

Comune di Tradate
PROVINCIA DI VARESE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Estensore

Ing. Stefano Franco

Studio Ambiente e Territorio – Via Federico Borromeo n. 7, 21021 Angera
info@studioambienteterritorio.it | www.studioambienteterritorio.it

PIANO DELLE REGOLE

Elaborato

DISCIPLINA NORMATIVA
Norme commerciali

PR 1.1

Data: maggio 2021

L'elaborato contiene le Norme Commerciali del Piano di Governo del Territorio di Tradate.

I contenuti del testo, l'impostazione metodologica e grafica sono coperti dai diritti di proprietà intellettuale dell'autore a norma di legge.

Incarico tecnico conferito a:

Stefano Franco *Ingegnere* | *Albo Ingegneri Provincia di Varese n. 2783*
Responsabile di progetto



con

Silvia Ghiringhelli *Architetto*
Elisabetta Vangelista *Dottore in Pianificazione Territoriale*
Alessia Garbi *Dottore in Pianificazione Territoriale*

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATE	2
ART. 1 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO.....	2
ART. 2 DEFINIZIONI GENERALI	2
2.1 Definizioni delle destinazioni d'uso.....	2
2.1.1 Destinazioni d'uso commerciali.....	2
2.1.2 Destinazioni d'uso equiparate alle commerciali	3
2.2 Definizioni delle superfici di vendita	4
2.2.1 Superficie di vendita delle attività commerciali	4
2.2.2 Superficie di vendita delle attività di somministrazione.....	4
2.2.3 Superficie di vendita delle attività equiparate alle attività commerciali.....	4
ART. 3 TIPI DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI.....	5
3.1 Classi dimensionali	5
3.2 Tipi e sottocategorie	6
ART. 4 REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI	7
4.1 Dotazione di attrezzature e standard.....	7
4.1 Requisiti strutturali ed organizzativi	7
4.1.1 Aree di carico e scarico e servizi	7
4.1.2 Spazi pedonali	8
ART. 5 REQUISITI DI PARCHEGGIO	8
ART. 6 TIPI DI ATTIVITÀ AMMISSIBILI NEI DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ASSOGGETTATI A SPECIFICA DISCIPLINA NEL PIANO DELLE REGOLE.....	9
6.1 Ambiti in cui è previsto l'insediamento di attività commerciali ed equiparate	9
6.2 Ambiti in cui è escluso l'insediamento di attività commerciali ed equiparate.....	10
ART. 7 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO	11
ART. 8 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	11
ART. 9 NORME PARTICOLARI PER LE DESTINAZIONI D'USO EQUIPARABILI ALLE COMMERCIALI.....	12
9.1 Destinazione alberghiera in ambiti del tessuto storico	12
9.2 Ambiti per insediamenti produttivi artigianali e industriali	12
9.3 Edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato.....	12
ART. 10 POSSIBILITÀ DI PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD.....	13
SCHEDA	14
SCHEDA 1 AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI	
SCHEDA 2 COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE	

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATE

ART. 1 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO

Il presente titolo contiene tutte le disposizioni specifiche relative:

- all'insediamento di attività commerciali e ad esse equiparabili;
- all'azzonamento del territorio ai fini commerciali.

Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo (es: indici edilizi, modalità di intervento, ecc.), le attività commerciali ed equiparate sono assoggettate alle norme genericamente applicabili all'ambito urbano di appartenenza.

In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le norme di questa parte saranno comunque prevalenti su quelle del resto delle NTA.

ART. 2 DEFINIZIONI GENERALI

2.1 Definizioni delle destinazioni d'uso

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, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, 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 al pubblico.

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.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico, 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 PGT applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc.).

Si configura invece la destinazione commerciale quando 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, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, bar all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, 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 del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: *cash and carry*, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento.

La vendita diretta al pubblico dei 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:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato;
- c) che venga attestata la attività primaria di produzione (codice ATECO)

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. 7.

2.1.2 Destinazioni d'uso equiparate alle commerciali

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività equiparate alle commerciali, 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 del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- 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.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
- non risultano inquinanti, rumorose o nocive.

In generale sono considerate equiparabili tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande (compresi servizio *catering* per manifestazioni) oltretutto tutte le attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano in questa categorie - a titolo esemplificativo, ma non esaustivo - le attività di acconciature, estetista, centri di abbronzatura, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc.

Rientrano nelle attività equiparate alle commerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni, sale da ballo; sale da gioco o biliardo, bowling, ecc; cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività equiparabili alle commerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: 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 e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'ART. 115 del TULPS e successive modifiche; i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili); le attività di noleggio di veicoli.

Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate per tipologia e classe dimensionale nelle sottocategorie di cui al successivo art.3

2.2 Definizioni delle superfici di vendita

2.2.1 Superficie di vendita delle attività commerciali

Per superficie di vendita, ai sensi dell'art.4 del D.Lgs 114/98, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico 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.;

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita di merce ingombrante (mobilifici, autoconcessionarie, materiali edili, ecc) viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal punto 2, comma 6, della DGR VII/15701/03

2.2.2 Superficie di vendita delle attività di somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio 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 il pubblico abbia libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Valgono le stesse esclusioni previste per le attività commerciali.

2.2.3 Superficie di vendita delle attività equiparate alle attività commerciali

Per superficie di vendita delle attività equiparate alle commerciali, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede 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 il pubblico abbia libero accesso.

Per ogni altra situazione valgono le definizioni e le prescrizioni della normativa statale e regionale vigente.

ART. 3 TIPI DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

3.1 Classi dimensionali

Per il commercio al dettaglio, la normativa regionale di riferimento individua due settori merceologici - alimentare e non alimentare - e una suddivisione dei negozi in classi dimensionali, su base demografica e per superficie di vendita, come riassunto nella successiva tabella:

Commercio al dettaglio | *Classi dimensionali dei punti di vendita al dettaglio in sede fissa*

Classe dimensionale	Popolazione superiore a 10.000 abitanti
Esercizio di vicinato	<i>fino a 250 mq. di vendita</i>
Media struttura	<i>da 251 mq. a 2.500 mq. di vendita</i>
Grande struttura	<i>oltre 2.500 mq. di vendita</i>

Le grandi strutture di vendita sono distinte in quattro sottocategorie:

Grandi strutture di vendita | *Classi dimensionali delle grandi strutture di vendita*

Classe dimensionale	Superficie di vendita
Grande struttura a rilevanza comunale	<i>da 1.501/2.501 mq. a 5.000 mq.</i>
Grande struttura a rilevanza provinciale	<i>da 5.001 mq. a 10.000 mq.</i>
Grande struttura a rilevanza interprovinciale	<i>da 10.001 mq. a 15.000 mq.</i>
Grande struttura a rilevanza regionale	<i>oltre 15.000 mq.</i>

Medie e grandi strutture di vendita possono assumere la forma del centro commerciale, quando “... più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente” (D.Lgs. 114/98, art. 4, comma 1, lettera g).

3.2 Tipi e sottocategorie

Ai fini dell'ammissibilità o meno negli ambiti assoggettati a specifica disciplina dal PGT, nonché degli *standard* e degli altri requisiti da rispettare, le attività commerciali ed equiparate di cui al precedente articolo si suddividono nei seguenti e tipi e sottocategorie.

Destinazioni d'uso commerciali | Attività commerciali ed equiparabili

Esercizio di vicinato	esercizi di vicinato (< 250 mq)	VA	<i>alimentari</i>
		VN	<i>non alimentari</i>
		VS	<i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato</i>
		VE	<i>attività equiparabili al commercio di vicinato</i>
Media struttura	medie strutture di vendita livello 1 – MS1 (da 251 a 600 mq)	M1A	<i>alimentari</i>
		M1N	<i>non alimentari</i>
		M1S	<i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande livello 1</i>
		M1E	<i>attività equiparabili livello 1</i>
		M1CC	<i>centro commerciale Media Struttura livello 1</i>
	medie strutture di vendita livello 2 – MS2 (da 600 a 1.500 mq)	M2A	<i>alimentari</i>
		M2N	<i>non alimentari</i>
		M2S	<i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande livello 2</i>
		M2E	<i>attività equiparabili livello 2</i>
		M2CC	<i>centro commerciale Media Struttura livello 2</i>
Grande struttura	grandi strutture di vendita rilevanza intercomunale – G1	G1A	<i>alimentari</i>
		G1N	<i>non alimentari</i>
		G1M	<i>miste</i>
		G1S	<i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande</i>
		G1E	<i>attività equiparabili</i>
		G1CC	<i>centro Commerciale</i>
		grandi strutture di vendita di area estesa – G2	G2EA
	G2N		<i>non alimentari</i>
	G2M		<i>miste</i>
	G2S		<i>esercizi di somministrazione di alimenti e bevande</i>
	G2E		<i>attività equiparabili</i>
	G2CC		<i>centro commerciale</i>

Per le classi dimensionali degli esercizio di vicinato e media struttura di livello 1 le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente.

Per la classe dimensionale di media struttura 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. Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo medie alimentari di livello 2 che quelle del tipo medie strutture non alimentari di livello 2.

All'interno delle attività equiparabili alle medie strutture di vendita livello 2 non rientrano i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq. di vendita, che vanno comunque classificati terziario direzionale.

Gli esercizi di attività di cui al comma precedente ricadenti in differenti tipi o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione del tipo a cui appartengono le superfici prevalenti.

ART. 4 REQUISITI GENERALI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

4.1 Dotazione di attrezzature e standard

In tutti gli ambiti del territorio comunale i nuovi insediamenti ad uso commerciale o per attività equiparabili alle attività commerciali dovranno essere dotati di spazi ad uso pubblico ed aree per verde pubblico e ambientale nella misura stabilita dalla normativa vigente per ciascuna tipologia di attrezzature, fermo restando che almeno la metà deve essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Ai fini della verifica delle attrezzature a standard concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste, in misura corrispondente alla effettiva consistenza, le superfici lorde commerciali, realizzate anche in sottosuolo o con tipologia pluripiano.

La realizzazione di spazi commerciali o per attività equiparate alle commerciali a seguito di mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, è soggetta all'adeguamento degli standard, secondo le norme vigenti.

È ammessa la monetizzazione degli standard per la parte eccedente la quota minima stabilita per il parcheggio pubblico o di uso pubblico.

Negli ambiti **Nuclei di Antica formazione** per comprovata impossibilità a reperire gli standard minimi a parcheggio, in caso di modificazione d'uso, è ammessa la facoltà di monetizzare gli stessi, con una maggiorazione pari al 10% di incremento.

In caso di interventi di ampliamento, gli standard dovranno essere garantiti limitatamente alla porzione di nuova edificazione.

4.1 Requisiti strutturali ed organizzativi

4.1.1 Aree di carico e scarico e servizi

Ogni spazio commerciale o equiparato di nuova realizzazione edilizia, di livello non rientrante nell'esercizio di vicinato, deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed 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 delle classi dimensionali media struttura di vendita di livello 1 e di livello 2 nonché per le grandi strutture di vendita dovrà essere realizzata anche un'area esterna utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio.

I requisiti specifici di tale area verranno valutate volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio.

Per gli esercizi che necessitino 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 nel caso di nuove realizzazioni edilizie quando la superficie di 600 mq. venga raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, 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 di parcheggio non è richiesta per le attività equiparate alle commerciali, come in precedenza definite.

4.1.2 Spazi pedonali

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte 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.

ART. 5 REQUISITI DI PARCHEGGIO

La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o equiparate, a seconda delle sottocategorie, è calcolata come da normativa regionale.

In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.

Negli ambiti **Nuclei di Antica formazione** e negli **Ambiti di completamento** (Ambito 1-2-3) per comprovata necessità possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue agli spazi commerciali purché siano poste a distanza non superiore a 150 m di percorso pedonale.

Negli ambiti **Nuclei di Antica formazione**, in caso di mutamento della destinazione d'uso, è, inoltre, ammessa la facoltà di monetizzare i parcheggi standard non reperibili, nella misura di cui al precedente articolo 4.

Le aree di parcheggio di superficie superiore a mq. 500 debbono avere piantumazione idonea.

Per le attività di tipo strutture di vendita di rilevanza intercomunale e di area estesa i posti auto vanno possibilmente ricavati nell'ambito interrato del lotto, o comunque in modo da evitare il più possibile la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Le aree relative dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico. La monetizzazione è ammessa solo per la porzione eccedente quella di parcheggio pubblico o di uso pubblico prescritta dalle norme vigenti.

Nel caso di centri commerciali lo standard verrà calcolato sommando quello relativo agli spazi a destinazione commerciale (applicando quello relativo alla tipologia commerciale corrispondente alla superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali) e quelli relativi agli altri tipi di destinazioni presenti nel centro (attività equiparabili alle commerciali, uffici, ecc.), computati in funzione dei requisiti previsti per ognuna delle attività singolarmente presenti.

Per le attività commerciali o assimilabili di cui all'articolo 9 della presente disciplina normativa (articolo 9 comma 1 "Destinazione alberghiera in ambiti del tessuto storico" e articolo 9 comma 3 "Edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto consolidato") lo standard a parcheggio verrà richiesto applicando la modalità di calcolo relativa alla tipologia commerciale da insediare.

ART. 6 TIPI DI ATTIVITÀ AMMISSIBILI NEI DIVERSI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ASSOGGETTATI A SPECIFICA DISCIPLINA NEL PIANO DELLE REGOLE

In ogni ambito del territorio comunale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o per attività equiparate alle commerciali, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'art. 3 del presente allegato, espressamente indicate come ammissibili nella **Scheda 1** allegata alla presente normativa commerciale per l'ambito territoriale di appartenenza, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

Non sono realizzabili, nell'intero territorio comunale, nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita, salvo il caso di concentrazione con utilizzazione di edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, come da **Scheda 2** allegata alla presente normativa commerciale.

6.1 Ambiti in cui è previsto l'insediamento di attività commerciali ed equiparate

Gli ambiti assoggettati a specifica disciplina nel Piano delle Regole nei quali è previsto l'insediamento di attività commerciali e di attività equiparate alle attività commerciali, come definite all'articolo 3 delle presenti Norme sono quelle indicate in tabella:

Ambiti del PGT (Piano delle Regole) | Attività commerciali ed equiparabili ammesse

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI RESIDENZIALI	
<i>Nuclei di antica formazione (NAF)</i>	art. 17 Disciplina normativa
<i>Parchi e ville</i>	art. 18 Disciplina normativa
<i>Ambiti di completamento</i>	art. 19 Disciplina normativa
AMBITI OGGETTO DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	
<i>Ambiti oggetto di pianificazione attuativa</i>	art. 23 Disciplina normativa
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – AMBITI NON RESIDENZIALI	
<i>Ambiti produttivi artigianali e industriali</i>	art. 20 Disciplina normativa
<i>Ambiti turistico-ricettivi e terziari-direzionali</i>	art. 21 Disciplina normativa
<i>Ambiti commerciali</i>	art. 22 Disciplina normativa
AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO - SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	
<i>Aree agricole</i>	art. 28 Disciplina normativa
<i>Aree agricole destinati all'esercizio di attività specifiche (orto-floro –vivaismo)</i>	art. 29 Disciplina normativa
ALTRI AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO	
<i>Parchi urbani e territoriali, aree per impianti di pubblico interesse</i>	
<i>Attrezzature sanitarie sovracomunali, attrezzature sanitarie sovracomunali per case di cura private, attrezzature per l'istruzione superiore</i>	
AMBITI SOGGETTI A VINCOLO	
<i>Fasce di rispetto cimiteriale</i>	Piano delle Regole
<i>Fascia di rispetto stradale</i>	Piano delle Regole
<i>Fascia di rispetto ferroviario</i>	Piano delle Regole

Per le tipologie commerciali ammesse, le prescrizioni e gli obblighi di adeguamento previsti per ciascun ambito del territorio comunale si vedano le **Schede 1 e 2** allegate alle presenti Norme.

➔ **SCHEDA 1** | AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI (per tutti gli ambiti di cui al presente comma)

➔ **SCHEDA 2** | COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE

In aggiunta a quanto previsto nelle schede di cui sopra, nelle aree per urbanizzazioni secondarie di livello comunale sono ammesse esclusivamente attività strettamente funzionali e correlate alla destinazione principale dell'area.

6.2 Ambiti in cui è escluso l'insediamento di attività commerciali ed equiparate

Ambiti del PGT (Piano delle Regole) | Attività commerciali ed equiparabili non ammesse

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A VOCAZIONE NON RESIDENZIALE	
Ambito produttivo artigianale e industriale	(ambito a sud ovest del territorio comunale, ex PIP)
AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO - SISTEMA NATURALE, AMBIENTALE ED ECOLOGICO	
Aree boscate	art. 31 Disciplina normativa

Ambito produttivo artigianale e industriale in cui è escluso l'insediamento di attività commerciali ed equiparate | Individuazione



ART. 7 MUTAMENTI DI DESTINAZIONI D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparabili, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparabile è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili per l'ambito urbano interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

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, sempre che si tratti di superficie non superiore di vendita a mq 250.

Per tutti gli edifici esistenti in **Ambiti produttivi artigianali e industriali** consolidato è previsto il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparabili, fino al raggiungimento di una superficie di vendita non superiore a mq 250 per unità immobiliare, soddisfacendo comunque tutti gli standard di pertinenza. È inoltre possibile una destinazione artigianale/industriale collegata con l'attività principale commerciale

Per quanto descritto in questo articolo fa fede quanto indicato nella scheda allegata alla presente normativa commerciale.

ART. 8 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

In attesa di definizione delle direttive regionali e degli appositi strumenti programmatori comunali ad esse conseguenti, l'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti sarà possibile unicamente lungo le Strade Provinciali nelle fasce di rispetto stradale e nelle aree in cui sono genericamente consentiti insediamenti commerciali di medie strutture, salve le norme localizzative previste dalle leggi speciali.

È comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- all'interno dell'abitato;
- in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (sempreché in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto negli ambiti del tessuto urbano consolidato destinati a **Ambiti produttivi artigianali e industriali** (esistenti o di espansione), purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle della disciplina regionale in materia di commercio vigente.

Nelle aree in cui è ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico è consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

ART. 9 NORME PARTICOLARI PER LE DESTINAZIONI D'USO EQUIPARABILI ALLE COMMERCIALI

9.1 Destinazione alberghiera in ambiti del tessuto storico

Negli ambiti **Nuclei di Antica formazione** e nell'ambito **Parchi e ville** può essere prevista la destinazione alberghiera, in riferimento a quanto contenuto nelle norme d'ambito del Piano delle Regole.

Per gli alberghi da insediare nel tessuto storico lo standard a parcheggio verrà computato come indicato al precedente Art. 5 "Requisiti di parcheggio" delle presenti Norme.

9.2 Ambiti per insediamenti produttivi artigianali e industriali

Negli **Ambiti produttivi artigianali e industriali** possono essere previste destinazioni d'uso equiparabili alle commerciali limitatamente alle seguenti tipologie:

- a) attività di riparazione e manutenzione
- b) attività di noleggio
- c) attività di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili)
- d) attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli
- e) attività per lo sport (palestre) o di intrattenimento non soggette a licenza di pubblica sicurezza (ludoteche) che non si configurino come inquinanti, rumorose o nocive.
- f) attività di vendita dell'usato
- g) esercizi di vicinato, superficie di vendita fino a mq 250 (VA, VN, VS) per unità immobiliare (con esclusione dell'Ambito produttivo artigianale e industriale di cui al punto 6.2 in cui è escluso l'insediamento di attività commerciali ed equiparate)

Per questo tipo di insediamenti, gli standard a parcheggio dovranno essere computati secondo quanto prescritto all'art. 5 delle presenti norme.

9.3 Edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato

Negli edifici esistenti in ambiti esterni al tessuto urbano consolidato possono essere previste destinazioni d'uso equiparabili alle commerciali limitatamente alle seguenti tipologie:

- a) attività per lo sport (palestre) o di intrattenimento non soggette a licenza di pubblica sicurezza (ludoteche) che non si configurino come inquinanti, rumorose o nocive.
- b) attività di vendita dell'usato
- c) attività di officina e revisione auto

Per le attività da insediare in edifici esistenti in **Area agricola** lo standard a parcheggio verrà computato come indicato al precedente Art. 5 "Requisiti di parcheggio" delle presenti Norme.

ART. 10 POSSIBILITÀ DI PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

La monetizzazione degli standard per gli esercizi di vicinato è ammessa solo negli ambiti **Nuclei di Antica formazione (NAF)** e nell'ambito **Parchi e ville**. I criteri per la monetizzazione per l'ambito del **NAF** sono stabiliti ai precedenti articoli 4 e 5.

È comunque consentita, per le medie strutture di vendita (salvo quanto previsto dall'art.35, comma 2, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole), la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune a norma dell'art. 3, terzo comma, lettera e) della L.R. 14/99, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- per accorpamento di medie strutture di vendita;
- per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;

b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito.

SCHEDE

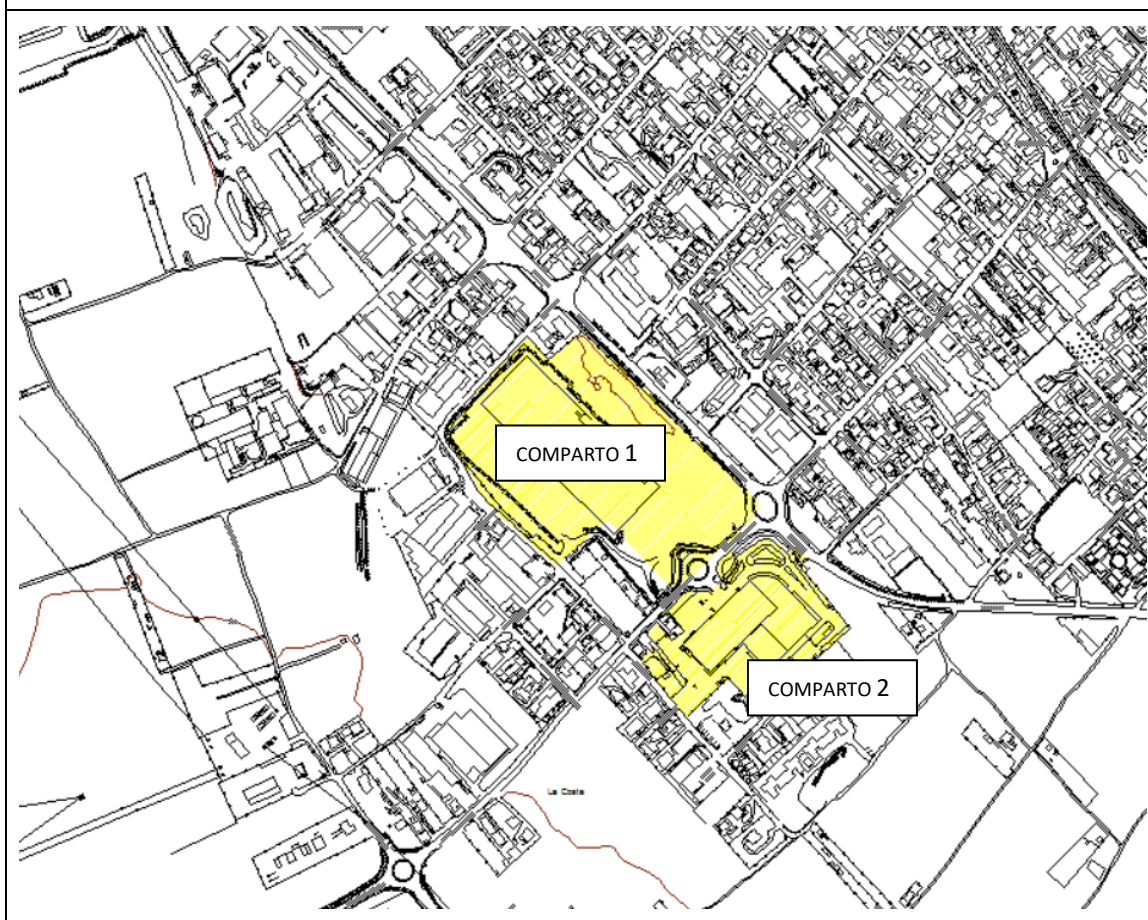
La **scheda 1 - AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI** allegata alla presente normativa commerciale riassume l'ammissibilità o meno delle attività commerciali ed equiparate (suddivise in tipi e sottocategorie) negli ambiti assoggettati a specifica disciplina dal PGT.

Dalla scheda si possono individuare anche le più specifiche esclusioni e limitazioni, nonché gli eventuali obblighi di adeguamento degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso (con opere).

In generale, non sono realizzabili, nell'intero territorio comunale, nuovi insediamenti di grandi strutture di vendita, salvo il caso di concentrazione con utilizzazione di edifici già esistenti alla data di adozione del PGT.

La **scheda 2 – COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE** allegata alla presente normativa commerciale riassume l'ammissibilità o meno delle attività commerciali ed equiparate (suddivise in tipi e sottocategorie) negli **ambiti di addensamento commerciale** individuati nell'estratto seguente, nei quali può essere previsto l'insediamento anche di grandi strutture commerciali secondo la disciplina normativa del Piano; la scheda definisce gli obblighi di adeguamento degli standard urbanistici in caso di cambio di destinazione d'uso (con o senza opere) nonché i requisiti da rispettare in specifiche situazioni.

COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE | Individuazione



SCHEDA 1 | AMBITI E TIPOLOGIE COMMERCIALI

			TIPOLOGIA COMMERCIALE O EQUIPARATA AMMISSIBILE													ADEGUAMENTO STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE (CON OPERE)				LIMITAZIONI O PRESCRIZIONI	
			Esercizio di vicinato - V				Media struttura 1 - M1					Media struttura 2 - M2				GS	V	M1	M2	GS	
			VA	VN	VS	VE	M1A	M1N	M1S	M1E	M1CC	M2A	M2N	M2S	M2E	M2CC					
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - RESIDENZIALE																					
	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	art. 17 PdR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓								X		Solo piano terra (rif. PdR)	
	PARCHI E VILLE	art. 18 PdR			✓															Albergo rif. all'Art. 9.1 (1)	
	AMBITI DI COMPLETAMENTO	art. 19 PdR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓								X		Solo piano terra (rif. PdR)	
AMBITI OGGETTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA																					
	AMBITI OGGETTI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	art. 23 PdR	✓	✓	✓	✓														Negli ambiti C3 solo vicinato V di prima necessità	
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - NON RESIDENZIALE																					
	AMBITI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI (ESISTENTI)	art. 20 PdR	✓	✓	✓	✓			✓											Solo voci di cui all'Art. 9.2 (1)	
	AMBITI ARTIGIANALI E PRODUTTIVI (DI ESPANSIONE)	art. 20 PdR				✓			✓											Solo voci di cui all'Art. 9.2 (1)	
	AMBITI TURISTICO-RICETTIVI E TERZIARI-DIREZIONALI	art. 21 PdR			✓															(1)	
	AMBITI COMMERCIALI (ESISTENTI)	art. 22 PdR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			X	X	Per le M1-M2 adeguamento agli standard anche senza opere	

(1) Non è comunque possibile il cambio di destinazione d'uso, in quanto trattasi di tipologie non ammesse

		TIPOLOGIA COMMERCIALE O EQUIPARATA AMMISSIBILE														ADEGUAMENTO STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE (CON OPERE)				LIMITAZIONI O PRESCRIZIONI	
		Esercizio di vicinato - V				Media struttura 1 - M1					Media struttura 2 - M2					GS	V	M1	M2	GS	
		VA	VN	VS	VE	M1A	M1N	M1S	M1E	M1CC	M2A	M2N	M2S	M2E	M2CC						
AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A VOCAZIONE NON RESIDENZIALE (continua)																					
	COMPARTO 1	Ambiti commerciali esistenti	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Scheda 2		X	X	Scheda 2	Per le M1-M2 adeguamento standard anche senza opere (2)
	COMPARTO 2	Ambiti commerciali esistenti	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	Scheda 2		X	X	Scheda 2	Per le M1-M2 adeguamento standard anche senza opere
	AMBITI COMMERCIALI (DI ESPANSIONE)	art. 22 PdR	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			X	X		
AMBITI ESTERNI AL TESSUTO URBANO																					
	AMBITO AGRICOLO	art. 28 PdR				✓															Solo voci di cui all'Art. 9.3
	AREE AGRICOLE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DI ATTIVITÀ SPECIFICHE (ORTO-FLORO –VIVAISMO)	art. 29 PdR		✓		✓		✓										X			VE solo in abbinamento a VN; M1N solo attinenti all'ambito E3
AMBITI PER ATTREZZATURE E PARCHI URBANI E TERRITORIALI																					
	PARCHI URBANI E TERRITORIALI	PdS	✓	✓	✓	✓															esclusivamente attività complementari e di servizio alle strutture ricreative
	AREE PER ATTREZZATURE	PdS	✓	✓	✓	✓															esclusivamente attività complementari e di servizio alle strutture

(2) No cambio di destinazione d'uso per M2N

		TIPOLOGIA COMMERCIALE O EQUIPARATA AMMISSIBILE													ADEGUAMENTO STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE (CON OPERE)				LIMITAZIONI O PRESCRIZIONI	
		Esercizio di vicinato - V				Media struttura 1 - M1					Media struttura 2 - M2				GS	V	M1	M2	GS	
		VA	VN	VS	VE	M1A	M1N	M1S	M1E	M1CC	M2A	M2N	M2S	M2E	M2CC					
AMBITI SOGGETTI A VINCOLO																				
	FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE	PdR		✓															esclusivamente chioschi di piante e fiori al servizio del cimitero	
	FASCIA DI RISPETTO STRADALE	PdR	✓	✓	✓	✓													attività ammesse solo nei fabbricati esistenti (1)	
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIARIO	PdR		✓															esclusivamente edicola	

(1) Non è comunque possibile il cambio di destinazione d'uso, in quanto trattasi di tipologie non ammesse

SCHEDA 2 | COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE

			TIPOLOGIA COMMERCIALE O EQUIPARATA AMMISSIBILE												ADEGUAMENTO STANDARD PER CAMBIO DI DESTINAZIONE (CON O SENZA OPERE)		LIMITAZIONI O PRESCRIZIONI				
			Vicinato, media struttura		Grande struttura intercomunale – G1					Grande struttura d'area estesa – G2					Vicinato, media struttura		Grande struttura				
			V	M1-M2	G1A	G1N	G1M	G1S	G1E	G1CC	G2A	G2N	G2M	G2S	G2E	G2CC	V	M1-M2	G1	G2	
COMPARTI DI ADDENSAMENTO COMMERCIALE A SVILUPPO AREALE																					
COMPARTO 1	Ambiti commerciali esistenti	Scheda 1	Scheda 1		✓				✓	✓		✓			✓	✓	Scheda 1	Scheda 1	X	X	G1CC e G2CC ammissibili a condizione che i singoli esercizi che ne fanno parte ricadano in tipologie ammesse nell'ambito
COMPARTO 2	Ambiti commerciali esistenti	Scheda 1	Scheda 1		✓	✓			✓	✓							Scheda 1	Scheda 1	X		G1M e G1E ammissibili a condizione che i singoli esercizi che ne fanno parte ricadano in tipologie ammesse nell'ambito