

## **Allegato B**

NORME DI ADEGUAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI E ATTUATIVI  
AGLI INDIRIZZI E AI CRITERI REGIONALI EMANATI IN ATTUAZIONE DEL  
DLGS 31 MARZO 1998 N° 114

*Testo definitivo in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 62 del  
20 marzo 2000 e della Conferenza Provinciale dei Servizi; esecutivo  
dall'8 maggio 2000*

*Testo reso coerente alle NTA del PRG 2000 da parte dell'Ambito Servizi al Territorio*

## **CAPO I GENERALITA'**

### **Art. 1 Contenuti delle norme**

- 1.01 Le presenti norme, unitamente alla Relazione illustrativa e agli elaborati cartografici, costituiscono la documentazione ai fini della Conferenza dei servizi di cui all'art. 7 della L.R. 14/99 in attuazione del D.Lgs 31.3.1998 n. 114

### **Art. 2 Obiettivi**

- 2.01 Le presenti norme privilegiano l'obiettivo primario della verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione delle funzioni commerciali, con riguardo ai fattori di accessibilità, mobilità, traffico, inquinamento e salvaguardia del centro storico ed ai sensi dell'art. 7 comma 5 della L.R. 14/99 costituiscono adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed attuativi del PRG vigente e di quello adottato, relativamente alla disciplina delle attività commerciali, alla realizzazione di immobili da adibire ad usi commerciali ed alle trasformazioni edilizie, urbanistiche e/o dell'uso degli immobili esistenti..

## **CAPO II DEFINIZIONI**

### **ART. 3 Tipologie fondamentali**

- 3.01 Ai fini della presente normativa, si definiscono tipologie fondamentali degli esercizi commerciali:
- a) esercizi di vicinato quelli aventi superfici di vendita non superiore a 250 mq;
  - b) medie strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti di cui al punto a) e fino a 2500 mq;
  - c) grandi strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto b)

### **Art. 4 Settori merceologici**

- 4.01 Nelle medie e grandi strutture di vendita, la normativa specifica i settori merceologici ammessi, secondo le seguenti categorie:
- Vendita di prodotti alimentari e misti
  - Vendita di prodotti non alimentari
- 4.00.01 Negli esercizi di vicinato sono sempre ammessi entrambi i settori merceologici di cui al precedente comma.

### **Art. 5 Superficie di vendita**

- 5.01 La superficie di vendita di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelli dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita.
- 5.01.01 Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci.
- 5.02 Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

## Art. 6 Centri Commerciali

- 6.01 Si definisce centro commerciale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.)
- 6.02 Nell'ambito dei centri commerciali, si definiscono:
- a) **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio-piccola struttura;
- b) **centri commerciali d'attrazione** gli altri, suddivisi in:
- **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore, di cui all'art. 9.01 lettera c- 1, e comunque di medie strutture o grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, di cui all'art. 9 lettera c -2, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superino complessivamente i 10.000 mq;
  - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superficie risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.
- 6.03 Si definisce "**Complesso Commerciale di Vicinato**" o "**Galleria Commerciale di Vicinato**" e non costituisce "Centro Commerciale", un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.
- 6.03.01 Per tali aggregazioni, i requisiti urbanistici non si applicano con riferimento alla superficie complessiva, ma a quella dei singoli esercizi.
- 6.04 Si definisce **area commerciale integrata** un'area comprendente più strutture di medie e/o grandi dimensioni ed interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata al commercio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.
- 6.04.01 Il livello dell'area commerciale integrata è definito dalla presenza o meno di singole grandi strutture di livello superiore, così come definite dall'art. 9 lettere c 1 e c 2, o dalla superficie territoriale totale.
- 6.05 Si definisce di livello superiore l'area commerciale integrata che comprende più strutture di cui almeno una grande struttura di livello superiore alimentare o non alimentare, e comunque qualora superi la superficie territoriale di 5 ettari.
- 6.06 Tali aree sono definite poli funzionali in quanto costituite da parte del territorio ad elevata specializzazione funzionale e a forte attrattività e pertanto sottoposte alle procedure di programmazione e di intervento individuate nella normativa regionale in materia di pianificazione territoriale e di programmazione urbanistica.

## **Art. 7 Parcheggi Pertinenziali**

- 7.01 I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti.
- 7.01.01 Le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra non devono essere inferiori a m 2,5x 4,8.
- 7.01.02 Ai fini del rispetto della Legge 24/3/89 n. 122, la superficie convenzionale di "un posto auto", comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, deve considerarsi pari a mq. 25.
- 7.01.03 La localizzazione ed organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi pertinenziali relativi ad un esercizio commerciale o centro commerciale, devono essere individuate nel rispetto delle specifiche condizioni e dei requisiti e criteri della normativa regionale di settore

## **CAPO III USI DEL TERRITORIO**

### **Art. 8 Criteri generali relativi all'uso del territorio**

- 8.01 Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli esercizi commerciali, sono articolate nei raggruppamenti di tipologie fondamentali specificati nell'articolo 9.

### **Art. 9 Dimensionamento delle tipologie commerciali**

- 9.01 Le tipologie fondamentali degli esercizi commerciali di cui all'art. 3, in termini di classi dimensionali sono articolate nei seguenti sotto raggruppamenti :
- A) **Esercizi di vicinato** aventi superfici di vendita non superiore a mq. 250;
- B) **Medie strutture di vendita** aventi superficie superiori ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 2500 mq, articolate in ulteriori classi dimensionali:
- a) **Medio - piccole strutture di vendita**
- 1) **di tipo A** costituite da esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 400 mq.
  - 2) **di tipo B** costituite da esercizi e centri commerciali come definiti dall'art. 4 punto f) del D.Lgs 114/98, con superficie di vendita da mq. 401 a mq. 800
  - 3) **di tipo C** costituite da esercizi e centri commerciali definiti come al precitato punto 2) , con superficie di vendita da mq. 801 a mq. 1500
- b) **Medio - grandi strutture di vendita** costituite da esercizi e centri commerciali definiti come al precitato punto 2) con superficie di vendita da mq. 1501 a mq. 2500.
- C) **Grandi strutture di vendita alimentari e miste e non alimentari** , aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita ed articolate in relazione ai due settori merceologici, nella seguente ulteriore classe dimensionale:
- 0.1 **Grandi strutture di vendita di livello inferiore alimentari** con superficie di vendita comprese fra i 2501 mq. e fino a 4500 mq.
  - 0.2 **Grandi strutture di vendita di livello inferiore non alimentari** con superficie di vendita compresa fra i 2501 mq e fino a 10.000 mq.
  - 0.3 **Grandi strutture di vendita di livello superiore alimentari**, con superficie di vendita maggiore a 4500 mq.
  - 0.4 **Grandi strutture di vendita di livello superiore non alimentare** , con superficie di vendita maggiore a 10.000 mq.

**Art. 10 Dotazione minima di parcheggi pubblici e pertinenziali di uso pubblico e di aree di carico e scarico merci.**

10.01 In tutti i nuovi PUA devono essere previste almeno le quantità minime di parcheggi pubblici e di uso pubblico stabilite dall'art. 46 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni nonché le eventuali maggiori quantità stabilite da specifiche disposizioni di settore.

10.02 In tutte le nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli ampliamenti superiori al 20% della superficie di vendita già autorizzata, nonché nei cambi di uso tra le diverse tipologie fondamentali di esercizi commerciali, tra settori merceologici e tra le categorie fondamentali di cui all'art. 31 del PRG vanno previsti spazi di parcheggio pertinenziale di uso comune (P1), nelle quantità non inferiori ai valori indicati nella seguente tabella:

**USI**

**P1**

**A) Esercizi di vicinato**

Alimentari e non alimentari o misti

10 mq ogni 33 mq di SU di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela

**B) Medie strutture di vendita**

a) Medio– piccole strutture di vendita

- di tipo A

Alimentari e misti

25 mq. / 30 mq. sup vendita o frazione

Non alimentari

25 mq. / 40 mq. sup di vendita o frazione

- di tipo B

Alimentari e miste

25 mq/ 18 mq. sup. di vendita o frazione

Non alimentare

25 mq/ 25 mq. sup. di vendita o frazione

- di tipo C

Alimentari e miste

25 mq/ 13mq. sup. di vendita o frazione

Non alimentare

25 mq/ 20mq. sup. di vendita o frazione

b) Medio–grandi strutture di vendita e Grandi Strutture di vendita superiori a mq. 2.500

- Alimentari e miste

25 mq/ 8 mq. sup. di vendita o frazione

- Non Alimentari

25 mq/ 16mq. sup. di vendita o frazione

**C) Centri Commerciali, Complessi Commerciali di Vicinato, Aree Commerciali Integrate**

Alle dotazioni richieste relative alle singole attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (Pubblici esercizi, attività terziarie, ricreative, ecc) nella misura prevista dalle NTA del PRG.

10.03 In aggiunta alle dotazioni prescritte di posti auto, le medio – grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese ed aventi le caratteristiche e peculiarità previste dalle specifiche norme regionali di settore

10.04 Le quantità di cui all'art. 10.02 e 10.03, sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi delle presenti norme in materia commerciale;

- 10.05 Nel caso in cui sia documentata l'impossibilità tecnica di reperire i parcheggi pertinenziali, può essere concessa la riduzione delle dotazioni prescritte nei precedenti punti, solo nei seguenti casi:
- a) nell'ambito dei Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, e di nuova costruzione.
  - b) Nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali di vicinato in cui sono comprese medie strutture di vendita, purché nell'ambito di centri storici e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti
- 10.05.01 Nei suddetti casi a) e b) è richiesta, in alternativa, la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità pedonale o con veicoli Leggeri

#### **Art. 11 Standards Urbanistici**

- 11.01 Fino all'approvazione della riforma regionale della Legge sulla tutela e uso del territorio, in materia di aree da cedere ad uso pubblico per standards urbanistici si applicano le norme della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni con le seguenti prescrizioni
- 11.02 Agli esercizi di vicinato e ricompresi in ambiti prevalentemente residenziali, sono applicabili le norme sugli standards relativi agli insediamenti residenziali
- 11.03 Nelle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, si applicano sempre le norme sugli standards relativi agli insediamenti commerciali

#### **Art. 12 Settori merceologici misti**

- 12.01 Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi commerciali che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva

## CAPO IV CONDIZIONI DI ACCESSIBILITA' PER LA LOCALIZZAZIONE DELLE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

### ART. 13 Requisiti di accessibilità

Per l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita devono essere assicurati i seguenti requisiti minimi di localizzazione e di organizzazione degli accessi:

- a) idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- b) efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- c) efficienza dell'innesto fra la viabilità pubblica e privata

13.01 Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti i seguenti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico:

#### A) IDONEITA' DELLA COLLOCAZIONE RISPETTO ALLA GERARCHIA DELLA RETE VIARIA.

##### a) Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari con superficie di vendita di almeno 4.500 mq:

la struttura deve essere direttamente raggiungibile da una strada con le caratteristiche delle strade di tipo A o B di cui all'art. 2 del Codice della Strada o quantomeno con le caratteristiche geometriche di cui al tipo III CNR, intendendosi per direttamente raggiungibile che fra la strada con le caratteristiche suddette e l'accesso ai parcheggi pertinenziali della struttura di vendita si percorra un raccordo stradale di lunghezza non superiore a due chilometri, di sezione adeguata al traffico atteso e senza attraversare zone urbane residenziali;

##### b) Per le altre Grandi strutture di prodotti alimentari e per le Medio – grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo III CNR.

##### c) Grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari

La struttura deve avere accesso diretto da strada extraurbana principale con caratteristiche geometriche pari a quelle del tipo IV CNR.

##### d) Collocazione di medie e grandi strutture di vendita nell'ambito di preesistenti aggregazioni

Nel solo caso di collocazione nell'ambito di preesistenti aggregazioni di medie e grandi strutture di vendita, è considerato sufficiente come livello di prestazione, che la struttura sia accessibile da strada extraurbana con caratteristiche geometriche pari a quelle di tipo V CNR.

#### B) EFFICACIA DELLA COLLOCAZIONE RISPETTO AI NODI DI INTERSCAMBIO FRA MOBILITA' INDIVIDUALE E COLLETTIVA.

##### a) Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari :

La struttura deve essere collocata presso una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo, in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita medesima come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio scambiatore per il raggiungimento del centro urbano;

##### b) Medie - Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e non alimentari:

la struttura deve essere collocata a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza.

### C) EFFICIENZA DELL'INNESTO FRA VIABILITÀ PUBBLICA E PRIVATA.

#### a) Grandi strutture di vendita prodotti alimentari ed aree commerciali integrate.

L'innesto deve essere ad uso esclusivo della struttura di vendita o della area commerciale integrata, senza intersezioni a raso;

#### b) Medio – Grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

E' richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, decelerazione e di accumulo di lunghezze concorrenti ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/99.

13.02 In carenza di requisiti di collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva, di cui al comma 13.01, punto B) possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo – navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

## CAPO V DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE PER LE ATTIVITÀ COMMERCIALI

### Art. 14 Suddivisione in Zone

14.01 Ai soli fini della disciplina delle attività commerciali di cui ai capi precedenti, il territorio comunale è suddiviso per ZONE ed AREE secondo la seguente classificazione:

- ZONA 1 : Centro Storico, come identificato nelle Tavole di P.R.G.
- ZONA 2 : Città consolidata e frazioni
- ZONA 3 : Territorio Extraurbano
- AREE DI TRASFORMAZIONE

### Art 15 Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 1

15.01 Nel tessuto del Centro Storico sono consentiti nel rispetto dei criteri adottati ai sensi dell'art. 8 del Dlgs. 114/98 , delle disposizioni specifiche di cui alle presenti norme e per il perseguimento degli obiettivi di cui al successivo comma, gli usi delle seguenti tipologie commerciali:

- a) Esercizi di vicinato
- b) Medio – piccole strutture di vendita di tipo A, non alimentare
- c) Medio – piccola struttura di tipo B o C non alimentare, solo nei casi specifici di cui all'art. 16.04

#### 15.02 **Obiettivi perseguibili**

Le aree e gli edifici all'interno del Centro Storico sono complessivamente ed espressamente individuati ai fini della elaborazione di progetti di valorizzazione commerciale ( PVC ) di cui all'art. 8 della L.R. n. 14 del 5 luglio 1999, per il perseguimento dei seguenti specifici obiettivi:

1. Promuovere lo sviluppo e la riqualificazione commerciale riconoscendo il Centro Storico come area commerciale naturale e privilegiata della vita economica cittadina;
2. Favorire l'organizzazione e l'associazionismo degli operatori al fine di aumentare la forza di attrazione delle aree e le professionalità presenti ed incentivare l'economia di scala;
3. Favorire la riorganizzazione urbanistica, mediante l'indicazione di opportunità commerciali che agevolino il recupero e la riqualificazione di contenitori preesistenti;
4. Favorire la miglior fruizione dei servizi da parte dell'utenza, mediante la riorganizzazione commerciale e dei servizi connessi, tra cui quelli per i parcheggi e per il trasporto pubblico;
5. Favorire la più specifica caratterizzazione di zone a diversa valenza commerciale;

6. Favorire la più ampia concorrenzialità tra le diverse forme di impresa, incentivando la vitalità commerciale e proponendo ulteriori possibilità di sviluppo agli operatori esistenti anche attraverso una qualificata rivitalizzazione del centro storico mediante iniziative di animazione;
7. Qualificare la presenza del comparto alimentare favorendo l'integrazione delle tipologie distributive, nelle zone in cui è carente la presenza di assi commerciali e numerosa è la presenza di nuclei familiari;
8. Favorire lo sviluppo di esercizi di vicinato che trattano prodotti nuovi e di qualità;
9. Favorire nell'ambito dei PVC, la creazione di "percorsi" di acquisto ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti.

#### **ART. 16 Disposizioni specifiche inerenti le attività commerciali nel Centro Storico**

- 16.01 Fermi restando il rispetto delle norme della L.R. n. 14 del 5 luglio 1999 e dei conseguenti provvedimenti e criteri applicativi, regionali e provinciali, nonché l'osservanza degli obiettivi, condizioni e prescrizioni generali della presente normativa, all'interno della "ZONA 1: centro storico" si applicano le disposizioni specifiche di cui ai seguenti commi.
- 16.01.01 In mancanza di un progetto di valorizzazione commerciale ( PVC ), il PRG, si attua per intervento edilizio diretto ad eccezione degli "Ambiti di trasformazione" di cui alle NTA del PRG dove è previsto il P.U.A.
- 16.02 Nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie degli specifici caratteri tipologici ed architettonici nonché compatibilmente con i valori storici, artistici da preservare, nelle tipologie storiche di cui alle N.T.A. del P.R.G., è consentita la nuova destinazione d'uso ad esercizi di vicinato e a medio-piccola struttura di vendita di tipo A non alimentare , solo nei piani terra degli edifici.
- 16.02.01 Per gli altri edifici esistenti viene confermata la destinazione in atto e, per la trasformazione della destinazione d'uso in attività commerciale, è consentita la tipologia ad esercizio di vicinato e/o a medio-piccola struttura di vendita di tipo A non alimentare
- 16.02.02 Per gli esercizi e strutture commerciali di vendita esistenti, la cui attività venga riattivata o dismessa dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, è ammesso il riutilizzo ai fini commerciali, mantenendo la superficie di vendita già autorizzata o quella risultante da concessione/autorizzazione edilizia preesistente e senza l'adeguamento della dotazione di parcheggi di cui all'art. 10.
- 16.03 Per i nuovi esercizi di vicinato e per le nuove medio - piccole strutture di tipo A, la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune (P1) è prescritta solo nei casi di cui all'art. 10.02 della presente normativa, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.
- 16.04 Il nuovo insediamento di una medio – piccola struttura di vendita di tipo B o C non alimentare , salvo i casi di cui al successivo punto 16.07, può essere consentito solo all'interno di P.U.A. e nei casi in cui sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali di uso comune ( P1 ) di cui all'art. 10.02
- 16.04.01 Nei PUA è altresì prescritta la dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) prevista dalle norme urbanistiche vigenti.
- 16.05 Le dotazioni di parcheggi (P1) e ( P2) di cui al comma 0.4 non sono monetizzabili; la verifica della dotazione dei parcheggi di cui sopra è condizione inderogabile per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività sulla base delle norme comunali, stabilite ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 114/98
- 16.06 E' sempre vietata nella ZONA 1 la destinazione di edifici o parti di edifici all'uso di medio – grandi strutture e di grandi strutture di vendita

16.07 nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale anche all'interno di progetti di riqualificazione urbana, è ammessa la realizzazione di Centri Commerciali di Vicinato per favorire la promozione ed il rilancio dell'assetto commerciale nel centro storico in zone in cui è carente la presenza di assi commerciali, con la eventuale presenza di una medio – piccola struttura di vendita di tipo A o B non alimentare.

#### **Art.17 Disciplina delle attività commerciali nella ZONA 2: città consolidata e frazioni**

##### **17.01 *Criteri generali d'intervento per i tessuti esistenti***

L'uso di nuove medio–piccole strutture di tipo A o B per la vendita di prodotti alimentari, dove non espressamente vietata dalle disposizioni di zona indicate negli articoli successivi, è ammesso unicamente per trasferimento o accorpamento di licenze commerciali preesistenti.

17.02 La dotazione di parcheggi pertinenziali P1 di cui al precedente art. 10 è prescritta in tutti i casi; negli eventuali PUA è altresì prescritta la dotazione minima di Legge di parcheggi pubblici P2.

17.03 Le dotazioni minime di parcheggi P1 e P2 di cui al precedente comma non sono in nessun caso, monetizzabili.

17.04 Per gli esercizi e strutture commerciali di vendita esistenti, la cui attività venga riattivata o dismessa dopo l'entrata in vigore delle presenti norme, è ammesso il riutilizzo ai fini commerciali, mantenendo la superficie di vendita già autorizzata o quella risultante da concessione/autorizzazione edilizia preesistente .

##### **17.05 *Zone di recupero***

Nelle parti comprese in zone di recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/78 individuate nelle tavole di Piano con apposito perimetro, è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento tramite PUA di iniziativa pubblica o privata.

In tali piani sono sempre ammessi insediamenti di esercizi di vicinato.

E' inoltre consentita una nuova medio–piccola struttura di vendita di tipo A o B non alimentare e con superficie di vendita complessiva conforme alla rispettiva disposizione di zona

##### **17.06 *Insediamenti di carattere storico-rurale***

Negli insediamenti definiti dalle NTA del PRG di carattere storico – rurale sono sempre ammessi gli usi ad esercizio di vicinato. E' inoltre ammesso l'uso di medio – piccola struttura di vendita di tipo A o B non alimentare purché con superficie di vendita complessiva non superiore al 30% della SU complessiva d'intervento.

##### **17.07 *Tessuti omogenei di impianto unitario***

Per le parti di città moderna definite dalle NTA del PRG come tessuti omogenei di impianto unitario, è previsto il mantenimento degli usi in atto con la possibilità della interscambiabilità con altri usi fra cui è ammesso, come attività commerciale, unicamente la realizzazione di esercizi di vicinato.

##### **17.08 *Tessuti ad alta e a media densità***

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale definiti ad alta e a media densità è sempre ammessa la realizzazione di esercizi di vicinato. E' anche consentito l'insediamento di medio – piccola struttura di vendita del tipo A o B non alimentare purché con superficie di vendita complessiva non superiore al 30% della SU complessiva d'intervento.

17.08.01 Il piano terra degli edifici residenziali esistenti compresi nell'Ambito di riqualificazione dell'asse - via Bianchi – Dante – Conciliazione come individuato nelle tavole P2 del PRG con specifico segno grafico, può essere ampliato per essere destinato ad esercizi di vicinato e a medio – piccole strutture di vendita di tipo A o B alimentare e misti e non alimentare. Tale ampliamento è regolato dalle sole dimensioni del lotto di riferimento e dal rispetto delle

norme sulle distanze e ciò fino all'approvazione del progetto di valorizzazione commerciale di cui al comma seguente.

17.08.02 Il Comune **approverà per gli edifici di cui al comma precedente un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. luglio 1999, n° 14, relativo, tra l'altro, alla sistemazione degli spazi scoperti pubblici e privati, a cui i proprietari dovranno adeguarsi; per lo spazio pubblico il progetto prevedrà il ridisegno e la sistemazione della sede stradale (corsie automobilistiche, marciapiedi, parcheggi), le sistemazioni a verde e l'arredo urbano**

17.09 **Tessuti a bassa densità**

Nei tessuti a prevalente destinazione residenziale definiti a bassa densità dalle NTA del PRG, è ammessa esclusivamente la destinazione commerciale ad esercizi di vicinato.

17.10 **Tessuti produttivi polifunzionali**

Nei tessuti produttivi polifunzionali, caratterizzati dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie, è ammessa la destinazione ad esercizi di vicinato purché non in fregio alla viabilità principale di scorrimento.

17.10.01 E' inoltre ammesso l'insediamento di una nuova medio-piccola struttura di tipo A o B esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari.

17.10.02 E' altresì ammessa la destinazione a media struttura di tipo C o a medio grande struttura per la vendita di prodotti non alimentari solo in caso di possibile ampliamento del piano terreno di edificio esistente, già interamente adibito ad esercizio commerciale in attività, nel rispetto della dotazione di parcheggi pertinenziali P1 e delle relative condizioni di accessibilità di cui al capo IV, per l'accorpamento e la realizzazione di un unico settore merceologico in un immobile.

17.11 **Tessuti produttivi**

Nei tessuti produttivi a prevalente destinazione produttiva – artigianale – industriale come definiti dalle NTA del PRG è vietato l'insediamento di esercizi di vicinato.

17.11.01 E' consentito l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita di tipo A o B nel rispetto delle condizioni di accessibilità di cui al capo IV e solo per la vendita di prodotti non alimentari.

17.11.02 E' altresì ammesso l'insediamento di una medio – piccola struttura di vendita di tipo C, nel rispetto delle prescrizioni insediative di cui al capo IV previa approvazione di PUA e dei criteri applicativi dell'art. 8 del D.Lgs 114/98 nonché limitatamente alla vendita di prodotti non alimentari

**Art. 18 Disposizioni relative alle attività commerciali nella ZONA 3: territorio extraurbano**

18.01 Nelle zone e negli edifici esistenti nel territorio extraurbano così come definite dalla NTA del PRG sono vietati qualsiasi uso ed attività ai fini commerciali

## CAPO VI AREE DI TRASFORMAZIONE

### Art. 19 Disposizioni generali relative alle attività commerciali nelle aree di trasformazione

19.01 Ferme restando le norme della L.R. 5 luglio 1999 n. 14 ed i conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali, nelle zone di trasformazione di cui al capo IV delle NTA del PRG, si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi

19.01.01 Tutte le aree di trasformazione sono soggette a PUA di iniziativa pubblica o privata nel rispetto delle prescrizioni previste dalle NTA del PRG

19.01.02 La dotazione minima di parcheggi P1 e P2 di cui all'art. 10 è prescritta in tutti i casi e non è monetizzabile

19.01.03 Gli usi a media e grande struttura di vendita di prodotti alimentari sono ammessi unicamente nei casi espressamente previsti ai commi successivi.

#### 19.02 **Aree di trasformazione integrate**

Nelle aree di trasformazione integrate come definite dalle NTA del PRG al fine di garantire la compresenza agli usi abitativi degli usi appartenenti a funzioni terziarie, fra cui il commercio, sono ammessi i seguenti usi:

#### 19.02.01 **Aree industriali dismesse < 3 ha ( A.I.D. ):**

- a) all'interno dell'area urbana: esercizi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita non alimentare di tipo A o B;
- b) nelle frazioni: esercizi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita di tipo A alimentare e mista e non alimentare.

#### 19.02.02 **Altre aree industriali dismesse ( A.I.D. )**

- a) esercizi di vicinato
- b) una medio piccola struttura di tipo A o B non alimentare
- c) centro commerciale di vicinato con eventuale presenza di una media struttura di vendita di tipo A o B non alimentare

#### 19.02.03 **Aree Libere (A.L.)**

- a) all'interno dell'area urbana : esercizi di vicinato e una medio piccola struttura di vendita di tipo A non alimentare
- b) nelle frazioni: esercizi di vicinato e una medio piccola strutture di vendita di tipo A alimentare e mista e non alimentare

#### 19.02.04 **ex ACNA (AID 17)**

Nell'Ambito di trasformazione "EX ACNA", area industriale dismessa, configurato come "complesso commerciale di vicinato" o "galleria commerciale di vicinato", è consentita la destinazione d'uso ad esercizi di vicinato e la realizzazione di due medio-piccole strutture di vendita, anche per il perseguimento degli obiettivi di cui all'art. 15 comma 2 numero 7, esclusivamente alle condizioni di cui al capo IV della presente normativa, e dei criteri applicativi dell'art. 8 del D.Lgs 114/98 previa approvazione di PUA e nei limiti delle superfici di vendita previste dal P.R.G..

#### 19.02.05 **Borgo Faxall**

Nel comparto denominato "Borgo Faxall", configurato come "complesso commerciale di vicinato" o "galleria commerciale di vicinato" sulla base e nei limiti delle superfici di vendita e tipologie previste nel relativo PUA, rappresentando il comparto stesso una aggregazione di esercizi di vendita e di funzioni commerciali e non, con la presenza anche di medio - piccole strutture e di esercizi paracommerciali e ricreativi, è ammessa la realizzazione di una medio piccola struttura di tipo C per prodotti alimentari; l'uso ad esercizi di vicinato ed a medio piccola struttura è inoltre ammesso fino alla quota complessiva (alimentare e non alimentare) prevista nel relativo PUA .

#### 19.02.06 **Settore sud-ovest**

Nel settore sud – ovest della città, tra le direttrici della Via Emilia Pavese, Via XXIV Maggio e Via Manfredi è ammessa la realizzazione di due distinte medio - piccole strutture di tipo C per la vendita di prodotti alimentari e misti o non alimentari.

#### **Art. 20 Aree di trasformazione Produttive Polifunzionali**

20.01 Nelle aree di trasformazione destinate a nuovi insediamenti produttivi polifunzionali è ammessa la nuova destinazione ad esercizi di vicinato purché non in fregio alla viabilità principale di scorrimento. E' inoltre ammesso l'insediamento di una nuova medio piccola struttura di tipo A o B esclusivamente per la vendita di prodotti non alimentari

#### **Art. 21 Aree di trasformazione Produttive**

21.01 Nelle aree di trasformazione destinate ai nuovi insediamenti produttivi prevalentemente industriali e artigianali è vietato l'insediamento di esercizi di vicinato.

21.01.01 E' consentito l'uso di medio - piccole strutture di vendita di tipo A o B e solo per la vendita di prodotti non alimentari.

21.01.02 E'altresi ammesso l'insediamento di una medio – piccola struttura di vendita di tipo C, nel rispetto delle relative condizioni di accessibilità di cui al capo IV e dei criteri applicativi dell'art. 8 del D.Lgs 114/98 previa approvazione di PUA , e solo per la vendita di prodotti non alimentari

#### 21.02 **IKEA**

Nell'area IKEA a Le Mose, compatibilmente con le previsioni del P.I.P. approvato e ferme restando le norme della L.R. 5 luglio 1999 n. 14 ed i conseguenti provvedimenti e criteri applicativi regionali e provinciali , è ammesso, l'uso di una grande struttura commerciale per la vendita di prodotti non alimentari, nei limiti previsti dal PUA già approvato.

#### 21.03 **Dossarelli**

Nell'area Dossarelli in località Le Mose, comparto ex SALIND , è ammesso l'uso di una medio – piccola struttura di tipo C o di una medio - grande struttura commerciale non alimentare , su area di proprietà del Comune di Piacenza.

#### **Art. 22 Aree di trasformazione Commerciali**

22.01 Le aree di trasformazione destinate ad insediamenti commerciali (A.C.) sono ubicate lungo Via Conciliazione ed in località Montale ed individuate rispettivamente, sulle tavole di PRG, come AC1 e AC2; tali aree comprendono anche il PUA denominato "Madonnina"

#### 22.02 **AC 1 (Conciliazione)**

Nell'insediamento è ammesso l'uso ad esercizi di vicinato

22.02.01 E' inoltre ammesso l'uso a medio grande struttura di vendita di prodotti alimentari e misti nel rispetto delle norme del PRG

#### 22.03 **AC 2 (Montale)**

L'insediamento si configura come "Centro commerciale d'attrazione di livello superiore".

22.03.01 Sono ammessi gli usi ad esercizio di vicinato e a grande struttura di vendita di livello superiore per la vendita di prodotti alimentari e misti e non alimentari.

22.03.02 E' inoltre ammesso l'insediamento di una grande struttura di vendita di livello inferiore per la vendita di prodotti non alimentari.

- 22.04 **AL 31 (Madonnina)**  
Come previsto dal vigente PTCP, l'insediamento denominato "**Madonnina**", si configura come "Area Commerciale Integrata", al cui interno è ammessa la realizzazione di un "Centro Commerciale d'attrazione di livello inferiore" ai sensi della D.C.R. n. 1253/99 e s.m.i. con una grande struttura per prodotti alimentari, ed una grande struttura per prodotti non alimentari; è inoltre ammesso l'uso a medio piccole strutture e ad esercizi di vicinato per la vendita di prodotti non alimentari.
- 22.05 Nei Centri Commerciali di cui ai commi 22.02, 22.03 e 22.04 ogni media struttura di vendita dovrà essere funzionalmente separata dagli esercizi di vicinato.
- 22.06 Per "funzionalmente separata" s'intende che la superficie di vendita di detti esercizi dovrà essere delimitata da pareti inamovibili a tutta altezza.
- 22.07 Nel P.U.E. convenzionato relativo al comparto ex Massarenti in via Gadolini - via Manfredi è ammessa la realizzazione di una medio - piccola struttura di tipo C, alimentare e mista, e di una medio - piccola struttura di tipo B alimentare, nonché l'uso ad esercizi di vicinato nei limiti della superficie di vendita stabilita nel P.U.E. già approvato

#### **Art. 23 Norme Finali**

- 23.01 Per quanto non riportato nelle presenti norme in materia urbanistica – commerciale si rimanda alla L.R. n. 14 del 5.7.1999 ed a conseguenti provvedimenti applicativi regionali e provinciali nonché ai criteri e norme di procedimento per il rilascio delle medie strutture di vendita adottati ai sensi dell'art. 8 commi 3 e 4 del DLgs 114/98.
- 23.02 E' ammessa la permanenza e riattivazione delle medie e grandi strutture commerciali di vendita esistenti, purché conformi allo strumento urbanistico vigente e adottato, alla data di approvazione delle presenti norme