

COMUNE DI REGGIO CALABRIA
Provincia di REGGIO CALABRIA

**INTEGRAZIONE PRESTAZIONALE RELATIVA
ALLA FUNZIONE COMMERCIALE DELLE NORME
TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Marzo 2002

PREMESSA

La normativa specifica inerente la destinazione d'uso commerciale inserita all'interno delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. vigente del Comune di Reggio Calabria è da considerarsi integrata dal seguente corpo Normativo.

Nel caso del comune di Reggio Calabria quindi ci si trova nella situazione in cui il P.R.G. specifica in modo puntuale la destinazione d'uso commerciale; non sarebbe pertanto necessario l'adeguamento ai sensi del Decreto Lgs. N. 114/98 dello strumento urbanistico comunale vigente; tuttavia, stante la genericità e il carattere prettamente programmatico in riferimento alla normativa vigente in materia di programmazione commerciale emanata dalla Regione Calabria, in attuazione del Decreto Lgs. N. 114/98, è sembrato opportuno predisporre un documento definito "Integrazione prestazionale relativa alla funzione commerciale delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.", al fine di offrire specifiche indicazioni ed indirizzi operativi per la futura localizzazione della funzione commerciale nel territorio comunale e non già per le autorizzazioni commerciali rilasciate.

In caso di contrasto tra le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore vigente e il presente Corpo Normativo prevale quest'ultimo.

NORME DI ATTUAZIONE

CAPO I GENERALITÀ

Art. 1 Contenuti delle norme

1.01 Le presenti norme costituiscono atto integrativo degli strumenti generali ed attuativi del PRG vigente relativamente alla disciplina delle attività commerciali ai sensi di quanto prescritto dall'art.6 del D.L. 114/98, dall'art. 22 comma 3 della Legge Regionale n.17 del giugno 1999, dall'art. 10 della Delibera Regionale 409/2000 *Criteri e indirizzi per la programmazione* e dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 238/2000.

Art. 2 Obiettivi

2.01 Le presenti norme che privilegiano l'obiettivo primario della verifica di compatibilità delle scelte di localizzazione delle funzioni commerciali, con riguardo ai fattori di accessibilità, mobilità, traffico, inquinamento e salvaguardia dei valori storici, artistici, culturali, paesaggistici e ambientali, costituiscono integrazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi del PRG vigente, relativamente alla disciplina delle attività commerciali, alla realizzazione di immobili da adibire ad usi commerciali ed alle trasformazioni edilizie, urbanistiche e/o dell'uso degli immobili esistenti. Tali norme definiscono i requisiti indispensabili per l'insediamento delle strutture commerciali così sintetizzati:

- a) adeguamento dotazione di standard urbanistici per la fruibilità delle strutture commerciali;
- b) garanzia di un adeguato livello di accessibilità veicolare e pedonale agli esercizi commerciali;
- c) integrazione funzionale degli insediamenti commerciali a quote significative di altre destinazioni d'uso;
- d) qualità progettuale urbanistica ed architettonica degli interventi;

2.02 In conformità agli indirizzi urbanistici generali che indicano nella realizzazione di nuove attrezzature commerciali, all'interno dei confini comunali, la ricerca

di una qualità degli interventi piuttosto che la concentrazione di grandi spazi di vendita, vengono perseguiti inoltre i seguenti due obiettivi:

- a) rilancio della capacità attrattiva, della funzione aggregativa e sociale e della vivibilità delle aree urbane centrali di consolidata presenza commerciale, favorendo l'integrazione e concentrazione degli esercizi commerciali di vicinato e la continuità della presenza di vetrine commerciali e di attività di servizio lungo i fronti delle strade commerciali, attraverso appositi strumenti urbanistici anche di indirizzo tipologico e di controllo di destinazione d'uso.
- b) inserimento di esercizi commerciali e dei centri commerciali di vicinato nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana di progetti di valorizzazione commerciale delle aree urbane, al fine di privilegiare l'insediamento di tali strutture nel centro storico e nelle aree urbane centrali.

CAPO II DEFINIZIONI

Art. 3 Commercio

- 3.01 Per **commercio al dettaglio** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale." Definizione di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/98.
- 3.02 Per **commercio all'ingrosso** si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione." Definizione di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 114/98.
- 3.03 Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio di cui all'art. 6 del D.Lgs. n. 114/98, non si applica alla vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per

impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, strumenti scientifici e di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio, combustibili, materiali per l'edilizia, legnami.

Art. 4 Settori merceologici

4.01 L'attività commerciale può essere esercitata con riferimento ai seguenti settori merceologici:

- a) Alimentare
- b) Non alimentare

3.02 Le medie e le grandi strutture in relazione ai settori merceologici di cui è autorizzata la vendita si classificano nelle seguenti categorie:

A - Strutture di vendita autorizzate per il solo settore alimentare o per entrambi i settori alimentari e non alimentare.

B - Strutture di vendita autorizzate per il solo settore non alimentare.

Art. 4 Tipologie degli esercizi commerciali

4.01 Ai fini della presente normativa si definiscono le seguenti tipologie fondamentali di esercizi commerciali:

- a) **esercizi di vicinato** quelli aventi superfici di vendita non superiore a 250 mq;
- b) **medie** strutture di vendita, gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq;
- c) **grandi** strutture di vendita, gli esercizi aventi superficie superiore a 2.500 mq.
- d) **centri polifunzionali** strutture di vendita aventi una superficie di vendita massima di 150 mq all'interno dei quali vengono svolte attività commerciali e servizi di interesse per la collettività.

4.02 Le tipologie di cui sopra vengono di seguito articolate in relazione ai due settori merceologici nelle seguenti categorie dimensionali in accordo a quanto previsto dall'art. 3 della delibera n. 409/2000 del Consiglio Regionale:

- a.1) **VA:** Esercizi di vicinato, per prodotti alimentari o misti, avente superficie di vendita non superiore ai 250 mq.
- a.2) **VB:** Esercizi di vicinato, per prodotti non alimentari, aventi superficie di vendita inferiore ai 250 mq.

- b.1) **M1 A** - Medie strutture inferiori autorizzati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 900 mq.;
- b.2) **M1 B** - Medie strutture inferiori, autorizzati alla vendita di prodotti non alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 251 e 900 mq.;
- b.3) **M2 A** - Medie strutture superiori, autorizzati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 901 e 2.500 mq.
- b.4) **M2 B** - Medie strutture superiori autorizzati alla vendita di prodotti non alimentari aventi superficie netta di vendita compresa tra 901 e 2500 mq.
- c.1) **G1 A** - Grandi strutture di vendita di minori dimensioni fino a 6.000 mq. autorizzati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari;
- c.2) **G1 B** - Grandi strutture di vendita di minori dimensioni fino a 6.000 mq. autorizzati alla vendita di prodotti non alimentari.
- c.3) **G2 A** - Grandi strutture di vendita di maggiore dimensione autorizzati alla vendita di prodotti alimentari e non alimentari con superficie di vendita maggiore di 6000 mq.;
- c.4) **G2 B** - Grandi strutture di vendita di maggiore autorizzati alla vendita di prodotti non alimentari con superficie di vendita maggiore di 6000 mq.

Art. 5 Aggregazione di esercizi commerciali

5.01

Si definisce **centro commerciale** una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, artigianato, ecc.).

5.02

La Del. C. R n. 409/2000 definisce **Centro commerciale di vicinato**, la struttura nella quale gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una media struttura di vendita. Nel caso in cui la superficie complessiva dell'intero Centro Commerciale compresa la media struttura di vendita superi i 2500 mq perde

i connotati di Centro Commerciale di vicinato e rientra nelle grandi strutture di vendita. Il trasferimento di sede di una struttura commerciale fuori dal centro commerciale non è mai consentito.

5.03 Sulle **procedure autorizzative**, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici. Il trasferimento di sede di un esercizio commerciale fuori dal centro commerciale non è mai consentito.

5.04 **Non costituisce centro commerciale** un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio - piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti. Più esercizi che insistono in una struttura priva di destinazione specifica, o destinata al mercato all'ingrosso, o destinata a commercio su aree o immobili pubblici e configurabile come struttura di tipo mercatale, o su strade e vie della città, ancorché caratterizzati da un "comune progetto di rilancio" e da servizi comuni, conservano la loro individualità e non formano un unicum. Per tali aggregazioni, definibili "**complessi commerciali di vicinato**" non si considera la superficie di vendita complessiva, quindi le procedure autorizzative, gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici di cui ai punti successivi dovranno essere riferite ai singoli esercizi.

5.05 Il Comune può promuovere programmi di intervento integrato e accordi di programma che includono la realizzazione di centri commerciali e di grandi strutture di vendita, tenendo conto anche della procedura negoziale di cui all'articolo 6 del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 123 (Disposizioni per la razionalizzazione degli interventi di sostegno pubblico alle imprese, a norma dell'articolo 4, comma 4, lettera e) , della Legge 15 marzo 1997, n. 59).

Art. 6 Servizio commerciale

6.01 Il servizio commerciale definito come il mix funzionale e tipologico dei vari esercizi commerciali collocati in un area, quartiere o asse viario può essere distinto nei seguenti livelli di servizio:

- a) **Servizio commerciale di quartiere** – bacino di utenza locale con ampio livello di accessibilità pedonale servito dalla rete di viabilità locale.
- b) **Servizio commerciale di scala interquartiere** – bacino di utenza formato da quartieri limitrofi con accessibilità prevalente da viabilità interquartierale.
- c) **Servizio commerciale di scala urbana** – bacino di utenza formato dall'intera area urbana e dai comuni limitrofi con accessibilità prevalente da assi di scorrimento urbani.
- d) **Servizio commerciale di scala territoriale** – bacino territoriale formato da aree territoriali provinciali e interprovinciali con accessibilità prevalentemente da infrastrutture di carattere primario.

6.02 In sede di redazione di progetti di riqualificazione e di valorizzazione delle aree urbane, per come definiti dalla L. R. 17/99, dovrà essere definito nell'ambito territoriale di riferimento il livello di servizio che si intende raggiungere, quindi in funzione di tale livello andrà definito il mix funzionale e tipologico dei vari esercizi commerciali e delle varie funzioni e servizi aggregabili all'interno dell'area.

Art. 7 Superficie di vendita degli esercizi commerciali

7.01 La **superficie di vendita** di un esercizio commerciale è costituita dall'area o dalle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione, ai sensi dell'articolo 7 del Decreto Legislativo n. 114/1998, o autorizzazione commerciale, rilasciata ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto legislativo n. 114/1998.

7.02 La superficie di vendita dei **centri polifunzionali** di servizi, non comprende la parte dell'unità immobiliare occupata da attività non commerciali e dagli spazi di passaggio comuni.

7.03 Per superficie di vendita di un **centro commerciale** si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

7.04 La superficie di vendita annessa ad **attività produttiva**, industriale, agricola o artigianale, deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, nello stesso

immobile nel quale avviene la produzione. Essa non deve superare quella massima prevista per gli esercizi di vicinato.

7.05 La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano **merci ingombranti**, dei quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali per l'edilizia, e simili) è computata nella misura di 1/10 della superficie lorda pavimentata slp quando questa non sia superiore a 2500 mq e nella misura di 1/4 della slp quando questa sia superiore al predetto limite; la parte rimanente è attribuita a magazzino, deposito o superficie espositiva. Ai fini del presente comma è obbligatoria una dichiarazione dell'operatore commerciale che costituisce integrazione alla comunicazione degli esercizi di vicinato di cui all'articolo 7 del decreto legislativo n. 114/1998 con la quale si impegna a non mutare la destinazione tipologica del settore merceologico. Tale riduzione della superficie di vendita è accettata solo se l'esercizio è insediato in zona omogenea D così come individuata nel P.R.G. vigente.

7.06 **Superfici di servizio.** Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, le gallerie, le scale mobili, gli ascensori, i nastri trasportatori e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti.

CAPO III STANDARD URBANISTICI

Art. 8 Standard Urbanistici.

8.01 Gli standard urbanistici devono perseguire l'equilibrio funzionale e insediativo delle strutture commerciali in rapporto con l'uso del suolo e delle risorse territoriali in raccordo con le disposizioni delle leggi regionali e nazionali in materia di urbanistica, tutela del territorio e delle zone di particolare interesse ambientale e paesaggistico. Sino all'approvazione della Variante al P.R.G. si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente che vengono integrate dalle seguenti prescrizioni relative alle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione così come prescritto dalla L.R. 17/99.

Art. 9 Parcheggi per la sosta di relazione

9.01 I parcheggi per la sosta di relazione sono reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione

che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

- 9.02** Sino all'approvazione del piano di parcheggio del Comune essi non potranno essere inferiore a quanto individuato dagli articoli seguenti per ciascuna tipologia di struttura di vendita e zona omogenea di localizzazione.
- 9.03** I requisiti relativi alle aree destinate a parcheggio devono sussistere anche a seguito di modifiche della superficie di vendita che comportino il rilascio di nuova autorizzazione.
- 9.04** Le quantità prescritte ai successivi articoli sono vincolate a tale funzione sino a quando perduri la destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento.
- 9.05** Gli spazi da destinare a parcheggio possono essere ricavati anche mediante la realizzazione di parcheggi interrati o sopraelevati, ed altri analoghi impianti.

Art. 10 **Parcheggi relazionali esercizi di vicinato**

- 10.01** Nelle aree del centro storico, zone omogenee "A", i parcheggi per la sosta di relazione sono individuati nella misura di 0,4 mq. per ogni mq. di superficie di vendita, e devono essere disponibile in un raggio di almeno 300 mt. dal perimetro dell'area dell'intervento.
- 10.02** Nelle altre zone territoriali nella misura di 1,5 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore alimentare (VA) e di 0,8 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per gli esercizi di vicinato del settore non alimentare (VB).
- 10.03** Per gli esercizi di vicinato le dotazioni dei parcheggi da reperire anche su aree pubbliche sono ridimensionate dal Comune nei seguenti casi:
- 1) ubicazione del punto vendita in zone a traffico limitato o escluso;
 - 2) prevalente carattere pedonale dell'utenza.
- 10.4** Per l'apertura di esercizi di vicinato in edifici già esistenti per i quali si ha la conformità di destinazione d'uso o per i quali sia necessaria la richiesta di cambio d'uso, accertata l'impossibilità di reperire spazi pubblici da destinare a parcheggio, è prevista la possibilità di monetizzare con apposita convenzione. Tale convenzione potrà essere concordata solo in seguito alla definizione , operata dal Piano Urbano del Traffico, della gerarchia della

maglia viaria del comune di Reggio Calabria e della successiva sua approvazione da parte del Consiglio Comunale. Potrà essere consentita la monetizzazione solo degli esercizi ubicati sugli assi della maglia secondaria ossia sulle strade locali al fine di non pregiudicare il livello di servizio della viabilità primaria.

Art. 11 **Parcheggi relazionali medie strutture**

11.01 Nelle aree di centro storico, zone omogenee "A", i parcheggi relazionali non devono essere inferiore a 0,4 mq. ogni mq. di superficie di vendita e devono essere disponibile in un raggio di almeno 300 mt. dal perimetro dell'area dell'intervento.

11.02 Nelle altre zone omogenee diverse dalla zona omogenea "A" le aree di sosta sono individuate nella misura di:

- a) 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per le medie strutture della tipologia M1A, M2A e M2B;
- b) 1,5 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per gli esercizi del settore non alimentare M1B.

11.03 Per la progettazione dei parcheggi relativamente a interventi che superano i 900 mq di superficie di vendita si richiedono i seguenti requisiti specifici :

- a) differenziazione tra le varie aree di parcheggio (utenti, personale, servizio, carico e scarico merci);
- b) rispetto delle norme di sicurezza di cui al DM 1.2.1985 (autorimesse interrate);
- c) assenza di barriere architettoniche e posti riservati a portatori di handicap;
- d) spazi appositi per mezzi di servizio e/o soccorso;
- e) posteggi per ciclomotori;
- f) percorsi pedonali protetti;
- g) delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- h) depositi carrelli localizzati tra i posti macchina rapidamente raggiungibili;
- i) pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili (DCR 230/94);
- j) pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;
- k) sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- l) illuminazione a spettro ampio;

- m) sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- a) attrezzature per le telecomunicazioni;

11.04 Le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio, fatte salve particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;

11.05 il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio di sosta di relazione non può essere inferiore a un posto auto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio.

Art. 12 **Parcheggi relazionali delle Grandi strutture di vendita**

12.01 Nelle zone omogenee, dove è ammessa dal P.R.G vigente la localizzazione delle grandi strutture, gli spazi destinati alla sosta di relazione per le grandi strutture di vendita sono così individuati:

- a) nella misura di 2 mq. per ogni mq. di superficie di vendita per le strutture della tipologia G1A, G1B, G2A, G2B, prevedendo ulteriori parcheggi nella misura di 1 mq per ogni mq. di ulteriore superficie utile coperta al pubblico e destinata ad attività complementare a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, cinema e similari);
- b) Nelle zone di espansione per come definite dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione, e per il solo settore alimentare G1A, G2A e G2B nella misura di 2.5 mq di superficie di vendita per ogni mq di superficie di vendita incrementate di 1 mq per ogni mq. di ulteriore superficie utile coperta al pubblico e destinata ad attività complementare a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni, cinema e similari).

11.02 Per la progettazione dei parcheggi relativamente a interventi che superano i 2.500 mq. di superficie di vendita si individuano, oltre ai requisiti qualitativi già individuati per le medie imprese di tipologia M2, i seguenti:

- a) tecniche per la riduzione dell'inquinamento acustico ed atmosferico (barriere, segnalazione del posto libero più vicino, trattamento dell'area in uscita da autorimesse chiuse, ecc.);
- b) sistemazione ambientale delle aree verdi con specie locali, e arredo con panchine e spazi per la sosta dei pedoni;
- c) attrezzature per il gioco dei bambini;
- d) fermate protette per i mezzi pubblici.

Art. 13 **Caratteristiche qualitative delle grandi strutture.**

13.01 Fatto salvo il rispetto degli standard minimi di natura urbanistica e delle normative in materia igienico-sanitaria e di sicurezza del lavoro, nel progetto da allegare all'istanza per l'apertura di grandi strutture di tipo G2, vedi il successivo articolo 26 comma 4, se promosse nella tipologia del centro commerciale, vanno preferibilmente previsti i seguenti servizi accessori, da realizzare all'interno o in adiacenza alla grande struttura di vendita:

- a) spazi organizzati per intrattenimento di bambini, sotto sorveglianza;
- b) pubblico esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, di cui alla lettera a) o b) dell'articolo 5 della Legge 25 agosto 1991, n. 287;
- c) vendita di giornali e riviste;
- d) servizi di pagamento bancomat;
- e) attività artigianali di integrazione del servizio alla clientela (parrucchiere, estetista, calzolaio, riparazioni).

13.02 La Conferenza di servizi, chiamata a valutare l'istanza di apertura della struttura di tipo G2 ai sensi dell'art. 7 della Legge regionale 17/99, può disporre deroghe motivate alla presenza dei servizi accessori di cui al precedente comma.

13.03 Il rilascio di autorizzazioni, licenze e permessi per attività quali servizi accessori per l'esercizio di grandi strutture di vendita a norma del presente articolo sono effettuate dal Comune, anche in deroga ad eventuali disposizioni regionali limitative non aventi carattere legislativo.

Art. 14 **Procedura compensativa**

14.01 È prevista la monetizzazione delle dotazioni prescritte in materia di standard urbanistici, nel rispetto dei limiti e condizioni definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia per interventi fino a 1.500 mq. in tessuti urbani esistenti quando si tratti della costituzione di centri commerciali di vicinato:

- a) nell'ambito dei *Progetti di Valorizzazione e Rivitalizzazione della rete Commerciale di aree urbane* di cui all'art. 12 della L.R. 17/99, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio d'uso. La dotazione di parcheggi è comunque richiesta nel caso di interventi di

ristrutturazione urbanistica, demolizione con ricostruzione, e di nuova costruzione;

- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento delle preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, e purché non si superi con l'ampliamento il limite dimensionale delle sottotipologie delle medie strutture;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superino la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell'ambito del centro storico o negli assi commerciali soggetti a particolare tutela, individuati al successivo articolo 23 comma 4, a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e recupero di edifici preesistenti.

14.02

E' ammessa per le nuove costruzioni destinate alle grandi strutture di vendita di tipologia G1B nelle aree di espansione, la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico non cedute al Comune da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione sia riferita esclusivamente ai casi di apertura di una grande struttura di vendita:

- a) per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- b) per concentrazione di medie strutture di vendita;
- c) per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;
- d) per accorpamento di medie strutture di vendita;

CAPO IV - USI DEL TERRITORIO

Art. 15 Il territorio del comune di Reggio Calabria

15.01

il **tessuto urbano** è costituito dal centro storico, nucleo urbano del comune di Reggio Calabria, che nel P.R.G. coincide con la zona omogenea "A" coerentemente con quanto disposto dal D.M. 1444/1968 e dai tessuti urbani esistenti "B" coincidente con le parti del territorio edificate e dalle zone omogenee "C" rappresentate dalle parti del territorio inedificate, ma destinata allo sviluppo dell'abitato oppure edificata al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alla zona omogenea "B". Le parti di zone "C" nel caso di avvenuta realizzazione degli insediamenti previsti dal

P.R.G., possono essere equiparate di fatto alle zone omogenee "B".

15.02 **Il tessuto produttivo** è costituito dalle aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi. Nel P.R.G tali aree sono identificate dalle zone omogenee D (destinate a insediamenti produttivi industriali commerciali, direzionali e similari) localizzate prevalentemente nella periferia a Sud, Sud Est e a Nord del Comune di Reggio Calabria e dalla zona omogenea "E" destinata all'attività produttiva agricola.

15.03 **Le aree destinate a infrastrutture di interesse comunale e sovracomunale** quali impianti sportivi, sanitari, scuole, edifici religiosi sono individuati dal P.R.G come zone omogenee "F".

Art.16 Localizzazione e ampliamento degli esercizi commerciali

16.01 Nel tessuto urbano è consentito, oltre agli esercizi di vicinato, esclusivamente l'insediamento di medie strutture di vendita di minori dimensioni, fatte salve le disposizioni indicate in dettaglio e i requisiti di accessibilità. Gli esercizi commerciali sono ammessi secondo le specifiche presentate nella Tabella Riassuntiva di Raffronto allegata al presente Corpo Normativo.

16.02 E' consentita la localizzazione di medie strutture di vendita della tipologia M2 e grandi strutture di vendita nelle zone omogenee di tipo D.

16.03 L'ammissibilità delle medie strutture di vendita non è assoggettata a puntuale localizzazione, essendo sufficiente che nelle norme di piano si contempli esplicitamente tale tipologia distributiva.

16.04 Nell'ambito della zona "F" per interventi in area o sistemi di area per una superficie non inferiore a 20.000 mq da destinare a una pluralità di funzioni, limitate per come previsto dall'art. 23 delle N.T.A vigenti, tramite strumento urbanistico preventivo sono ammessi insediamenti commerciali nella tipologia di esercizi di vicinato e media impresa M1. Gli standard a parcheggio da prevedere per gli esercizi commerciali sono quelli previsti nella zona D per come integrate dal presente corpo normativo.

16.05 La destinazione d'uso ad esercizio di vicinato è vietata nelle zone agricole e al di fuori dei centri abitati ad eccezione della superficie di vendita annessa ai locali di attività produttiva delle aziende agricole che dovrà comunque essere inferiore ai 250 mq..

16.06 La localizzazione delle grandi e medie strutture di vendita non è consentita in zona omogenea "E".

16.07 La realizzazione di medie e grandi strutture di vendita è esclusa in ambiti di tutela paesistico ambientale, quali il parco naturale dell'Aspromonte e parchi locali.

16.08 Nel caso di ampliamenti di medie strutture di vendita nei limiti 2500 mq, o di grandi strutture di vendita, non superiori al 20% della superficie esistente di vendita, l'intervento non è assoggettato a pianificazione urbanistica preventiva, ferma restando la necessità della puntuale individuazione in azzonamento del relativo ambito di ampliamento, nonché della verifica della dotazione di aree per standard urbanistici, con particolare attenzione per gli spazi destinati a parcheggio.

Art. 17 Fabbisogno delle grandi Strutture di vendita

17.01 Ai fini dell'analisi del fabbisogno delle grandi strutture di vendita il comune ha già recepito le indicazioni della Regione Calabria relativamente all'area gravitazionale sovracomunale di appartenenza n. 16.

17.02 I valori del fabbisogno delle grande strutture indicati dall'art. 5, *Obiettivi di presenza e sviluppo delle grandi strutture di vendita*, della Del. C. R. 409/2000 e integrate con le successive modifiche sono riportati nella tabella seguente. Tali valori validi per il quadriennio di validità della D. G. R. 409/2000 sono da intendersi fino a 18.000 mq di superficie di vendita per le unità di disponibilità relative alle strutture di vendita di tipologia G2.

Area di gravitazione sovracomunale	Grandi Strutture Alimentari o Miste G1/A e G2/A		Grandi Strutture Non alimentari G1/B e G2/B	
	Primo Anno	Triennio successivo	Primo Anno	Triennio successivo
16. Reggio Calabria	1	1	0	2

17.03 I valori della tabella di cui al precedente comma, sono stati già utilizzati in sede di Conferenza di Servizio nella seguente modalità:

- a) il parere positivo per l'apertura di una grande struttura di vendita di tipo G1 assorbe un punto di disponibilità per il settore interessato, così come l'ampliamento di una grande struttura di tipo G1 in una di tipo G2;
- b) il parere positivo per l'apertura di una grande struttura di tipo G2 assorbe

due punti di disponibilità nel settore interessato se realizzata come struttura singola, e soltanto un punto se promossa con la tipologia del centro commerciale;

- c) il parere positivo per la trasformazione di una grande struttura alimentare o mista (A) in struttura non alimentare assorbe un punto di disponibilità non alimentare (B).

CAPO V - ACCESSIBILITÀ DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

Art. 18 Criteri di accessibilità

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

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

18.02 Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti dei livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico che saranno esplicitati negli articoli successivi.

Art. 19 Idoneità rispetto alla gerarchia della rete viaria

19.01 Al fine di ridurre l'impatto sulla rete viaria delle medie strutture di vendita

- a) il raccordo fra l'eventuale parcheggio destinato ai clienti e la viabilità pubblica o comunque di accesso, deve essere indipendente e separato da ogni altro accesso, in particolare il raccordo deve essere indipendente da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
- b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale; nello specifico la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;

c) il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro; in particolare l'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

19.02

Per l'accessibilità alle grandi strutture di vendita, oltre a dover essere garantite tutte le disposizioni previste per le medie strutture di vendita occorre:

a) verificare che il flusso veicolare di picco, il cui calcolo è effettuato sul numero massimo di presenze consentite dalle norme di sicurezza, ridotto delle quote di utenti prevedibili non motorizzati, considerando un tempo medio di permanenza, sulla base di dati recenti, rilevati in analoghe strutture esistenti, non produca impatti congestivi sul sistema viario;

b) prevedere una congrua distanza tra la localizzazione dei complessi commerciali e le infrastrutture di livello primario (autostrada, superstrade e strade di scorrimento) in particolare dagli svincoli al fine di evitare effetti negativi sulla funzionalità dei medesimi da progettare sulla base del flusso veicolare di picco occorre prevedere. Di preferenza devono essere raggiungibili attraverso un sistema di viabilità gerarchizzato in modo da consentire un forte grado di accessibilità ai complessi stessi;

19.03

L'insediamento di nuove medie e grandi strutture di anche qualora avvenga per cambio d'uso di edifici preesistenti, e fatti salvi i casi generali di non ammissibilità, non è mai consentito in prossimità di nodi di traffico al fine di non turbare la circolazione veicolare;

Art. 20

Innesto fra viabilità pubblica e la rete viaria

20.01

I flussi provenienti dalle corsie di accesso dalla viabilità pubblica ai parcheggi e le corsie di uscita non devono interferire mediante la manovra di attraversamento con i flussi di traffico della rete viaria.

20.02

Per le grandi strutture di vendita di prodotti alimentari G1A e per le G2B si richiede l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita, con corsie di accelerazione, di decelerazione e di accumulo di lunghezza adeguata ai flussi di traffico attesi;

20.02

Per le medie strutture di vendita di prodotti alimentari M2A e le grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari G1B è richiesto l'innesto canalizzato ad uso esclusivo della struttura di vendita.

20.03 I collegamenti dei parcheggi con la viabilità pubblica devono essere previsti, per entrambi i sensi di marcia, almeno nella misura di uno ogni 10.000 mq di superficie di parcheggio.

Art. 21 Efficacia rispetto ai nodi di interscambio

21.01 Grandi strutture di vendita alimentari G1A e G2A devono essere localizzate in prossimità di una fermata di servizi di trasporto urbano collettivo in posizione tale che il parcheggio pubblico realizzato dalla struttura di vendita come standard di urbanizzazione possa svolgere funzioni di parcheggio di interscambio per il raggiungimento del centro urbano.

21.02 Medie strutture di vendita alimentari M1A, M2A e non alimentari M2B devono essere localizzate a meno di 300 metri fra l'ingresso alla struttura stessa e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo almeno a media frequenza; in carenza di tale requisito possono essere definiti obblighi convenzionali di linea di trasporto collettivo in essere o per l'attivazione di un servizio privato di trasporto collettivo - navetta fra la struttura, il centro urbano e il più idoneo nodo di scambio intermodale.

Art. 22 Disposizioni per le grandi strutture di vendita

22.01 Il raggiungimento di prestazioni più elevate di quelle minime contenute nel precedente comma, costituisce elemento di priorità fra domande concorrenti delle grandi strutture di vendita.

CAPO VI - TUTELA DEL CENTRO STORICO

Art. 23 Centro storico

23.01 Sino all'approvazione del programmi di riqualificazione del centro storico, da adottare con gli strumenti approvati dal Consiglio Comunale "Strumenti di Promozione e sviluppo del tessuto commerciale nel centro storico" (ai sensi dell'art. 10, co. 1 del Decreto Bersani e dell'art. 11, co. 1 L. R. 17/99) le aperture degli esercizi di vicinato sono soggette ad autorizzazione così come al comma 4 della D.G.C. n. 453 11 agosto 1999.

23.02 È ammessa la creazione di centri commerciali, agevolando l'insediamento di esercizi di vicinato già presenti nel comune tramite apertura di un centro

commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq. mediante rilocalizzazione, concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato.

23.03 Nell'ambito del centro storico sono soggette a particolare tutela il C.so Garibaldi, C.so Matteotti e il Viale C.so Emanuele e tutti gli edifici di particolare interesse storico. In tali luoghi si esclude il rilascio di autorizzazioni per esercizi commerciali di tipologia MA e l'apertura di esercizi contrari alla morale e alla dignità della città, così come individuati dal PEST (Piano di Sviluppo Economico) della città di Reggio Calabria.

23.04 Sono soggette alla stessa regolamentazione del centro storico indicate nei commi precedenti anche se non appartenenti alla zona omogenea "A" gli assi commerciali sotto individuati:

- a) V.le Aldo Moro;
- b) Via Nazionale Catona centro;
- c) Via Provinciale (ex SS 106) Pellaro Centro.

CAPO VII - PROCEDURE AUTORIZZATIVE

Art. 24 Esercizi di vicinato

Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) ovvero alla procedura di cui all'art. 26, L. 47/1985 per le opere interne, alla comunicazione di cui all'art. 7 del D.Lgs. 114/98 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 2, comma 60 della L. 662/96 (sostitutivo dell'art. 4 del D.L. 5/10/93, n. 398, convertito con modificazione nella l. 4/12/93 n. 493) ovvero dal citato art. 26.

Art. 25 Medie strutture di vendita

25.01 Il procedimento di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

25.02 Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. ovvero alla procedura prevista per le opere interne dall'art. 26 della L. 47/1985, alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 2, comma 60 della l. 662/1996 (sostitutivo dell'art. 4 del D.L.5/10/93, n. 398, convertito con

modificazione nella L. 4/12/93 n. 493) ovvero dal citato art. 26.

25.03

Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a concessione edilizia, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. 114/98 va presentata istanza di concessione edilizia, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:

- a. nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 4 della legge n. 493/1993 e successive modificazioni, la concessione edilizia è rilasciata negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui al sesto comma del predetto art. 4;
- b. l'autorizzazione commerciale e la concessione edilizia sono contenute in unico atto;
- c. l'autorizzazione commerciale, nel caso produca effetti anche di concessione edilizia, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare la concessione edilizia: in caso la struttura comunale che si occupa di commercio e quella che si occupa di edilizia siano distinte, l'atto va sottoscritto congiuntamente dai responsabili delle due strutture, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

25.04

Qualora l'intervento interessi aree con vincoli di qualsiasi natura va richiesto, il nulla osta all'organo detentore del vincolo.

25.05

Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

25.06

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. 114/98.

25.07

I progetti e le domande di autorizzazione devono essere accompagnati da idoneo studio di impatto sulla viabilità dell'area, da studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'idonea organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere

considerati:

- a) Rete viaria: rappresentazione e descrizione della rete viaria interessante l'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (scala 1:5000 - 1:10.000)
- b) descrizione della tratta o delle tratte stradali interessate all'intervento per un raggio di almeno 500 metri rispetto ai punti di accesso e recesso di indicazione degli incroci ed intersezioni più prossimi, e degli eventuali caselli di autostrade e/o superstrade;
- c) geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura (larghezza della/e carreggiata/e, delle corsie, pendenze longitudinali, tortuosità)
- d) indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (8.00-20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00 - 12.00 e 17.00 - 18.00);
- e) ammissibilità degli accessi direttamente sulla viabilità principale (in assenza di alternative sulla rete viaria secondaria);
- f) analisi dell'impatto sul traffico in funzione delle soluzioni adottate e della frequenza di rotazione della sosta, qualora gli accessi siano posizionati direttamente sulla viabilità principale;
- g) rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte. Studio, analisi e verifica funzionale dei nodi eseguita secondo i principi della "teoria e Tecnica della Circolazione"; nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati/ottimizzati cicli e fasi semaforiche, nonché formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impatto.

25.08

La verifica dell'impatto sulla viabilità, non deve rappresentare un ostacolo alla modernizzazione del sistema distributivo, ma deve contribuire a renderla possibile. Devono, quindi, essere dimostrate:

- a) la qualità del servizio, attraverso la stima dei tempi di attesa e della lunghezza delle code in accumulo;
- b) le soluzioni progettuali che rendono ammissibile l'insediamento commerciale, attraverso il controllo e la correzione delle esternalità negative, ovvero la correzione dei costi sociali del nuovo insediamento,

quali la congestione del traffico, l'inquinamento e la desertificazione dei centri urbani e delle aree rurali.

25.09 Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.

25.10 Lo studio di traffico deve comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.

Art. 26 Grandi strutture di vendita

26.01 La correlazione dei procedimenti urbanistico-edilizi e commerciali comporta che la concessione o l'autorizzazione edilizia per la realizzazione di opere dirette all'apertura di grandi strutture di vendita debba essere rilasciata contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale, non oltre i sessanta giorni dal rilascio delle autorizzazioni amministrative al commercio al termine dei procedimenti previsti per l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento.

26.02 Nei casi di procedimenti non contestuali il Comune può, ricorrendone i presupposti, disporre la proroga dei termini fissati all'art. 22 comma 4 del D.Lgs. n. 114/98 per l'inizio dell'attività di vendita.

26.03 Qualora, poi, le opere edilizie dirette all'apertura delle predette strutture di vendita siano soggette alla denuncia di inizio attività (D.I.A.) in base alla vigente legislazione, di cui ex art. 26, L. 47/85, concernente le opere interne, sia la D.I.A. che la comunicazione sono presentate contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, allegando alla D.I.A. o alla comunicazione copia dell'istanza stessa e i lavori possono essere iniziati solo una volta ottenuto l'assenso di natura commerciale.

26.04 Le domande di autorizzazione delle grandi strutture di vendita per apertura, ampliamento, e trasferimento vanno inoltrate all'Ufficio al Commercio al dettaglio del Comune di Reggio Calabria, con la modulistica di cui all'art. 10 comma 5 della lgs. 114/98 conformemente a quanto indicato dalla Regione nell'art. 7 della L.R. n. 17/99. A tale domanda va allegata la seguente documentazione:

a) una relazione illustrativa contenente gli elementi per la valutazione della conformità dell'insediamento alle previsioni degli strumenti urbanistici

comunali e alla programmazione territoriale regionale;

- b) il progetto definitivo dell'intervento, comprendente piani e sezioni del fabbricato con indicazione delle superfici e delle destinazioni d'uso dei locali, planimetrie con indicazioni delle superfici delle, aree a parcheggio e delle aree libere, e degli accessi e dei percorsi veicolari;
- a) relazione tecnico-economica sulla iniziativa proposta, contenente le previsioni occupazionali per la nuova struttura e una valutazione dell'impatto sulla rete di vendita e sulla viabilità nell'area di presunta attrazione, tenendo conto della popolazione residente e fluttuante.

26.05

Lo studio di impatto sulla viabilità dell'area dovrà comprendere una analisi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata, in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio. In particolare devono essere considerati:

- a) Rete viaria: rappresentazione e descrizione della rete viaria interessata nell'ambito territoriale in cui è localizzata la struttura (scala 1:5000 - 1:10.000)
- b) descrizione della tratta o delle tratte stradali interessate all'intervento per un raggio di almeno 500 metri rispetto ai punti di accesso e recesso di indicazione degli incroci ed intersezioni più prossimi, e degli eventuali caselli di autostrade e/o superstrade;
- c) geometria della tratta o delle tratte stradali interessate dalla struttura (larghezza della/e carreggiata/e, delle corsie, pendenze longitudinali, tortuosità)
- d) indagine e rappresentazione dei flussi di traffico diurno per fasce orarie (8.00-20.00) divise per intervalli di 15 minuti delle giornate di venerdì e sabato, con evidenziazione delle ore di punta mattinali e pomeridiane (statisticamente 11.00 - 12.00 e 17.00 - 18.00);
- e) ammissibilità degli accessi direttamente sulla viabilità principale (in assenza di alternative sulla rete viaria secondaria);
- f) analisi dell'impatto sul traffico in funzione delle soluzioni adottate e della frequenza di rotazione della sosta, qualora gli accessi siano posizionati direttamente sulla viabilità principale;

- g) rappresentazione geometrica delle soluzioni viarie proposte. Studio analisi e verifica funzionale dei nodi eseguita secondo i principi della "teoria e Tecnica della Circolazione"; nel caso di intersezioni semaforizzate dovranno essere rappresentati/ottimizzati cicli e fasi semaforiche, nonché formulate eventuali proposte di adeguamento dell'impatto.
- 26.06** Lo studio di traffico dovrà comprendere anche la verifica e le conseguenti proposte di iniziative aventi lo scopo di promuovere la formazione di spazi pubblici collettivi in prossimità delle medie e grandi strutture di vendita.
- 26.07** Le soluzioni progettuali proposte e concertate con la pubblica amministrazione sono oggetto di convenzione o di atto di impegno unilaterale d'obbligo.
- 26.08** La verifica della ammissibilità urbanistica dell'intervento è svolta dagli uffici comunali che producono alla Conferenza dei Servizi di cui all'art. 9 del D.Lgs. 114/98 apposito referto sottoscritto dal responsabile della competente struttura organizzativa; di tale referto dà atto il rappresentante della Regione nell'esprimere la sua valutazione nell'ambito della Conferenza.
- 26.09** Le determinazioni della Conferenza da assumersi nei termini fissati in base all'art. 7 della L.R. n. 17/99 producono, in caso di esito favorevole, effetti di concessione edilizia e in tal caso al verbale della Conferenza va allegata la quantificazione degli oneri concessori effettuata dagli uffici comunali competenti; tale verbale è, altresì, assoggettato alla medesima forma di pubblicità previste per la concessione edilizia.
- 26.10** Nei casi di immobili sottoposti a vincoli paesaggistico, storico artistico, archeologico, idrogeologico e sismico, le determinazioni della Conferenza dei Servizi producono effetti di autorizzazione sotto il profilo della specifica disciplina vincolistica solo se alla Conferenza stessa partecipano, a seguito di regolare convocazione, i rappresentanti degli enti competenti alla tutela del vincolo; nell'ipotesi di mancata partecipazione dei soggetti competenti alla tutela dei vincoli, le determinazioni assunte dalla Conferenza assumono efficacia, in caso di esito positivo, solo dopo l'acquisizione della specifica autorizzazione da parte dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo.
- 26.11** Nel caso di vincolo paesistico il verbale della Conferenza dei Servizi, avente effetto di autorizzazione paesistica, deve essere trasmesso alla

Sovrintendenza ai fini del controllo di cui all'art. 151, comma 4 D.Lgs.490/1999, qualora la Sovrintendenza stessa non sia intervenuta direttamente alla Conferenza dei Servizi.

26.12 L'esito negativo della Conferenza preclude la realizzazione del progetto, comportando effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo urbanistico-edilizio.

26.13 Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

26.14 La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 9 del D.Lgs. 114/98.

Art. 27 Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale

27.01 Ai sensi della DIR. COM. 97/11 e per centri commerciali, indicati all'All. II del punto 10/b della direttiva stessa, si intendono le strutture di vendita di superficie territoriale pari a quelle indicate alla lett. b) del punto 7 dell'All. B del D.P.R. 12.04.1996; tali strutture sono assoggettate alle procedura di verifica o di V.I.A.

CAPO VIII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art.28 Esame delle domande ex L. N. 426/71 relative a grandi strutture di vendita

28.01 L'art. 25 comma 6 del D.Lgs. n. 114/98 ha disposto la riattivazione in capo al Comune, dopo l'emanazione dei provvedimenti regionali, delle domande di cui agli artt. 26 e 27 della L. n. 426/71 non decise dalla Giunta Regionale ai sensi del comma 5 del citato art. 25. La riattivazione dei procedimenti comporta la preliminare riclassificazione degli interventi richiesti in medie e grandi strutture in relazione alle disposizioni del D.Lgs. n. 114/98.

28.02 Per quanto riguarda le grandi strutture, le domande presentate ai sensi della L. n. 426/71 entro il 16 gennaio del 1998 corredate a norma secondo quanto previsto dall'art. 25, comma 5 del D. Lgs. 114/98, ai sensi dell'art. 4, comma 1 della L. R. 19/2000, non si applicano gli indirizzi di programmazione comunale.

Art.29 Norme Finali

29.01 Per quanto non riportato nel presente Corpo Normativo si rimanda alla Legge Regionale 11 giugno 1999 n.17 ed ai conseguenti provvedimenti applicativi regionali.

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

D. LGS. NR. 114/98

TABELLA – INDIRIZZI AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'INSEDIAMENTO COMMERCIALE AI SENSI DEL D.Lgs. 114/98, L.R. 17/99.

Zone Omogenee previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e Assi commerciali	Tipologia commerciale ammessa dalle N. T. A. del P.R.G.
<p>"Norme Tecniche di attuazione P.R.G." -D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art.17 - Zona A</p> <p>Parti del territorio comunale di interesse storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche, ne sono parti integrante.</p> <p>Nel P.R.G. è definita nucleo urbano centrale</p> <p>Assi commerciali non in zona "A" V.le Aldo Moro Via Italia Via SS 18 (tratto Catona Centro) Via Provinciale (ex SS 106- tratto Pellaro Centro)</p>	<p>Le aperture degli esercizi di vicinato e dei Centri Commerciali di vicinato, non specializzati alimentare con superficie di vendita sino a 1.500 mq, sono soggette ad autorizzazione come indicato all'art. 23 dell'integrazioni alle Norme tecniche di attuazione.</p> <p>Le altre tipologie sono escluse.</p>
<p>"Norme Tecniche di attuazione P.R.G." D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art.19 - Zona B: "Aree di completamento"</p> <p>Parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che non presentino carattere di interesse storico-artistico e di particolare pregio ambientale</p> <p>Nel P.R. è individuata con i termini di "aree di completamento, aree in cui sono permesse operazioni di trasformazione conservativa, area in cui sono consentite operazioni di ristrutturazione"</p>	<p>Esercizi di vicinato, Medie strutture di vendita non alimentare tipologia M1B (250 - 900 mq di superficie di vendita).</p> <p>All'interno dei progetti di riqualificazione e rivitalizzazione della rete commerciale è consentita l'apertura dei Centri Commerciali di vicinato.</p>
<p>Norme Tecniche di attuazione P.R.G." D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art.20 - Zona C</p> <p>Parti del territorio ineditata, ma destinata allo sviluppo dell'abitato, oppure edificate al di sotto dei limiti di superficie coperta e di densità edilizia di cui alla zona omogenea B.</p> <p>Nel P.R.G. è individuata con i termini di "zona di espansione residenziale, zona turistico residenziale, zona destinata ad accogliere interventi di edilizia economica e popolare"</p>	<p>Esercizi di vicinato e Medie strutture di vendita alimentare e non alimentare (tipologia M1/A e M1/B).</p> <p>All'interno dei progetti di riqualificazione e rivitalizzazione della rete commerciale è consentita l'apertura dei Centri Commerciali di vicinato.</p>

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

COMUNE DI REGGIO CALABRIA

D. LGS. NR. 114/98

Zone Omogenee previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e Assi commerciali	Tipologia commerciale ammessa dalle N. T. A. del P.R.G.
<p>"Norme Tecniche di attuazione P.R.G." D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art.21- Zona D: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti produttivi (industriali, commerciali, artigianali, direzionali ed a similari)</p>	<p>Esercizi di vicinato, medie strutture di vendita di tipologia M1A, M1/B, M2/A e M2/B, grande distribuzione di tipologia G1/A, G2/A, G1/B e G2/B.</p> <p>La definizione di merci ingombranti come definita articolo 6 comma 3 del documento di adeguamento delle norme tecniche di attuazione è ammessa solo per gli l'esercizio ubicati in zona omogenea D</p>
<p>"Norme Tecniche di attuazione P.R.G." D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art. 22 - Zona E Parte del territorio destinata ad usi agricoli, purché il frazionamento delle proprietà non le faccia ricomprendere tra le zone C.</p> <p>Nel P.R.G. è definita "zona per attività primarie"</p>	<p>Nessuno insediamento commerciale ad eccezione della superficie di vendita annessa a locali di attività produttiva delle aziende agricole.</p>
<p>"Norme Tecniche di attuazione P.R.G." D.P.G.R. n. 1153 dell'11/11/1991</p> <p>Art. 23 zona F Le Parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale</p> <p>Nel P.R.G. è individuata con i termini di "area a: verde pubblico, ad uso delle attrezzature di servizio pubblico e privato a carattere regionale ed urbano; per le sedi ed attrezzature sanitarie ed assistenziali, attrezzature sportive e per il tempo libero, attrezzature di carattere anonario, attrezzature tecnologiche, sedi chiese ed opere parrocchiali, centri civici e sociali, parchi e giochi, asili nido e scuole materne, scuole d'obbligo, attrezzature scolastiche di grado superiore.</p>	<p>Nell'ambito della zona "F" per interventi in area o sistemi di area per una superficie non inferiore a 20.000 mq da destinare a una pluralità di funzioni, limitate per come previsto dall'art. 23 delle N.T.A vigenti, tramite strumento urbanistico preventivo sono ammessi insediamenti commerciali nella tipologia di esercizi di vicinato e media impresa M1. Gli standard a parcheggio da prevedere per gli esercizi commerciali sono quelli previsti nella zona D per come integrate dal presente corpo normativo.</p>