

# COMUNE DI SCORDIA

## PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE

(approvato con modifiche e prescrizioni con Decreto del 24/03/2011)

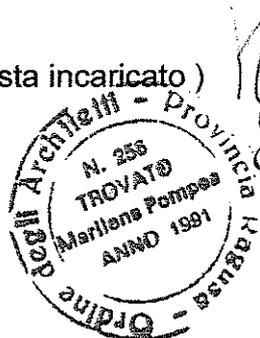
12 APR. 2011

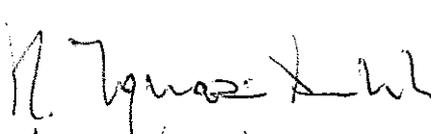
gruppo di progettazione:

prof. Ignazio Arrabito (progettista incaricato)

arch. Marilena Trovato

  
IL RESPONSABILE DELL'AREA 5  
Arch. Ennio Cristaudo




## **PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE :**

- 1. PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE.**
- 2. PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE**

**N.B. -** La presente "Relazione e Norme Tecniche di Attuazione" è modificata a seguito del Decreto di approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente D.D.G. n. 175 del 24/03/2011. Le modifiche e prescrizioni di cui al citato decreto sono riportate nel testo adottato dal C.C. in corsivo e grassetto al fine di evidenziarle.

## **PREMESSA**

Il Piano di Urbanistica Commerciale è costituito da due parti tra di loro interdipendenti:

1^) la programmazione commerciale;

2^) la programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

La programmazione commerciale, che, riguardo alle zone di possibile insediamento, è basata sulla delimitazione effettuata con il PRG, contempla la previsione delle superfici di vendita disponibili, articolate per tipologie, all'interno di ciascuna delle predette zone, unitamente alle disposizioni sugli ampliamenti di esercizi esistenti e sulle richieste di subingresso. La sua validità ha durata quinquennale a partire dalla data di adozione da parte del Consiglio Comunale.

La programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, che si sostanzia nella predisposizione di una Variante al vigente strumento urbanistico generale, contiene in la normativa comunale riguardante le modifiche e integrazioni a

detto strumento previste nel Decreto del Dirigente del Dipartimento Regionale Urbanistico del 10/09/2008 – pubblicato nella G.U. n.48 del 17/10/2008 – con il quale è stato approvato il Piano Regolatore.

## RELAZIONE TECNICA

Con la legge n.28/99, il principio della programmazione urbanistico-commerciale si ripropone, anche attraverso le importanti modifiche alla normativa precedente, con maggiore forza e significatività. In particolare, per quanto riguarda ad esempio il nostro Comune, la programmazione commerciale, in uno con la relativa variante urbanistica, riguardante appunto la programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, esprime plasticamente la precedente valutazione sulla importanza del comparto della distribuzione commerciale nell'alveo della programmazione urbanistica.

Quanto appena riferito prende naturalmente le mosse dal contenuto della Legge di settore, la n.,28/99, e dalle relative Direttive di Esecuzione contenute nel DPRS 11/07/2000. In breve, si prevede un sistema distributivo congruamente articolato sul territorio e basato su un mix di offerta in cui possano coesistere le piccole strutture ( od esercizi di vicinato, come definiti dal legislatore), le medie e le grandi strutture.

Per il differente peso assegnato alle citate tipologie, nella particolare situazione comunale di riferimento, le forze imprenditoriali interessate potranno riuscire ad esprimere le proprie possibilità riguardo all'esercizio dell'attività di vendita al dettaglio su aree private.

Nelle pagine successive, saranno rappresentate le "questioni" ( e le soluzioni relative proposte) commerciali, e quelle urbanistiche riferite appunto al commercio, nella intelligenza della lettura unitaria delle problematiche e delle relative soluzioni, che sono interconnesse l'una all'altra e viceversa.

## **La rete di vendita comunale**

La legge n.28/99 suddivide i settori merceologici in due: il settore alimentare ed il settore non alimentare. Della consistenza di ciascuno e dell'articolazione dei relativi esercizi ( di vicinato, medie e grandi strutture) all'interno del territorio comunale si dà conto qui di seguito:

### **1. Settore alimentare**

#### **1a. Esercizi di vicinato**

Il numero degli esercizi è pari a **46 ( quarantasei )**.

La superficie complessiva è di **mq. 2369,0 ( duemilatrecentosessantanove00)**.

La superficie media è di **mq. 51.5. In particolare:**

= il **63.0** degli esercizi presenta una superficie media di **mq. 34.0;**

= il **30%** “ “ “ “ “ **mq. 71.0;**

= il **7%** “ “ “ “ “ **mq.129.0.**

#### **Rapporti:**

a. **2,6 esercizi per ogni 1000 abitanti;**

b. **mq. 135,4 per ogni 1000 abitanti.**

### **1b. Medie strutture di vendita**

Il numero delle strutture è pari a 7 (sette).

La superficie complessiva è di mq. 2348,00 ( duemila348/00).

La superficie media è di mq. 335.4. In particolare, ciascun esercizio presenta le seguenti, distinte dimensioni di vendita:

mq. 245,00; 395,00; 366,00; 192,00; 605,00; 350,00; 195,00.

**Rapporti:**

- a. 0,4 medie strutture per ogni 1000 abitanti;
- b. mq. 134,2 per ogni 1000 abitanti.

### **1c. Grandi strutture di vendita**

All'interno del territorio comunale non è insediata alcuna grande struttura.

Non è possibile istituire alcun rapporto per l'inesistenza di valori al numeratore.

## **2. Settore non alimentare**

### **2a. Esercizi di vicinato**

Il numero degli esercizi è pari a 184 ( centoottantaquattro).

La superficie complessiva è di mq. 10763,00. ( cinquemilanovantasei/00).

La superficie media è di mq. 58.5. In particolare:

- = il 33.0 degli esercizi presenta una superficie media di mq. 27.0;
- = il 38% “ “ “ “ “ mq. 52.0;
- = il 29% “ “ “ “ “ mq.103.0.

**Rapporti:**

- a. 10.5 esercizi per ogni 1000 abitanti;
- b. mq. 615.0 per ogni 1000 abitanti.

**2b. Medie strutture di vendita**

Il numero delle strutture è pari a 10 (dieci).

La superficie totale è di mq. 2958,0 (duemila958/00);

La superficie media è di mq. 295,8. In particolare, ciascun esercizio presenta le seguenti, distinte dimensioni di vendita:

250,00; 216,00; 352,00; 152,00; 340,00; 152,00; 160,00;  
 152,00; 194,00, 990,00.

**Rapporti :**

- a. 0.5 esercizi per ogni 1000 abitanti;
- b. mq. 169,0 per ogni 1000 abitanti.

**2c. Grandi strutture di vendita**

All'interno del territorio comunale non è insediata alcuna grande struttura.

Non è possibile istituire alcun rapporto per l'inesistenza di valori al numeratore.

## **Nota finale.**

Un elemento - la cui analisi si rivela fondamentale per la programmazione , elemento che è, da un lato, plasticamente urbanistico e commerciale, dall'altro, sociale, nel senso che l'urbanistica influenza gli insediamenti commerciali e che questi ultimi sono anche il "portato" di una specifica tradizione sociale e della "visione" del commercio nella storia complessiva della città - è quello rappresentato dagli assi commerciali ( la relativa individuazione è peraltro prevista dalla stessa legge ai fini della redazione del progetto e , del caso, è stata puntualmente operata per mezzo della tavola planimetrica allegata, ndr). Tali assi, definiti come le arterie viarie cittadine in cui si esprime con maggiore evidenza la funzione commerciale comunale, ossia quelli in cui è insediato un significativo numero di unità di vendita, soprattutto del tipo degli esercizi di vicinato, sono i seguenti:

**Via Garibaldi;**

**Via P.ssa di Piemonte;**

**Via V.Emanuele;**

**Via Statuto.**

L'ordine con il quale i predetti assi commerciali sono stati presentati non è casuale, verifica infatti che nella progressione a scendere si passa da quelli più rappresentativi a quelli meno rappresentativi ( in ogni caso, le differenze sono minime, dopo aver comunque sottolineato che in Via Statuto il numero di esercizi insediati è significativamente minore che lungo le altre Vie).

### Analisi generale della rete comunale di vendita

Una analisi delle caratteristiche strutturali della rete, in termini di produttività e di redditività, non può prescindere dal “ contesto” in cui la stessa opera. Per tale aspetto occorre dunque valutare la “ composizione “ della spesa per l’acquisto dei beni di consumo commercializzati ( alimentari e non alimentari) , il ruolo del commercio su aree pubbliche, “ l’interconnessione” della rete con altre reti comunali con le quali, appunto, per l’evasione della domanda esistente, la rete ha dei rapporti.

Tuttavia, prima di contestualizzare appunto la rete all’interno del panorama di riferimento, una prima valutazione, ancorché naturalmente approssimativa, può comunque essere qui di seguito così compiuta, non senza aver anche premesso che la necessità di analizzare i differenti comparti merceologici e, al loro interno, la distinzione fra esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, non deve far “smarrire” la circostanza che esiste una stretta interdipendenza fra le due

tipologie, ossia che quanto sarà riferito per una tipologia deve essere messo a confronto con l'altra e viceversa per poter alla fine fare una sintesi convincente della realtà esistente.

La rete degli esercizi alimentari presenta un numero abbastanza adeguato di strutture, la cui produttività ( e, naturalmente, redditività) sono in sofferenza per la mancata specializzazione delle unità di vendita interessate e la scarsa aderenza ai bisogni, espressi da parte dei consumatori, di ottenere un "prodotto" che rappresenti la migliore combinazione possibile qualità/prezzo.

Lungo l'altro versante, quello delle medie strutture, atteso che nessuna di esse supera la soglia dei mq.605 ( solo una,infatti, presenta detto valore ), tutte le altre presentano valori assai al di sotto del limite citato e, soprattutto, la produttività non soddisfa appieno le esigenze dei consumatori, in quanto, sia dal punto di vista quantitativo, che da quello qualitativo, l'offerta sconta lacune ed incertezze.

L'elevato livello di evasione ( verso il commercio su aree pubbliche e verso altre reti comunali ) è "paradigmatico" della sofferenza o, meglio, dell'incapacità della

rete, complessivamente considerata, di rispondere meglio alle sfide poste dalle suddette altre reti di vendita ( è evidente che i fenomeni di evasione non scompariranno mai, in quanto, il mix di modalità di vendita è la via maestra per ottenere l'obiettivo della concorrenza, oltre al fatto che ogni modalità soddisfa esigenze e bisogni insopprimibili, lungo tutti i versanti, espressi dai cittadini-consumatori ). Si tratta di verificare quale "forza" intende esprimere la rete del commercio su aree private per "stare" al meglio sul mercato. Quel che appare ragionevole sostenere è che, alla sfida della concorrenza, la rete comunale del commercio al dettaglio non possa in alcun modo sottrarsi, non foss'altro che da un nuovo ruolo della stessa e, da una sua più significativa funzione, ne deriverebbero evidenti benefici per tutti ( per gli esercizi attualmente marginali, che riceverebbero uno stimolo a razionalizzare e qualificare meglio l'offerta, per le nuove unità locali, che, con l'utilizzo delle moderne strategie distributive utilizzate all'interno di dimensioni di vendita assai più significative , otterrebbero la necessaria produttività, il che vuol dire: prodotto migliore, ricchezza aggiuntiva,

maggior occupazione, per i cittadini-consumatori ( indicati per ultimi ma, in realtà, i primi e necessari destinatari dell'azione di riqualificazione ).

Per quanto concerne la rete del settore non alimentare, la situazione appare addirittura più critica. E' di tutta evidenza che in questo altro settore, le condizioni di operatività minime sono più stringenti che per il primo settore, nel senso che le dimensioni di vendita, in uno alle strategie commerciali ed alla capacità di presentare per l'offerta le necessarie specializzazioni merceologiche ( e, al loro interno, le innumerevoli referenze esistenti) si rivelano ancor più necessarie. Il che, nella situazione attuale, è quasi tutto l'opposto. Infatti: gli esercizi di vicinato, sono in numero abnormemente elevato ( 184) e con dimensioni di vendita dei locali quasi tutte assai al di sotto di una soglia minima ( il valore medio è infatti di mq. 58.5), il che, in radice, impedisce quasi totalmente di soddisfare i superiori requisiti. In più, la riferita situazione non è bilanciata da quella in cui versa il settore per quanto riguarda le medie strutture: al riguardo il numero è assai basso(**appena 10 unità**) e la superficie media molto al di sotto della soglia

necessaria perché i beni ( ancorché assai differenti fra di loro) possano essere acquistati dai consumatori senza cedere alle "lusinghe" del commercio su aree pubbliche ( per i beni di bassa qualità ),od alle altre reti comunali ( per i beni a più elevato prezzo unitario).

La situazione complessivamente considerata è dunque quella di un'offerta sovrabbondante dal punto di vista quantitativo, non adeguata da quello qualitativo, abbastanza cara per i consumatori, con scarse possibilità di innovazione nel prodotto, con difficoltà strategiche e radicali per una gestione produttiva e razionale.

E' convincimento pressoché unanime che occorra, in primo luogo, una seria ed efficace iniezione di ottimismo, a seguire, fatti concreti perché l'attività commerciale rappresenti quel che in effetti è, ossia un'attività produttiva. Con tutti i vantaggi che ne derivano.

Il Piano commerciale, armonizzato con la programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, ha l'obiettivo di predisporre le condizioni per l'avvio di una riqualificazione della rete, in termini urbanistici e commerciali insieme, per

ottenere un servizio distributivo più efficiente ed in linea con gli interessi dei consumatori. Il che configura, per l'aspetto in questione, il raggiungimento di una parte del "bene comune".

Dopo l'analisi di carattere generale, che, come abbiamo visto, è stata "siglata" con l'indicazione degli obiettivi che si intende ottenere, operiamo "l'incursione" nel "contesto", come l'avevamo definito, per acquisire ulteriori informazioni sulla realtà commerciale esistente e poter in tal modo "strutturare" quanto espresso in precedenza dal lato della diagnosi e delle prospettive, in ultima analisi, per predisporre delle previsioni accurate ed attendibili, che si dovranno muovere lungo il solco di una politica commerciale che privilegi l'iniziativa economica privata, elemento fondamentale dello sviluppo, da far esercitare all'interno di un sistema di regole, di natura urbanistica e commerciale, certe, ben definite, dettagliate, semplici da applicare, che l'Ente emana a presidio dell'esercizio dell'attività per tutelare e promuovere gli interessi di tutti.

Tali altre informazioni riguardano:

## **1. La capacità di spesa dei cittadini-consumatori**

Gli indicatori ISTAT per la Regione Sicilia, offrono , per la spesa dei beni del settore alimentare, un valore mensile per famiglia di **euro 455,00**.

E' noto come gli ultimi drammatici eventi economici-finanziari che stanno caratterizzando l'economia statunitense e, a cascata , quella di tutti i paesi legati a doppio filo con la prima, stiano incidendo sulle stesse condizioni di vita materiale di molta parte della popolazione. Naturalmente, non siamo ancora a restrizioni significative nei consumi ( specie per quanto riguarda quelli dei generi alimentari), ma è indubbio che il valore prima indicato sia stato leggermente intaccato, pur se naturalmente, ripetiamo, ancora soltanto a livello poco più che statistico. Quel che comunque è importante sottolineare è che, dal valore prima indicato, occorre eliminare la quota degli autoconsumi , pertanto, il valore suddetto si riduce a **422 euro a famiglia**.

Il valore della spesa per alimentari così ottenuta, assunto il numero di 6863 famiglie, è dunque pari a **34,754 milioni di euro annui**.

Per quanto riguarda la spesa per i generi non alimentari, la stessa è superiore alla precedente ed è stata calcolata in **37,9 milioni di euro annui**.

## **2. Il commercio su aree pubbliche**

La tradizionale, elevata consistenza numerica degli operatori di mercato settimanale presso l'apposita area pubblica, "intacca", da decenni, il fatturato degli esercizi della rete di vendita su aree private. La modalità di vendita in discorso, che se non esistesse bisognerebbe inventarla e che, in periodi di crisi quale quello che stiamo attraversando, "misura" ancor più che in altri la sua importanza nella spesa dei consumatori, va considerata una "costante" nel panorama dell'offerta commerciale e la sottrazione del fatturato dalla stessa ottenuto, dalla spesa indicata nel precedente paragrafo, si rivela indispensabile al fine di stabilire effettivamente quanta parte di spesa viene sostenuta presso appunto la rete di vendita su aree private.

Al riguardo, la spesa annua effettuata dai cittadini di Scordia presso il commercio su aree pubbliche è stata stimata nella misura di **2,75 milioni di euro** di cui:

800.000 euro da parte del settore alimentare e 1,95 milioni di euro da parte del settore non alimentare.

Ciascuno di detti valori deve essere dunque sottratto dalla corrispondente spesa di cui in precedenza. A questo punto, per il settore delle aree private la spesa effettuata al suo interno è distintamente pari a:

= 33.954 milioni di euro/annui per il settore alimentare;

= 35,950 milioni di euro/annui per il settore non alimentare.

Con l'analisi contenuta nel successivo paragrafo, riguardante l'impatto esercitato dalle reti commerciali extracomunali, si arriverà finalmente a determinare qual è la spesa effettuata presso la rete comunale di Scordia.

### **3. L'impatto esercitato dalle altre reti commerciali comunali**

Il Comune di Scodia, meglio, i suoi cittadini, "usufruiscono" oltre che del sistema di offerta di vendita comunale, di sistemi di offerta extracomunali che fanno capo,

da un canto, ma per una misura non particolarmente significativa, limitata peraltro all'acquisto di generi del settore alimentare, a quello di Palagonia e di Lentini, per la gran parte ( per valori assoluti di rilievo, riguardanti quasi esclusivamente l'acquisto di generi del settore non alimentare ), al vasto comprensorio commerciale rappresentato dal "polo di Misterbianco" che si estende fino a Belpasso, dove è localizzato uno dei più grandi centri commerciali del Meridione d'Italia, infine, naturalmente, per una parte residua che è rimasta statisticamente non trascurabile, dal sistema di offerta rappresentato dalla rete di vendita del Comune di Catania.

Le stime non sono naturalmente facili da compiere, si legano a molte variabili fra le quali , fondamentali, quelle dovute alla propensione alla mobilità ( soprattutto nelle giornate del sabato e della domenica verso appunto i sistemi di offerta citati), quanto dalle occasioni legate al lavoro od al tempo libero soprattutto nella Città di Catania.

Per il presente studio, la spesa che " evade" presso l'insieme dei sistemi di offerta de quo, è stata stimata in misura pari al 18% per quanto concerne quella

del settore non alimentare e, del 9%, per quella alimentare. Valori, entrambi, che una rete comunale più fortemente orientata al soddisfacimento dei bisogni dei consumatori e non a fini, spesse volte, della pura conservazione quando non della semplice sopravvivenza, potrebbe in gran parte recuperare , con i benefici dei quali si faceva cenno prima.

A seguito della sottrazione dei relativi valori da quelli già ottenuti a seguito dell'altra compiuta in precedenza, si ottiene, alla fine, la seguente stima sulla spesa effettuata presso al rete di vendita comunale su aree private:

- a) Spesa per l'acquisto di generi alimentari: **30,899 milioni** di euro/annui;
- b) Spesa per l'acquisto di generi non alimentari: **29,479 milioni** di euro/annui.

^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^

Sulla base delle analisi presentate , nonché degli orientamenti forniti dall'Amministrazione Comunale, le prospettive sono quelle, da un lato, di tutelare e preservare la realtà commerciale esistente, al tempo stesso, dall'altro, di promuovere nuovi insediamenti mirati, in grado cioè di sfruttare superfici di vendita

con dimensioni di vendita assai più elevate di quelle utilizzate attualmente, per poter riuscire a promuovere la necessaria ed improcastinabile riqualificazione della rete. Il che consentirebbe, oltre che soddisfare meglio le esigenze dei cittadini consumatori in uno con quanto si è detto in precedenza in ordine ai vantaggi che la concorrenzialità della rete riverserebbe sugli stessi operatori commerciali, della concreta possibilità della "nuova" rete di ridurre in misura drastica il fenomeno dell'evasione e, eventualmente, di far in modo che sia appunto quella di Scordia ad attrarre da altre realtà comunali e non viceversa, come gli ultimi 40 anni di storia commerciale stanno purtroppo a dimostrare.

Se valutata in modo opportuno ed intelligente, la situazione prospettata dovrà dunque contare, da un lato, sulla esperienza e la maturità degli attuali operatori, che devono impegnarsi nel predisporre un'offerta moderna e meglio rispondente ai bisogni dei consumatori, dall'altro, nella consapevolezza da parte dei nuovi operatori del difficile compito che li attende, da associare ad una sapiente e coraggiosa azione di ammodernamento e riqualificazione.

Il mix di offerta previsto, in cui l'insediamento delle medie e delle grandi strutture potrà e dovrà riequilibrare l'attuale modello di offerta commerciale, vuol dunque rappresentare un equilibrio sostenibile che il Comune cerca dunque favorire.

## LA ZONIZZAZIONE URBANISTICO-COMMERCIALE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il presente Capitolo, riprende in modo plastico la natura urbanistico-commerciale della programmazione, con la stretta interdipendenza ed unitarietà dei due aspetti: quello della programmazione commerciale e quello della programmazione urbanistica riferita al commercio.

Per ottenere sia gli obiettivi fissati dalla Legge n.28/99 e dalle Direttive di Esecuzione della stessa, contenute nel DPRS n.165/2000, quanto per dare attuazione agli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale, dei quali si darà compiuta informazione più avanti, si è provveduto a individuare e delimitare, all'interno del territorio comunale, le zone urbanistico-commerciali. Dalla illustrazione che ne sarà fatta si intuirà quali di esse (ri)delimitano e, al tempo stesso, (ri)nominano, le zone territoriali omogenee del PRG, e quali, invece, rappresentano nuove zone ( da qui, per la parte di competenza, la precisa circostanza che il Piano di Urbanistica Commerciale, ai sensi dell'art.5 della legge n.28/99, costituisce Variante allo strumento urbanistico generale vigente).

Di ciascuna di dette zone, ove del caso, sarà fornita la relativa definizione contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, e, in più, saranno offerte le previsioni di carattere generale riguardanti la natura e le funzioni che potrà svolgere la rete commerciale all'interno di ciascuna di esse, delle altre, sarà richiamata la loro natura di zone in variante, saranno offerte sia le previsioni di carattere generale prima accennate, quanto, più dettagliatamente, in funzione della loro funzione "specialistica commerciale" all'interno del territorio, alcune più puntuali specificazioni.

Tutte le zone citate, sono individuate e delimitate sull'apposita carta tecnica, che, fornita in Allegato, costituisce naturalmente la parte grafica del PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE, comprensivo della VARIANTE citata.

Infine, su detta carta sono state localizzate tutte le medie strutture di vendita, appartenenti sia al settore alimentare quanto a quello non alimentare.

Prima di illustrare le differenti zone, per consentirne una "lettura" piena e completa, oltre al richiamo già fatto al PRG, si rivelano necessari questi altri due passaggi riguardanti:

- 1) i criteri utilizzati per le previsioni riguardanti le medie e le grandi strutture in uno agli obiettivi che si intendono ottenere con i loro eventuali insediamenti,
- 2) gli orientamenti forniti dall'Amministrazione.

1.a) I criteri, in uno agli obiettivi previsti con l'insediamento di nuove medie strutture di vendita, sono i seguenti:

- a) Modernizzazione del sistema distributivo locale;
- b) Garanzie di concorrenzialità fra le diverse forme distributive;
- c) Una più qualificata presenza di strutture di vendita;
- d) L'equilibrato potenziamento e sviluppo delle medie strutture di vendita nelle diverse zone del Comune;
- e) Un rapporto equilibrato tra gli insediamenti commerciali e la capacità di domanda della popolazione residente;
- f) La riqualificazione del tessuto urbano

1.b). Gli insediamenti delle grandi strutture di vendita, come è noto, sono vincolati alla "disponibilità di bacino". Il Comune deve però individuare le aree dove è

possibile il loro insediamento e stabilire le norme riguardanti gli indici urbanistici ed edilizi.

In questo passaggio, esplicitato più avanti negli "orientamenti" forniti dall'Amministrazione al riguardo, il Piano di Urbanistica Commerciale prospetta con favore l'eventuale insediamento di dette strutture ( in particolare, per chiarezza di intenti e necessità urbanistico-commerciali, anche con la modalità, eventualmente, del "centro commerciale") il cui insediamento consentirebbe di "completare" le previsioni e di ottenere tutti gli obiettivi stabiliti.

**2a).** Gli orientamenti, che la norma contenuta nel DPRS 165/2000 prevede che l'Amministrazione Comunale formuli, sono contenuti in una nota, prot. n.3945, 04.03.2009, formulata appunto dal predetto Organo, indirizzata al progettista, oltre che presentata ed illustrata in Consiglio Comunale. Tali orientamenti sono stati così esplicitati::

" con la presente si formulano, in sintesi, le linee guida da seguire nella formazione del redigendo P.U.C.:

1. Possibilità di variare la destinazione d'uso da "opifici" a "commerciale" per tutti gli edifici presenti nel territorio comunale fino ad un massimo di mq.10.000 di superficie costruita;
2. Individuare aree agricole dove è possibile procedere all'insediamento di "medie strutture":;
  - a) zona montagna;
  - b) area tra FF SS. e Zona C2;
  - c) area lungo la strada comunale " Castagna – Gabelluzza";
  - d) area lungo la S.P. 28.

3. Individuare aree agricole dove è possibile procedere all'insediamento " di grande struttura":

a) area in C.da Fico al di là del campo sportivo in direzione Palagonia lungo le sedi viarie.

Per opportuna conoscenza si informa altresì, che sono in itinere – ai sensi D.P.R. 447/98 – due richieste di cambio di destinazione d'uso di opifici esistenti come si seguito specificato:

a) ADDA SRL di Catania Arturo lungo la SP 28, fg.8 – part.lla: 131 – 718 – 719 – 721 come media struttura;

b) Scordia Megastore srl, sede legale di Giarre, c.da Cittadino, lungo la Via A.Moro ( ex COPECA) fg. 26 - part. 35; fg. 25 – part.lla 81 - 82 – 83 – 84 – 85 – 86 – 88 – 144 – 145 – 146 – 226 – 228 – 229, come grande struttura.

Delle suddette richieste si trasmette copia delle planimetrie catastali per individuare gli edifici da inserire nel redigendo PUC. "

**2.b)** Non appare inutile aggiungere come, dalla "lettura" degli ambiti indicati,

emerge la loro sostanziale aderenza a quanto al riguardo il legislatore ha posto a

fondamento della scelta delle predette aree. Le relative norme prescrivono infatti

che (vedi DPRS N.165/2000);

**a) che la collocazione sia prevista in aree facilmente accessibili ed abbastanza baricentriche;**

**b) che evitino situazioni di monopolio sul mercato immobiliare in uno al contrasto alla formazione di rendite di posizione;**

**b) che il numero delle aree consenta di poter scegliere delle superfici i cui valori dimensionali siano assai maggiori di quelle effettivamente attivabili.**

Appare, infine, utile aggiungere come gli obiettivi generali della programmazione

fissati dalla legge e, si osa, dire, sapientemente interpretati dal Comune, quanto

quelli particolari, armonicamente raccordati ai primi e, comunque, stabiliti dal

Comune medesimo ( in fase di prima individuazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, in quella successiva dell'adozione, da parte del Consiglio comunale) siano naturalmente compatibili sia con gli attuali quanto con i previsti assetti urbanistici e, al tempo stesso, è di tutta evidenza come per la loro realizzazione si riveli essenziale la sinergia degli sforzi e delle iniziative da parte sia del Comune quanto degli imprenditori. Tale sinergia deve poter contare:

- a) sul necessario rafforzamento della funzione della struttura urbana;
- b) su un qualificato livello di servizi e attrezzature per migliorare la vivibilità dei luoghi di aggregazione;
- c) su un potenziamento della gamma dei servizi culturali, artigianali, di ritrovo e di intrattenimento;
- d) sul miglioramento degli arredi delle piazze e delle strade e di quant'altro di simile sia ritenuto appropriato ed idoneo.

Le zone sono le seguenti:

## ZONA A

La Zona, secondo la definizione delle Norme di Attuazione del PRG, “ comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale”.

L'attuale rete di vendita presenta una valenza limitata, anche per ragioni di ordine fisico-funzionale.

Per le finalità di natura urbanistico-commerciale, nei limiti territoriali dell'area medesima, sarà essenziale fornire dei servizi complementari ai quelli offerti dai previsti esercizi commerciali, nella prospettiva che tale complementarietà favorisca la salvaguardia e la riqualificazione del relativo tessuto urbano. Nella prospettiva squisitamente commerciale, l'ammodernamento della rete di vendita, l'aggregazione ( dove possibile ) degli esercizi, l'utilizzo a fini commerciali di eventuali immobili di pregio, la specializzazione dell'offerta, potranno rappresentare, per la parte di competenza, i momenti fondamentali della riqualificazione urbana e commerciale ad un tempo.

## **ZONE B**

Le Zone B, costituite dalla B1 e dalla B2, così come definite dalle Norme di Attuazione “ comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A”.

Le Zone B sono così articolate:

**La Zona B1**, che sempre secondo le N.T.A. del PRG “ comprende gli isolati chiaramente delimitati dalla maglia urbana di matrice storica”, di gran lunga la più estesa delle due Zone che costituiscono la Zona B.

Le “attese”, formalizzate nelle previsioni, sono quelle di un miglioramento della rete con l'inserzione di qualche puntuale e mirata unità commerciale che riesca ad utilizzare tecniche distributive moderne e dimensioni di vendita maggiormente appropriate in alcune parti della zona medesima, soprattutto, ad ovest di Via Garibaldi, pare siano maggiormente reperibili).

**La Zona B2**, , secondo le N.T. A. “ in gran parte edificata “, formatasi sulla parte alta della direttrice di Via Garibaldi, presenta una edificazione omogenea, a

scacchiera, ma di limitate dimensioni. Dal punto di vista commerciale la rete è assai modesta; le ragioni non sono difficili da rinvenire ( limitate dimensioni demografiche, locali idonei all'uso scarsi quando non disponibili). Per detti aspetti, anche le suscettibilità di sviluppo non sono per nulla elevate.

### ZONA C

La Zona C, per l'articolo 35 delle Norme di Attuazione, " comprende le parti del territorio comunale destinate a nuovi interventi edilizi a prevalente destinazione residenziale, che risulta inedificata dove l'edificazione non raggiunge i limiti delle Zone omogenee B". La Zona è articolata nelle Zone C1, C2, C3, C4.

La Zona C1, ricompresa tra via A.Moro e Via Principessa di Piemonte , è stata caratterizzata da un'edilizia di completamento e residenziale. Lungo e nei pressi di Via Principessa di Piemonte sono stati insediati degli esercizi commerciali aventi un'attrazione di quartiere e, pure, estesa all'intero ambito comunale.

Le possibilità di nuovi insediamenti lungo Via Principessa di Piemonte appaiono ormai esaurite.

**La Zona C2** , nelle N.di A. definita per “ edilizia residenziale pubblica”, presenta limitati livelli di offerta commerciale e, peraltro, eventuali previsioni di un qualche maggiore dimensionamento a beneficio di insediamenti di medie strutture di vendita sono frustrati dalla sostanziale impossibilità di reperire locali adeguati. Ciò per la concezione che ha “sorretto” l’edificazione, ossia di quella di realizzare i maggiori volumi possibili e, comunque, di non prevedere che all’interno dei lotti fossero riservate delle aree per locali commerciali per soddisfare, lungo tale versante, almeno le esigenze di prossimità nell’acquisto dei beni di consumo.

**La Zona C3**, in C/da Montagna, **comprende le Zone C3 e C4 dello strumento urbanistico. Per il PUC sono state unificate**, attesa la loro sostanziale omogeneizzazione urbanistico-territoriale. Occorre infine riferire che con il Decreto dell’A.R.T.A. di approvazione del PRG, è stata anche classificata come Zona C3 una piccola parte di territorio comunale che, in sede di adozione del citato strumento, era stata delimitata come B3. In questo caso, la citata omogeneizzazione potrebbe apparire meno convincente ma, si tratta di una parte minuscola parte di territorio e, in ogni caso, per ragioni di coerenza metodologica

e pratica, e di confermata aderenza allo strumento urbanistico generale, non si poteva naturalmente classificare l'ambito de quo in altro modo.

La Zona C3, caratterizzata sostanzialmente da una edificazione " non programmata", in una prima fase fu interessata dalla costruzione di residenze stagionali. La destinazione di alcune di tali residenze all'uso permanente, utilizzo, quest'ultimo, sostanzialmente riservato anche a quelle (in gran numero) realizzate nei tempi successivi, oltre ad aggravare la situazione dell'area dal punto di vista urbanistico, ha reso sempre più "scoperta" la mancata costituzione dei servizi minimi di base, per non far cenno, naturalmente, alla loro qualità, là dove in qualche modo tali servizi sono presentati.

Per la Zona, la previsione del piano di urbanistica commerciale contempla l'obiettivo della costituzione di un servizio di offerta commerciale minimo, ma al tempo stesso necessario e sufficiente, che potrà pertanto rappresentare un utile punto di riferimento per la domanda esistente e, al tempo stesso, dal lato appunto dell'offerta, consentire l'ottenimento di una adeguata redditività.

Il quadro tracciato, potrà naturalmente tradursi in prospettiva efficace se ne sarà assecondata la realizzazione con l'offerta di altri servizi di natura privata associati a quelli di natura pubblica, per la costituzione di una "rete" complessiva che, in ogni caso dovrà essere realizzata, per non lasciare sguarnita, per tale fondamentale aspetto, un'ampia fascia di territorio comunale in cui abita un assai significativo numero di cittadini.

#### **ZONE D**

Richiamato che :

- a) **le Zone D del vigente PRG**, secondo le relative N.t.A. " per le attività produttive" sono comprensive, **della Zona D1** ("destinata a P.I.P. per gli insediamenti produttivi"), **della Zona D2** ("per insediamenti produttivi di futura attuazione"), **della Zona D3** ( trattasi di "aree interessate da insediamenti produttivi sparsi, sorti in passato in zona agricola o abusivamente o ai sensi della legge regionale 71/78, oggetto di Piano Particolareggiato di Recupero ai sensi della legge n.37/85, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.47 del 25.03.92"), **di Immobili produttivi sparsi** ( trattasi di "edifici a carattere produttivo misti a fabbricati residenziali realizzati in passato su aree

classificate agricole, con le procedure ed ai sensi dell'art.22 della legge regionale n.71/78 e successive modifiche ed integrazioni") ,

**b) Per il citato PRG, le predette zone sono così normate:**

= per la **Zona D.1** la pianificazione è di competenza dell'ASI del Calatino per le relative aree;

= per la **Zona D.2** la pianificazione è di competenza dell'ASI del Calatino;

= per la **Zona D.3** , in particolare definita " Zona industriale – Commerciale – Artigianale MANNANICI-OGLIASTRO-MONACO " , la pianificazione è di competenza del Comune e sono recepite le previsioni urbanistiche e le Norme di Attuazione approvate con il relativo Piano di Recupero di cui la Zona è oggetto;

= per " **Immobili produttivi sparsi**" la pianificazione è di competenza del Comune che li norma nelle N.T.A. del PRG.;

**c) Per il presente PUC ( rispetto al PRG):**

= Per le **Zone D1 e D2** , rimane ferma la "giurisdizione" dell'ASI per quanto di competenza, ma **per la Zona D1 area PIP di pertinenza del Comune (come da Decreto del 19/03/2010)** gli eventuali insediamenti commerciali al loro interno, sia in ordine alla complessiva quantità di superficie da poter destinare alle medie strutture di vendita, per i distinti settori merceologici, quanto, in costanza della attività esercitata, per la possibilità della vendita di beni di produzione ottenuti nei locali de quo, rimangono nella "disponibilità normativa" del PUC medesimo;

= Per la **Zona D3** , gli insediamenti già con destinazione commerciale o che lo diventano in quanto è possibile ottenere il cambio di destinazione ad uso appunto commerciale, sono disciplinati secondo la relativa potestà normativa in capo al PUC

= Per gli **immobili produttivi sparsi**, la disciplina contenuta nelle N.T. A. del PRG viene radicalmente sostituita, il che configura un altro "Capitolo"

della citata Variante, unitamente a quello di cui in appresso secondo cui:

Sono individuate e delimitate delle " **Zone commerciali specialistiche D4** , secondo la seguente specificazione:

= " **Zona D4.1 per insediamenti di medie strutture di vendita**".

*Si significa che con delibera del consiglio comunale n. 38 del 30/03/2009 è avvenuta l'approvazione di un progetto di variante allo strumento urbanistico generale per il cambio della destinazione d'uso in zona agricola (immobile produttivo sparso) contrada Gagliola e ricadente nel foglio n. 8 particelle 131, 718, 719 e 72.*

= " **Zona D4.1.1. per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita**";

= " **Zona D4.2 per insediamenti di grandi strutture di vendita**".

Richiamata la circostanza che la **Zona D4.1.1.** e la **Zona D4.2** sono, ciascuna, costituite da una sola area, che la **Zona D4.1** è costituita da tre aree, si significa che l'ambito territoriale rappresentato dalla **D4.2** è interessato, quasi per intero, da un progetto in variante, presentato ai sensi del DPR 447/98, contenente appunto una richiesta di cambio di destinazione d'uso, e già esitato positivamente dalla Conferenza dei Servizi chiamata al riguardo a decidere. Fra l'altro, in tale progetto si prevede che la parte del citato ambito, destinata nel PRG alla realizzazione di attrezzature scolastiche, sarebbe ceduta al Comune da parte della ditta richiedente, con l'ulteriore vincolo, per quest'ultima, della realizzazione:

- a) di una parte del parcheggio pertinenziale,
- b) di un'area a verde ornamentale,
- c) di un'area per giochi.

Si sottolinea infine che il Comune, per detta area, non prevede, nei suoi Piani (triennale e pluriennale) delle opere pubbliche, la realizzazione di attrezzature scolastiche od affini e che le previsioni contenute nel vigente PRG per le attrezzature scolastiche superano di ha. 2,87 il fabbisogno, mentre, l'area in questione, presenta una superficie pari a soli ha. 1,01.

***Si significa che il progetto di variante allo strumento urbanistico generale per il cambio della destinazione d'uso nell'area individuata come D4.2 è stato approvato con delibera consiliare in data 28/07/09 n. 76.***

# **PIANO di URBANISTICA COMMERCIALE**

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## TITOLO 1°

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ARTICOLO 1

##### Contenuto. Termini di validità

Il Piano di Urbanistica Commerciale è costituito da due parti:

1^) La programmazione commerciale;

2^) La programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

La programmazione commerciale ha durata di validità quinquennale non prorogabile. Il rinnovo non potrà essere tacito, ma alla scadenza dovrà essere predisposta una nuova programmazione.

La programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, ai sensi dell'art.5 della legge n.28/99, costituisce VARIANTE al vigente PRG. ed ha la medesima durata di validità di quest'ultimo.

## TITOLO II°

### LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE

#### ARTICOLO 2

##### Zone comunali di possibile insediamento commerciale.

1. Le zone urbanistico- commerciali in cui possono essere insediate le differenti tipologie di esercizi commerciali al dettaglio su aree private previste dalla legge (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture), fatto salvo, per l'effettivo insediamento, il rispetto delle disposizioni legislative e quelle di cui al presente PUC , sono le seguenti:

1) Le Zone : "A", " B ( B1, B2 )", "C ( C1, C2, C3, C4 )", " D.1", " D.2 ", " D.3".

Tutte tali Zone riprendono le corrispondenti Z.T.O. del PRG.

Inoltre, in VARIANTE al PRG:

2) Le Zone specialistiche commerciali " D4 ( D4.1., D4.1.1, D4.2)";

3) " **Gli Immobili produttivi sparsi** ", già nel PRG, ma secondo il presente PUC differentemente individuati e normati;

4) Le " **Zone esterne a quelle di cui ai precedenti punti 1) , 2) e 3) "**, in cui l'esercizio dell'attività commerciale al dettaglio è consentito all'interno di locali per i quali, precedentemente all'adozione del Piano di Urbanistica commerciale, fosse stata già ottenuta la relativa concessione edilizia, anche in sanatoria, con destinazione ad uso commerciale.

Le zone di cui ai precedenti punti 1) e 2) sono delimitate sull'apposita Tavola planimetrica del PUC, del quale costituisce parte integrante.

### ARTICOLO 3

#### **L'apertura, il trasferimento di sede , l'ampliamento della superficie di vendita, delle differenti tipologie di esercizi commerciali al dettaglio**

1. I casi di apertura, di trasferimento di sede, di ampliamento oltre il 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, relativamente alle differenti tipologie ( esercizi di vicinato o medie strutture ), fermo restando che per quelle del settore alimentare va anche rispettato il requisito professionale, sono sottoposti ai seguenti vincoli di carattere generale:

a) mancata sussistenza di cause di divieto, di decadenza o di sospensione di cui all'art.10 della legge 31 maggio 1965, n.575,

b) rispetto del regolamento locale di polizia urbana, del regolamento locale di polizia annonaria e igienico sanitaria, del regolamento edilizio, delle norme urbanistiche, ivi incluse quelle relative al rispetto, ove previsto, delle misure stabilite nel Presente PUC per i parcheggi pertinenziali , delle norme relative alle destinazione d'uso, nonché, infine, delle tipologie di esercizi consentite e, ove del caso, in ragione delle superfici di vendite ugualmente stabilite nel PUC per le singole unità commerciali.

Per le differenti tipologie, la particolare disciplina normativa prevede quanto segue:

#### **A) Per gli esercizi di vicinato**

Non è previsto il rilascio dell'autorizzazione amministrativa; si applica infatti l'istituto della "comunicazione di inizio di attività". integrato con le nuove, particolari disposizioni ( vedi Circolare Assessorato Regionale Cooperazione, Comm., Artigian, Pesca dell'11.12.2008, GURS n.1/2009).

## **B) Per le medie strutture di vendita**

a. La domanda per una media struttura dovrà essere presentata utilizzando l'apposito modello pubblicato nel Suppl. Ordin. Ila GURS ( P.1<sup>^</sup>) DEL 17.08.2001.

All'istanza dovrà essere allegato un progetto tecnico illustrativo contenente:

- estremi della richiesta di concessione edilizia presentata ( ove del caso);
- descrizione dell'area di insediamento;
- descrizione delle caratteristiche dell'iniziativa;
- descrizione della struttura che si intende realizzare, riconvertire, ristrutturare, ampliare, con specificazione della destinazione dei singoli vani;
- descrizione delle aree previste per i parcheggi, nonché delle aree destinate ad operazioni di carico e scarico delle merci.

Devono inoltre essere allegati :

- planimetria dei locali di vendita ( In scala almeno 1:100) con legenda relativa al lay out delle diverse zone di intervento ( in particolare con l'indicazione della superficie di vendita e di quella destinata ad altri usi);
- un elaborato grafico ( in scala 1:2000 o 1:500) relativo alla sistemazione esterna dell'insediamento commerciale;
- un estratto di mappa catastale relativo alle aree interessate alla domanda di autorizzazione.

Qualora la documentazione tecnica e cartografica di cui sopra risulti già totalmente o parzialmente depositata presso il Comune per altra istanza, il richiedente potrà ometterne la presentazione specificando gli estremi dai quali risulti il predetto deposito e presentando, se del caso, la parte che, richiesta, non risulti depositata.

b. Richiamato che nei casi di richiesta, formulata però una sola volta, di ampliamento della superficie fino al 20% di quella precedentemente autorizzata, è previsto l'utilizzo dell'istituto della " comunicazione ", per tutti gli altri casi di cui al precedente comma 1., è previsto il rilascio dell'autorizzazione amministrativa, che è così disciplinato:

1) Dopo aver accertato il rispetto dei vincoli stabiliti alle lettera a) e b) del precedente comma 1, per procedere al rilascio occorrerà verificare se sono disponibili le superfici di vendita effettivamente attivabili di cui al successivo **Articolo 4** stabiliti per zone e, all'interno di ciascuna di esse, per settore merceologico.

Si stabilisce che, di norma, il rilascio dell'autorizzazione amministrativa è effettuato prima di quello riguardante la concessione edilizia ( ove naturalmente quest'ultima non sia stata rilasciata in data antecedente alla richiesta di autorizzazione). Se, però, l'Ufficio Commercio lo riterrà necessario, potrà convocare una Conferenza di Servizi, cui dovranno partecipare il Responsabile del predetto Ufficio e quello del Settore Urbanistica, per l'esame congiunto dell'istanza ai fini dell'eventuale rilascio contestuale dei due provvedimenti. La decisione assunta dovrà essere comunicata al richiedente, motivando, in caso di rigetto totale o parziale, le cause ostative che hanno determinato la decisione medesima, specificando le normative.

La richiesta di aggiunta di un nuovo settore rispetto a quello di precedente titolarità equivale a richiesta di nuova apertura.

2) L'eventuale concorrenza fra domande va accertata entro i 70 ( settanta) giorni dall'arrivo della prima. L'effettiva concorrenza fra domande, che siano

naturalmente corredate dalla prescritta documentazione, viene verificata a seguito dell'accertamento secondo cui, se tutte le istanze fossero esitate positivamente, non sarebbe possibile il rilascio delle relative autorizzazioni amministrative in quanto, le superfici di vendita effettivamente attivabili per zona di riferimento e settore merceologico, sono insufficienti..

Il termine ultimo per la conclusione del procedimento è di novanta giorni, superato il quale si ha la maturazione del silenzio assenso.

Sono stabiliti i seguenti criteri di priorità e modalità per l'esame delle domande:

- a) **per il settore alimentare** l'autorizzazione è concessa prioritariamente a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture di vendita, ovvero di medie strutture ed esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore alimentare, e l'assunzione dell'impegno di reimpiego del personale dipendente;
- a1) **per il settore non alimentare** l'autorizzazione è concessa prioritariamente a domande che prevedono la concentrazione o l'accorpamento di preesistenti medie strutture, ovvero di medie strutture e di esercizi di vicinato, preesistenti ed operanti nel medesimo settore non alimentare;
- b) trasferimento di medie strutture già operanti nel territorio comunale, con eventuale ampliamento nei limiti dimensionali di cui all'articolo 2, comma 1, lett.f), della legge regionale n.28/99;
- c) ampliamento di medie strutture esistenti, oltre il limite del venti per cento della superficie di vendita già autorizzata;
- d) nuova apertura di media struttura.

Infine, il rilascio dell'autorizzazione amministrativa, fatto salvo il rispetto dei requisiti urbanistici, costituisce atto dovuto ove siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) sia attuata la concentrazione o l'accorpamento di esercizi, operanti nel Comune;
- b) il richiedente, nell'esercizio concentrato od accorpato, si impegni al reimpiego del personale dipendente, con contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- c) la superficie di vendita del nuovo esercizio non superi la somma dei limiti massimi per gli esercizi di vicinato, tenuto conto del numero degli esercizi oggetto dell'accorpamento o concentrati, ovvero dell'effettiva superficie di vendita autorizzata, qualora la superficie di detti esercizi sia superiore a detti limiti.

### **C) Per le grandi strutture**

L'eventuale insediamento è sottoposto alla verifica del combinato disposto della Legge n.28/99 e dei relativi DPRS di esecuzione n.165 dell'11.07.2000 e n.176 del 26.07.2000.

## ARTICOLO 4

### Superfici di vendita effettivamente attivabili per le medie strutture

1. Le superfici di vendita effettivamente attivabili per le medie strutture (aggiuntive rispetto alle relative superfici di vendita esistenti alla data di adozione del PUC), distinte per Zone e per settore merceologico, sono così articolate:

A) Per le Zone: "A", "B ( B1, B2 )", "C ( C1, C2, C3 )":

Valori in mq.

ZONE	SETTORE	
	ALIMENTARE	NON ALIMENTARE
"A", " B1", "B2"	non è fissato alcun limite	non è fissato alcun limite
"C1"	1000	1000
"C2"	1000	1000
"C3"	1000	1000

**B) Per le Zone : "D ( D1 area PIP di pertinenza del Comune (come da Decreto del 19/03/2010)e D3)" e per " Gli Immobili produttivi sparsi" :**

I valori sono complessivamente stabiliti in misura pari a mq. 10.000 ( diecimila)

di cui:

mq 3.000 ( tremila/00) per il settore alimentare, di cui mq 1000 ( mille/00) riservati a beneficio dell'istanza relativa all'ottenimento dell'autorizzazione amministrativa collegata al progetto di variante allo strumento urbanistico generale per il cambio della destinazione d'uso in zona agricola (immobile produttivo sparso) contrada Gagliola e ricadente nel foglio n. 8 particelle 131, 718, 719 e 72. di cui alla delibera di relativa approvazione del consiglio comunale n. 38 del 30/03/2009;

mq.7.000 ( settemila/00) per il settore non alimentare.

**C) Per le Zone specialistiche commerciali D4.1 e D4.1.1**

I valori complessivi, stabiliti per l'insieme delle Zone D4.1, e D4.1.1. sono i seguenti:

mq. 3.000 ( tremila/00) riservati per il settore alimentare;

mq. 6.000 ( seimila/00) riservati per il settore non alimentare.

**D) Per le Zone esterne ( così come definite al punto 4, Articolo 2)**

Le superfici di vendita effettivamente attivabili sono riservate al solo settore non alimentare e sono stabilite nella misura complessiva di mq. 3.000 ( tremila).

In qualsivoglia delle zone precedentemente indicate, in deroga alle superfici di vendita stabilite o, a seconda dei casi, aggiornate per effetto dell'applicazione delle relative disposizioni di cui al successivo Articolo 5, sono autorizzate le richieste di insediamento di mercati coperti ( che sono aggregazioni di almeno 4 esercizi) o di centri commerciali locali urbani ( che sono aggregazioni di almeno 6

esercizi ), le cui superfici di vendita non potranno però essere inferiori a mq. 450 (quattrocentocinquanta).

**E) Per le zone specialistiche commerciali D4.1.1. e D4.2.**

Le superfici di vendita per le grandi strutture, eventualmente autorizzate, saranno quelle stabilite dalla prevista Conferenza dei Servizi, che deciderà in base alle "disponibilità di superfici di bacino" fissate in un apposito Decreto Regionale.

## ARTICOLO 5

### **Aggiornamento delle superfici effettivamente attivabili per le medie strutture di vendita**

Premesso che tutti i locali di vendita sottoposti a quanto disposto dal presente articolo devono rispettare al relativo requisito di destinazione urbanistica, sdi stabilisce quanto segue:

1. Gli ampliamenti delle medie strutture, fino ad una percentuale del 20% della superficie di vendita già utilizzata, sono consentiti una sola volta e non concorrono a formare nuova superficie di vendita; pertanto, del caso, le superfici di vendita, al momento effettivamente attivabili, non devono essere impegnate.

2. Nei casi di autorizzazione di mercati coperti o di centri commerciali locali urbani, la procedura di aggiornamento delle superfici di vendita, al momento effettivamente attivabili, è così distintamente stabilita in relazione alle differenti aggregazioni di esercizi costituenti la struttura commerciale interessata:

a) l'aggregazione sia data solamente da **medie strutture** della stessa zona: l'aggiornamento sarà fatto per la differenza fra nuova superficie della struttura e la superficie totale degli esercizi precedenti ora aggregati;

b) l'aggregazione sia data solamente da **medie strutture** tutte precedentemente insediate in altre zone: l'aggiornamento sarà fatto per l'intera superficie della struttura in riferimento alla nuova zona di insediamento, per le altre zone non sarà effettuata alcun aggiornamento;

c) l'aggregazione sia data da **medie strutture** già esistenti in altre zone quanto in quella di nuovo insediamento: l'aggiornamento sarà fatto per un valore pari alla differenza fra la nuova superficie e quella/e di precedente titolarità della/e

struttura/e di vendita ora aggregata/e, per le altre zone interessate non si provvederà ad alcun aggiornamento.

d) l'aggregazione sia data da **esercizi di vicinato**: l'aggiornamento, fatto per la sola zona di nuovo insediamento, sarà per un valore pari alla somma delle superfici degli esercizi interessati, meno, eventualmente, il valore della superficie dell'esercizio aggregato già insediato nella predetta zona;

e) l'aggregazione sia data da esercizi di vicinato e da medie strutture: l'aggiornamento sarà effettuato utilizzando il combinato disposto dei precedenti casi applicabili.

3. Nei casi di rilascio di autorizzazione amministrativa per media struttura che costituisca atto dovuto, previsto a seguito di accorpamento o di concentrazione di esercizi, si utilizza ugualmente la medesima procedura stabilita al precedente punto 2. in relazione ad uno dei relativi casi di competenza.

4. Nei casi di rilascio o, rispettivamente, di revoca o remissione dell'autorizzazione amministrativa, per l'aggiornamento delle superfici disponibili per le medie strutture di vendita si procede nel seguente, distinto modo:

**A) A seguito del rilascio dell'autorizzazione**

La superficie al momento disponibile per il settore merceologico e zona di riferimento, sarà impegnata per il corrispondente valore indicato nell'autorizzazione stessa.

**B) A seguito della revoca o della remissione dell'autorizzazione**

La superficie al momento disponibile per il settore merceologico e zona di riferimento, sarà aumentata del corrispondente valore indicato nell'autorizzazione revocata o rimessa al Comune.

## TITOLO III°

### LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE

#### ARTICOLO 6

##### Riferimenti legislativi

La programmazione urbanistica riferita al settore commerciale, si basa sull'art.5, comma 5, della legge n.28/99. e costituisce Variante al vigente PRG.

#### ARTICOLO 7

##### Zone commerciali. Tipologie consentite di esercizi

La Variante al PRG, relativa all'attività del commercio al dettaglio, è costituita:

- a) dalla individuazione di altre zone, specialistiche, in cui può l'attività essere esercitata;
- b) dalla differente definizione di " immobili produttivi sparsi";
- c) dalla possibilità di poter esercitare l'attività in particolari locali, insediati in altre zone rispetto a quelle del PRG;
- d) dalle tipologie di esercizi consentite all'interno delle zone del PRG in cui è prevista l'attività di commercio al dettaglio;
- e) dalle prescrizioni in ordine alle dotazioni per i parcheggi pertinenziali per la clientela.

**a.1)** . All'interno del territorio comunale, le zone specialistiche in cui è consentito l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio sono le Zone " D.4" che sono così articolate: "D4.1", "D4.2", "D4.1.1."

Gli interventi possibili al loro interno sono così distintamente stabiliti:

## ZONA "D4.1

### **1. Destinazione d'uso**

Ciascuna area facente parte della Zona è destinata all'insediamento di medie strutture di vendita al dettaglio".

Sono inoltre consentiti:

- a) laboratori, depositi e magazzini di merci al servizio della struttura commerciale;
- b) uffici direzionali;
- c) attività di ristorazione e per il tempo libero;
- d) aree a verde pubblico ed attrezzato;
- e) viabilità e parcheggi.

### **2. Indici urbanistici ed edilizi**

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento in cui l'insediamento commerciale richiesto rispetti i relativi requisiti urbanistici.

Il piano va redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore od uguale al 30%;

3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade, mt. 10,00 a meno di maggiori distanze previste dal Codice della Strada;

4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare i mt. **10,00** , fatto salvo gli impianti ed i volumi tecnici.

3. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ai seguenti strumenti di intervento preventivo:

- = Piani particolareggiati convenzionati;
- = Piani di lottizzazione convenzionati.

4. Nell'ambito di ciascun lotto, oltre ad applicare i minimi standards per il parcheggio ed il verde pubblico stabiliti dal D.M. 1444/68, dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche e le dotazioni specificate all'art.16 del DPRS n.165/2000.

#### **" ZONA D4.2 \***

##### **1. Destinazione d'uso**

**La Zona è destinata all'insediamento di grandi strutture di vendita al dettaglio, anche con la modalità del centro commerciale.**

Sono inoltre consentiti:

- a) laboratori, depositi e magazzini di merci al servizio della struttura commerciale;
- b) uffici direzionali;
- c) attività di ristorazione e per il tempo libero;
- d) alloggio per il custode;
- e) aree a verde pubblico ed attrezzato;
- f) viabilità e parcheggi,

g) albergo,

h) servizi collettivi.

## **2. Indici urbanistici ed edilizi**

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento di almeno 10.000 mq. o all'intero ambito, se di superficie inferiore.

Il piano va redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2,5 mc/mq;
- 2) rapporto di copertura inferiore od uguale al 30%;
- 3) distanza delle costruzioni dai confine dalle strade, mt. 10,00, a meno di maggiori distanze previste dal Codice della Strada;
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare i mt.13,00, fatto salvo gli impianti ed i volumi tecnici. Per gli edifici esistenti, se si prevede la demolizione e ricostruzione bisogna mantenere le altezze già assentite.

**3.** Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati ai seguenti strumenti di intervento preventivo, fra di loro alternativi:

= Piani particolareggiati convenzionati;

= Piani di lottizzazione convenzionati.

**4.** Nell'ambito di ciascun lotto, oltre ad applicare i minimi standards per il parcheggio ed il verde pubblico stabiliti dal D.M. 1444/68, dovranno, in aggiunta, prevedersi i parcheggi pertinenziali per la clientela, aventi le caratteristiche e le dotazioni specificate all'art.16 del DPRS n.165/2000..

## **“ ZONA D4.1.1**

### **1. Destinazione d'uso**

**La Zona è destinata all'insediamento di medie o grandi strutture di vendita al dettaglio, anche con la modalità del centro commerciale.**

Per le altre destinazioni d'uso consentite e, per gli indici urbanistici ed edilizi, varranno le prescrizioni, stabilite per la zona “D4.1” o “ D4.2” in base al fatto che la zona sarà rispettivamente interessata dall'insediamento di una media struttura o da quello di una grande struttura di vendita.

#### **a1) “ Immobili produttivi sparsi”**

E' eliminato l'articolo 18.1.4 contenuto nelle N.T.A.del PRG che è sostituito dal seguente ( avente la medesima denominazione 18.1.4):

Ai fini del Piano di Urbanistica commerciale, sono da considerare immobili produttivi sparsi quegli immobili che, alla data di adozione del predetto Piano:

- a) risultino insediati in zone urbanistico-commerciali;
- b) avendo utilizzato il procedimento previsto dal DPR 447/98, come modificato dal DPR 440/00, abbiano ottenuto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del relativo progetto in variante allo strumento urbanistico.
- c) già realizzati in Zona agricola e, avendo soddisfatto le condizioni di cui all'articolo 22, legge n.71/78 e successive integrazioni e modificazioni, abbiano ottenuto la concessione edilizia, *anche in sanatoria.*

I locali degli immobili indicati alle precedenti lettere a) o b) possiedono, in quanto tali, il requisito della destinazione per l'esercizio del commercio al dettaglio; per i locali degli immobili di cui alla precedente lettera c), detto requisito dovrà essere riconosciuto e certificato dal Comune a seguito di relativa richiesta presentata dai relativi proprietari od aventi causa, infine, i locali relativi perderanno immediatamente detto requisito ove ricorrerà uno dei seguenti due casi: la mancata attivazione dell'esercizio commerciale entro un anno dal rilascio della predetta certificazione o, pur essendo stata inizialmente avviata l'attività commerciale, in seguito, da parte del conduttore, si subisca un provvedimento di revoca della relativa autorizzazione o si rinunci all'attività medesima.

Per gli immobili produttivi che avranno ottenuto il cambio di destinazione d'uso a fini commerciali in forza del presente piano, l'eventuale autorizzazione amministrativa per il commercio al dettaglio non utilizzata per la durata di un anno comporta la revoca della stessa e l'automatica acquisizione della destinazione urbanistica originaria dell'immobile e delle aree interessate.

Tali immobili potranno godere della deroga della superficie di parcheggio sino alla superficie di mq 300 per esercizi alimentari e di mq 400 per esercizi non alimentari, soddisfacendo il requisito della monetizzazione come stabilito per le altre zone.

#### **b1) Locali insediati all'interno del territorio comunale.**

Nei locali per i quali, antecedentemente all'adozione del PUC sia stata eventualmente ottenuta e ritirata la concessione edilizia, anche in sanatoria, con destinazione ad uso commerciale.

c1) L'articolo 28 delle N.T.A. del PRG – Direttive in materia di programmazione urbanistica commerciale, è così sostituito:

“Articolo 28: Disciplina sugli insediamenti commerciali per l'attività di vendita al dettaglio:

1) Nelle Zone A, B, C, D.

L'insediamento delle tipologie di esercizi per il commercio al dettaglio, nelle zone territoriali omogenee del PRG coincidenti con quelle del PUC, è così consentito:

**a. Per la Zona A:**

Le tipologie ammesse di unità commerciali al dettaglio sono gli esercizi di vicinato e le medie strutture. Le superfici di vendita di queste ultime, però, fatto salvo che non siano richieste con la modalità del mercato coperto o del centro commerciale, o non derivino da accorpamenti o concentrazione di esercizi, non potranno superare la misura di mq 300 per esercizi alimentari e di mq 400 per esercizi non alimentari.

**b. Per la Zone B1 e B2:**

Le tipologie ammesse di unità commerciali al dettaglio sono gli esercizi di vicinato e le medie strutture. Le superfici di vendita di queste ultime, però, fatto salvo che non siano richieste con la modalità del mercato coperto o del centro commerciale, o non derivino da accorpamenti o concentrazione di esercizi, non potranno superare la misura di mq.600).

**c. Per le Zone C1, C2 e C3:**

Le tipologie ammesse di unità commerciali al dettaglio sono gli esercizi di vicinato e le medie strutture.

**d. Per le Zone D1 area PIP di pertinenza del Comune (come da Decreto del 19/03/2010) e D3**

Le tipologie ammesse di unità commerciali al dettaglio sono gli esercizi di vicinato (ma solo nei casi in cui sia richiesta la vendita dei beni di propria produzione all'interno dei relativi locali ) e le medie strutture ( ammesse sia per la vendita diretta dei beni quanto per la vendita di beni non di propria produzione) ma, in ogni caso, la superficie di vendita non potrà essere inferiore ai mq.500.

**2) Nelle Zone in VARIANTE al PRG :**

**2.1) Per le zone specialistiche – commerciali**

**2.1.a)** Per le Zone D4.1 l'unica tipologia ammessa è quella delle medie strutture, la cui superficie di vendita non potrà essere inferiore a mq. 500 (cinquecento), ad esclusione degli immobili produttivi sparsi.

**2.1.b)** Per le Zone D4.2\* l'unica tipologia ammessa è quella della grande struttura di vendita, con la modalità anche del centro commerciale ( se utilizzata tale seconda tipologia, all'interno della stessa potrà essere consentito l'insediamento di esercizi di vicinato e/o di medie strutture).

La grande struttura di vendita ( od il centro commerciale ) non potranno in ogni caso superare la misura di mq,10.000 ( diecimila) di superficie di vendita, anche se il contingente di bacino dovesse essere superiore a detto limite.

2.1.c) Per le Zone **D4.1.1** le tipologie ammesse, delle medie strutture di vendita o delle grandi strutture, devono rispettare le rispettive norme di cui ai superiori punti **2.1.a)** o **2.1.b)**.

**2.1.d) Per gli immobili produttivi sparsi**

Nei locali degli immobili è consentito l'insediamento solo di medie strutture. La relativa superficie di vendita non potrà però essere inferiore a mq. 300 (trecento).

**d1) Dotazioni per i parcheggi pertinenziali per la clientela**

1. Per le medie e le grandi strutture di vendita sono previsti i parcheggi pertinenziali per la clientela. Le relative misure sono così stabilite:

**a) medie strutture di vendita alimentari o miste:** va richiesta una dotazione di mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

**b) medie strutture di vendita non alimentari:** va richiesta una dotazione di mq.0,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

**c) grandi strutture di vendita non alimentari o miste con superficie inferiore a mq. 5.000:** va richiesta una dotazione di mq.2,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

**d) grandi strutture di vendita non alimentari con superficie inferiore a mq. 5.000:** va richiesta una dotazione di mq. 1,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

**e) per i centri commerciali:** la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente secondo le tipologie sopra indicate. Per gli esercizi di vicinato

inseriti, la dotazione è richiesta nella misura di 1,00 mq. per ogni metro quadrato di superficie di vendita;

**f) per gli ambienti quali depositi, uffici a servizio dell'attività commerciale, disimpegni, corridoi e connettivo in genere, non espressamente individuati alla lettera h), comma 4, art.16 dell'allegato n.,1 al DPRS n.165 dell'11 luglio 2000, il calcolo dei parcheggi pertinenziali andrà effettuato in relazione alla volumetria ( art.18, L. n., 765/67, modificato dalla Legge. n.122/89).**

**g) Concorrono alla determinazione della superficie destinata a parcheggio pertinenziale anche gli spazi di manovra e disimpegno, con esclusione della viabilità interna di accesso al parcheggio pertinenziale.**

**2. Al fine di agevolare le iniziative di ammodernamento ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, non è richiesta la dotazione di parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:**

1) ristrutturazione od ampliamento di preesistenti strutture di vendita entro il limite massimo del 20% della superficie preesistente;

2a) nella zona A in caso di nuova apertura di esercizi di vicinato che va in deroga a quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente;

2b) nella zona B in caso di nuova apertura di esercizi di vicinato viene utilizzato l'istituto della monetizzazione che va in deroga a quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente. Il parametro della monetizzazione viene definito con delibera dell'Amministrazione Comunale e aggiornato annualmente conformemente al costo di urbanizzazione e costruzione;

2c) nelle zone A e B in caso di medie strutture con l'ausilio dell'istituto della monetizzazione sino ai limiti di mq 300 se alimentari e di mq 400 se non alimentari, con la franchigia dei mq 150 solo per la zona A;

3) nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale promossi dal Comune e/o da privati;

4) nelle zone A, B e C nel caso della realizzazione di mercati coperti, di centri commerciali al dettaglio, di concentrazione od accorpamento di esercizi, va utilizzato l'istituto della monetizzazione per la differenza fra la superficie di vendita autorizzata e mq 300 se alimentari e di mq 400 se non alimentari;

5) nel caso di subingresso nella titolarità di esercizi esistenti, va utilizzato l'istituto della monetizzazione per l'intera superficie di vendita dell'esercizio interessato, nel rispetto dei punti precedenti.

## ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO

	<u>Esercizi di vicinato</u> sup. < 150 mq	<u>Medie strutture di vendita</u> 151 mq < sup. < 1.000 mq	<u>Grandi strutture di vendita</u> sup. > 1.001 mq
ZONA A	SI	SI ma con sup. alimentari <= 300 mq	/
ZONE B1 e B2	SI	SI ma con sup. non alimentari <= 400 mq	/
ZONE C1, C2 e C3	SI	SI ma con sup. <= 600 mq	/
ZONE D1 area PIP e D3	SI ma per beni di propria produzione	SI ma con 500 mq < sup. < 1.000 mq	/
ZONA D4.1	/	SI ma con 500 mq < sup. < 1.000 mq	/
ZONA D4.2	/	/	SI ma con 1.001 mq < sup. <= 10.000 mq
ZONA D4.1.1	/	SI ma con 500 mq < sup. < 1.000 mq	SI ma con 1.001 mq < sup. <= 10.000 mq
IMMOBILI PRODUTTIVI SPARSI	/	SI ma con 300 mq < sup. < 1.000 mq	/

## DEROGHE PER LA DOTAZIONE DI PARCHEGGIO PERTINENZIALE

	<u>Esercizi di vicinato</u> sup. < 150 mq		<u>Medie strutture di vendita</u> 151 mq < sup. < 1.000 mq	
	Deroga	Monetizzazione	Deroga	Monetizzazione
ZONA A	SI	NO	SI se sup. alimentari <= 300 mq	SI con la franchigia di 150 mq
	SI	SI	SI se sup. non alimentari <= 400 mq	SI con la franchigia di 150 mq
ZONE B1 e B2			SI se sup. alimentari <= 300 mq	SI
			SI se sup. non alimentari <= 400 mq	SI
IMMOBILI PRODUTTIVI SPARSI			SI se sup. alimentari <= 300 mq	SI
			SI se sup. non alimentari <= 400 mq	SI

