



IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE
ALLEGATO N. 8 AL D.D.G.
001276 **14 DIC. 2009**
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA

COMUNE DI MEZZOJUSO

PROVINCIA DI PALERMO

PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE DI ADEGUAMENTO AL DPRS 11 LUGLIO 2000

PROGETTISTI:

Arch. F. G. Fricano, Arch. S. La Barbera



Visto: Il Commissario ad Acta
(Arch. Donatello Messina)

24 NOV. 2006
Allegato alla delibera
Commissariale n. 1 del
Il Segretario
(Dott. Martino Spadafora)

VISTO:
CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
000168 **9 LUG. 2009**
REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO TERRITORIO ED AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE E DELL'URBANISTICA

VERIFICA DELLE PREVISIONI DEL PRG CON IL D.P.R.S. DELL'11/07/2000

Il PRG consegnato, riguardo la destinazione d'uso commerciale prevede quanto segue:

Art. 44 del Regolamento Edilizio

Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati dalla Concessione o Autorizzazione edilizia per essi rilasciato.

2. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal Prg, potranno essere consentiti con rilascio di nuove Concessioni o Autorizzazioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

3. Ai fini delle modifiche di destinazione d'uso vengono individuate tre distinte categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) produttivo;
- c) commerciale - direzionale - turistico.

4. Sono considerate modifiche di destinazione d'uso i passaggi dall'uno all'altra delle tre categorie di cui al comma 3.

5. Le modifiche di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sono considerati come semplici cambi di utilizzo e pertanto non sono soggetti ad autorizzazione o concessione, ma a semplice comunicazione al Sindaco.

6. Il sindaco in caso di comunicazione di cambio di utilizzo potrà predisporre di opportuni accertamenti.

Al fine di rendere il suddetto art. 44 del Regolamento Edilizio conforme alla normativa sul Commercio, si propone la seguente integrazione:

La destinazione d'uso residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle zone si intende comprensiva della possibilità di realizzare attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa.

Inoltre il PRG prevede una zona D1 e una zona D2 (con l'obbligo di preventiva pianificazione particolareggiata) destinate ad attività produttive, artigianali e commerciali soggette a quanto specificato dal CAPITOLO IV (Aree per le attività produttive artigianali e commerciali) delle Norme Tecniche di Attuazione (artt. 31, 32 e 33).

Ad integrazione delle Norme Tecniche di attuazione si propone l'aggiunta dei seguenti articoli:

Art. 46

Dotazioni di parcheggi ed altre aree pertinenziali per le attività commerciali.

1. *Per la apertura di esercizi commerciali di vendita dovranno essere rispettati valori minimi di parcheggi pertinenziali per la clientela da commisurarsi in relazione alla superficie di vendita, alle tipologie degli esercizi commerciali ed ai settori merceologici, definiti agli artt. 3 e 4 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.*
2. *I valori minimi di dotazione di parcheggi pertinenziali da rispettare sono i seguenti:*
 - a) *esercizi di vicinato: 1/10 della cubatura dell'esercizio di vendita;*
 - b) *medie strutture di vendita alimentari o miste: 1,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;*
 - c) *medie strutture di vendita non alimentari: 0,50 per ogni mq di superficie di vendita;*
 - d) *grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie inferiore ai 5000 mq: 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;*
 - e) *grandi strutture di vendita non alimentari con superficie inferiore ai 5000 mq: 1,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;*
 - f) *grandi strutture di vendita alimentari o miste con superficie superiore ai 5000 mq: 2,50 mq per ogni mq di superficie di vendita;*
 - g) *grandi strutture di vendita non alimentari con superficie superiore ai 5000 mq: 2,00 mq per ogni mq di superficie di vendita;*
 - h) *centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:*
 - *per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione richiesta è quella riportata alle b), c), d), e) ed f) di cui sopra;*
 - *per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in esso presenti, la dotazione di parcheggi pertinenziali per la clientela è prevista nella misura di mq 1,00 per ogni mq di superficie lorda di pavimento.*
3. *Le dotazioni di parcheggio pertinenziali per la clientela sopra indicate assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali o regionali.*
4. *Gli esercizi di vendita esistenti hanno a disposizione 2 anni per reperire le dotazioni minime di cui al punto 2.*
5. *Al fine di agevolare le iniziative di ammodernamento, di qualificazione e di consolidamento della rete distributiva preesistente, la dotazione minima di parcheggi*

pertinenziali di cui al punto 2 può essere ridotta solo nei seguenti casi e nelle misure appresso indicate:

- a) riduzione del 50% nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale di cui all'art. 13 del DPRS 11luglio 2000, qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con mezzi collettivi o con veicoli leggeri e purché gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso. Le dotazioni di cui al precedente punto 2 sono invece da rispettare integralmente nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione;*
- b) riduzione del 20% nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;*
- c) riduzione del 30% nel caso che la realizzazione di centri commerciali al dettaglio in aree urbane a forte vocazione commerciale interne alle zone A e B non determini dei flussi di traffico aggiuntivi.*
- 6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessaria una dotazione di 25 mq di parcheggio ogni due addetti da aggiungersi alla dotazione di parcheggi per la clientela;*
- 7. Le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese e comunque non inferiore a 0,25 mq per ogni mq di superficie di vendita.*

Art. 47

Caratteristiche dei parcheggi e delle altre aree pertinenziali di attività commerciali.

- 1. I parcheggi di un esercizio o di un centro commerciale devono essere di uso comune, cioè destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo tale da essere accessibili liberamente e gratuitamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, ma in tale caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.*
- 2. I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono comunque essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale (non oltre i 300 metri), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche;*
- 3. I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta dagli spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici, senza sovrapposizioni;*
- 4. Nel caso di strutture di vendita con parcheggi pertinenziali per una capacità complessiva ai 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti auto con accessi differenziati, è*

prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti;

- 5. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità di questi ai punti vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche;*
- 6. Nel caso di strutture di vendita con più di 100 dipendenti è necessario che la porzione di parcheggio pertinenziale destinata ai dipendenti di cui al punto 6 del precedente articolo sia specificamente individuata;*
- 7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in superficie e alberati, oppure in soluzioni interrate o fuori terra, anche multipiano, secondo i limiti di edificazione stabiliti per le singole zone omogenee;*
- 8. L'area pertinenziale delle grandi strutture di vendita riservata alle operazioni di carico e scarico merci ed al parcheggio dei veicoli merci di cui al punto 7 del precedente articolo deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio con una idonea segnalazione orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti;*
- 9. Per le grandi strutture di vendita è necessario, ove possibile, realizzare due innesti separati per le merci e la clientela, su strade pubbliche diverse.*

Art. 48

Verifiche di impatto sulla viabilità.

La approvazione dei progetti, ai fini del rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie per esercizi commerciali e centri commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1500 mq è subordinata alla valutazione di impatto sulla viabilità.

I contenuti e la articolazione degli studi da effettuarsi sulla viabilità sono indicati al n. 2 dell'art. 17 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1.

Si evidenzia che, secondo quanto riportato al n. 5 dell'art. 16 del DPRS 11 luglio 2000, Allegato 1, in alternativa alle esenzioni di cui al n. 5 dell'art. 46 sopra riportato, il Comune potrebbe optare per la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di aree di parcheggi pubblici e verde pubblico. Le risorse finanziarie acquisite dal Comune dovranno essere riservate al reperimento ed alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, di opere di arredo urbano ed al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.