecc., mentre per il commerciale di cui l'art.2 del regolamento comunale per l'insediamento di esercizi commerciali in zona A, B1*A e B si applica l'art.3 del medesimo. Deve essere dimostrata l'effettiva fruibilità dei parcheggi per gli autoveicoli. Potranno essere utilizzate a questo scopo gli spazi inedificati risultanti tra il ciglio stradale e il filo di fabbricazione arretrato.”

ART. 11 - Applicabilità altre norme

Per quanto non espressamente previsto, si rimanda alle vigenti disposizioni normative statali e regionali in materia.

ART. 12- Entrata in vigore

Il presente regolamento costituisce variante al Piano Particolareggiato del Centro Storico, al Piano Particolareggiato del Comparto B1*A e al Piano Urbanistico Comunale ed entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul BURAS, così come previsto dalla L.R. n.45/89 e ss.mm.ii.