

ALLEGATO 2

ALLA NORMATIVA GENERALE DI ATTUAZIONE

NORMATIVA URBANISTICO - COMMERCIALE

SOMMARIO

1.	definizioni e norme operative	2
2.	Qualità progettuale: documentazione relativa	2
3.	Sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti.....	2
4.	Arredo urbano.....	3

NORMATIVA URBANISTICO - COMMERCIALE

1. definizioni e norme operative

Per la definizione e le norme operative in materia di urbanistica commerciale si fa riferimento alla L.R.1/2007 ed al DCR 18/2007 anche per quanto attiene alle classificazioni degli esercizi commerciali, alle superfici di vendita, ai parametri agli standards ed alle verifiche trasportistiche.

Per ogni ambito e/o distretto di PUC viene disciplinata l'ammissibilità di strutture di vendita (EV esercizi di vicinato, MSV medie strutture di vendita, GSV grandi strutture di vendita) articolate per sub-ambiti e/o sub-distretti.

2. Qualità progettuale: documentazione relativa

L'inserimento di una struttura commerciale nel contesto urbano deve essere preceduta da valutazioni di carattere urbanistico, funzionale ed estetico, con particolare attenzione alla qualità progettuale ed ai rapporti con il contorno.

Nel caso di nuovo edificio, ampliamento o ristrutturazione di preesistente immobile, oltre agli elaborati previsti per il rilascio del pertinente titolo abilitativo, ovvero quelli da allegare alla denuncia di inizio attività, si dovrà produrre idonea documentazione atta a dimostrare la coerenza dell'intervento edilizio e le sue connessioni con l'intorno.

Si dovrà pertanto allegare all'istanza una "**verifica di inserimento dell'esercizio commerciale nel contesto**", consistente in:

- dettagliata documentazione fotografica dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento, con particolare riferimento agli esercizi commerciali esistenti;
- analisi tipologiche, morfologiche, stilistiche e formali degli edifici al contorno, a supporto delle scelte progettuali effettuate;
- simulazione tridimensionale del progetto e/o opportuni fotomontaggi;
- documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni, insegne o altri manufatti pubblicitari (per le insegne e gli impianti pubblicitari valgono le prescrizioni di cui al vigente Regolamento edilizio e al Piano generale degli impianti pubblicitari);
- progetto delle aree esterne adibite a parcheggio, sosta e movimentazione merci (vedi articoli 9 e 11), comprensivo delle aree a verde, specificando finiture, cromatismi, materiali, essenze previste;
- progetto di dettaglio degli elementi di arredo urbano (vedi articolo 12), specificando soluzioni progettuali adottate, materiali, cromatismi, finiture, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, completo di studi illuminotecnici, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno.

Nelle zone del centro storico ed i quelle di particolare valore architettonico o paesistico, le soluzioni adottate dovranno:

- armonizzarsi con il contesto
- rispettare i caratteri tipologici, architettonici, formali ed estetici degli edifici esistenti
- non occultare visuali, edifici o manufatti di pregio
- adottare materiali, finiture e colori coerenti con il contorno
- evidenziare elementi di pregio preesistenti (ad esempio portali, cornici, muratura in pietra a vista, colonne, ecc.), valorizzandoli nell'ambito del progetto e ricorrendo a soluzioni come particolari finiture, riquadrature, illuminazione, ecc.
- riprendere o reinterpretare soluzioni architettoniche e di dettaglio già adottate per esercizi commerciali esistenti, al fine di caratterizzare determinate aree, strade, vie o quartieri.

3. Sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti

Le aree a parcheggio e quelle destinate a spazi per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- consentire il disimpegno dei mezzi e garantire facilità e sicurezza di accesso;
- i singoli posti auto devono avere, di norma, dimensioni non inferiori a 2,50 m x 5,00 m, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a 2,20 m x 5,50 m se disposti in fila; ai fini del dimensionamento delle aree di parcheggio si considera una superficie convenzionale per ciascun posto auto pari a mq 25, comprensiva di stallo e di area di manovra;
- nel caso di posti auto ricavati su aree esterne, anche ove trattasi di modifiche a spazi o edifici già esistenti, essi devono mantenere la distanza minima di m 1,50 da eventuali pareti finestrate, e, ove possibile, essere separati dalle medesime mediante cortina di alberi o di siepi sempreverdi;
- le aree di manovra devono avere dimensioni tali da consentire di accedere al parcheggio e di uscire in modo agevole, senza ingombrare od usare spazi pubblici o di proprietà di terzi; in particolare le corsie di distribuzione devono avere larghezza non inferiore a:
 - m 6 in caso di batterie di box;
 - da m 4,50 a m 3,50 in caso di posti auto a pettine o a spina di pesce, a seconda dell'inclinazione;
 - m 3,5 in caso di posti auto disposti in fila;

- e) ove possibile dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione;
- f) tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche; si dovranno inoltre adottare particolari soluzioni per l'utilizzo dei percorsi da parte delle persone non vedenti, quali cambi di pavimentazione, guide a terra, pannelli in caratteri Braille, segnali sonori ecc.
- g) prevedere di norma schermature vegetali, quali airole, prati, alberi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto dove siano specificate le essenze previste ed il posizionamento;
- h) nel caso di un numero previsto di parcheggi superiore a 5 è richiesta una dotazione complessiva di verde pari al 10% del totale dell'area adibita a parcheggio e movimentazione merci, salvo differente soluzione progettuale da concordarsi con gli uffici comunali nel caso di particolari condizioni del contesto (ad. esempio zona storica a tessuto compatto); nel caso di parcheggio di notevole dimensione è comunque preferibile una sistemazione a prato movimentata altimetricamente (es. con dune, terrazze, ecc.) adeguatamente vegetata;
- i) per i parcheggi con un numero di posti auto superiore a 10 è richiesto di norma l'inserimento di un albero ogni due posti auto, salvo dimostrata l'impossibilità di collocare assenze arboree;
- j) deve essere prevista opportuna pavimentazione e adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- k) per le aree a parcheggio e per i percorsi pedonali dovrà essere prevista adeguata pavimentazione, adottando, ove possibile, soluzioni in pietra, autobloccanti o materiali analoghi;
- l) dovrà essere prevista adeguata illuminazione, con particolare attenzione ai risultati estetici;
- m) eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali;
- n) qualora all'esterno debbano trovare collocazione carrelli od elementi analoghi, si dovrà reperire adeguato spazio coperto da tettoia od altri elementi architettonici opportunamente progettati ed inseriti nel contesto.

4. Arredo urbano

Per arredo urbano si intende il manufatto singolo od il complesso di manufatti collocati negli spazi cittadini allo scopo di garantire specifiche funzioni e di abbellire l'ambiente, quali ad esempio:

- supporti per pubblicità;
- supporti per segnaletica;
- supporti ed elementi per l'illuminazione esterna;
- sedute in genere;
- fioriere;
- rastrelliere;
- portabiciclette;
- cestini portarifiuti e contenitori in genere per rifiuti solidi;
- elementi di delimitazione, recinzioni, ringhiere, ecc.;
- pensiline e tettoie;
- percorsi coperti;
- strutture espositive temporanee.

Gli elementi di arredo urbano, da collocarsi nelle aree esterne all'esercizio commerciale, dovranno essere studiati e progettati in relazione a detto esercizio ed ai manufatti esistenti, ed inoltre dovranno essere caratterizzati da:

- accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
- scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- armonizzazione con l'ambiente circostante e con elementi analoghi al contorno.;
- reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. elementi originari quali pavimentazioni, ecc.), eventualmente previo ripristino;
- continuità stilistica, formale e spaziale con altri interventi di arredo urbano limitrofi, anche al fine di definire e caratterizzare particolari parti del territorio comunale, quali vie, strade, quartieri;
- rispetto delle zone di particolare pregio architettonico e paesistico, evitando soluzioni che in contrasto con l'ambiente circostante, ovvero che occultino determinate visuali o scorci di notevole valore estetico.