

REGOLAMENTO DI URBANISTICA COMMERCIALE PER MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

PIANO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIVITALIZZAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

art. 25 comma 2 L.R. 05/08/2021 n. 22 -art. 7, comma 4 e art. 39, comma 6 del R.R. 7/06/2022, n. 4

aggiornamento 18 novembre 2025

Art. 1 Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina le procedure e i criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie e grandi strutture di vendita, in attuazione dell'art. 25, comma 2, della L.R. 05/08/2021 n. 22 e degli articoli 7, comma 4 e 39, comma 6 del R.R. 7/06/2022, n. 4. Disciplina altresì i criteri per l'attuazione degli interventi di rivitalizzazione e valorizzazione del centro storico.
2. Le disposizioni in esso contenute costituiscono parte integrante delle N.T.A. del PRG vigente essendo il presente Regolamento elemento essenziale ai fini dell'individuazione, della zonizzazione e dell'insediamento delle attività commerciali nel Comune di Pesaro.

Sezione 1 – condizioni, procedure e criteri per il rilascio delle autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita

Art. 2 Obiettivi generali

Nel rispetto degli indirizzi nazionali e regionali in materia, il presente Regolamento intende realizzare i seguenti obiettivi che debbono considerarsi parte integrante ed elementi di interpretazione dello strumento stesso:

- a) seguire la logica dello sviluppo sostenibile, mirando alla massima articolazione della rete distributiva al dettaglio, favorendo la compresenza di esercizi despecializzati e specializzati e la diversificazione delle tipologie di esercizi e delle forme imprenditoriali, anche in relazione alle forme speciali di vendita al dettaglio;
- b) indicare le condizioni e gli obiettivi di presenza e di sviluppo delle grandi strutture di vendita, mediante la localizzazione nelle varie zone del Comune.
- c) valorizzare politiche urbanistica a tutela del territorio, mediante l'analisi preventiva e la ponderazione dei rapporti tra accessibilità automobilistica, accessibilità ciclo-pedonale; viabilità, parcheggi, visibilità, bacino d'attrazione ed effetti indotti sull'assetto del territorio.
- d) favorire la riallocazione dei dettaglianti locali negli insediamenti di nuove attività commerciali all'interno dei centri storici o di aree urbane centrali da recuperare e valorizzare sotto il profilo funzionale ed ambientale.

Art. 3 Norme generali per il commercio in sede fissa

1 . Il commercio in sede fissa sia al dettaglio che all'ingrosso deve essere esercitato in strutture fisse, delle quali il titolare ne abbia la disponibilità in base ad idoneo titolo (proprietà o altro diritto reale di godimento). L'esercente può avvalersi di aree private scoperte, attigue al locale di vendita, delle quali ne abbia sempre la piena disponibilità, da utilizzare, eventualmente, solo come area di deposito e/o esposizione e di parcheggio, a condizione che tale utilizzo non sottragga posti auto prestazionali privati d'uso pubblico e privati ad uso privato richiesti dalla L. 122/1989

2. E' vietato esercitare congiuntamente negli stessi locali le attività del commercio al dettaglio e all'ingrosso. Nel caso in cui la ditta svolga anche l'attività di commercio all'ingrosso, la vendita al dettaglio deve essere effettuata in locali distinti e separati da pareti stabili, anche se dotati di porte di comunicazione interna non accessibili al pubblico, e ingressi distinti.

Art. 4 Norme generali di carattere urbanistico

1 - Le norme di carattere urbanistico ed edilizio del presente Regolamento integrano le previsioni dello strumento urbanistico comunale (P.R.G.), con le relative norme tecniche di attuazione (N.T.A.) e del regolamento edilizio. Le norme del presente regolamento prevalgono sulle disposizioni contenute negli altri regolamenti che disciplinano la medesima materia.

2 - Le aree e le strutture dei nuovi insediamenti commerciali dovranno comunque rispettare le norme del P.R.G. comunale ed essere coerenti con gli indirizzi del piano territoriale di coordinamento provinciale

Art. 5. Zone commerciali e bacino commerciale di appartenenza

1 - I nuovi insediamenti per l'esercizio del commercio al dettaglio e all'ingrosso, a seguito di nuova apertura, trasferimento, ampliamento di superficie e di estensione del settore merceologico di quelli esistenti, dovranno essere localizzati nelle zone territoriali omogenee e nelle relative sottozone, le cui perimetrazioni sono già previste dal P.R.G. comunale come meglio specificate all' art. 7 del presente Regolamento;

Art. 6 Localizzazione degli Esercizi di Vicinato

1- Gli insediamenti degli esercizi di vicinato possono essere localizzati in qualsiasi zona prevista dal P.R.G. nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente e dello strumento urbanistico comunale

Art. 7 Localizzazione delle Medie Strutture

1- Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal SUAP, le nuove aperture, la concentrazione e/o accorpamento di esercizi già autorizzati, il trasferimento di un'attività esistente, l'ampliamento della superficie di vendita, l'ampliamento o la modifica del settore merceologico di insediamenti di commercio al dettaglio in sede fissa di media struttura di vendita localizzati nelle zone indicate nel seguente prospetto dell'intero territorio comunale di Pesaro:

PRG vigente – ambito di Pesaro

STRUTTURA TIPO	DIMENSIONI (MQ)	ZONE AMMESSE*
medie strutture di vendita MS1	da 401 mq. a 1500 mq	A - B - C - D
medie strutture di vendita MS2	da 1501 mq. a 2.000 mq	A - B - C - D
medie strutture di vendita MS3	da 2001 mq. a 3.000 mq	B - C - D

*Compatibilmente con le previsioni dei singoli sub-sistemi, ai sensi del titolo 4.2 delle NTA di PRG vigente.

PRG vigente – ambito di Monteciccardo

STRUTTURA TIPO	DIMENSIONI (MQ)	ZONE AMMESSE
medie strutture di vendita MS1	da 401 mq. a 1500 mq	A - B - C - D
medie strutture di vendita MS2	da 1501 mq. a 2.000 mq	A - B - C - D

medie strutture di vendita MS3	da 2001 mq. a 3.000 mq	B - C- D
--------------------------------	------------------------	----------

PIANO DEL PARCO NATURALE MONTE SAN BARTOLO VIGENTE- ambito di Pesaro

STRUTTURA TIPO	DIMENSIONI (MQ)	ZONE AMMESSE*
medie strutture di vendita MS1	da 401 mq. a 1500 mq	DA - DC
medie strutture di vendita MS2	da 1501 mq. a 2.000 mq	DA - DC
medie strutture di vendita MS3	da 2001 mq. a 3.000 mq	DC

*Compatibilmente con le dimensioni massime previste dalle NTA del PPSB (gli articoli delle zone DA e DB ammettono medie strutture inferiori e superiori, va fatto un ragionamento sulle dimensioni specifiche ammesse).

- 2- Per ogni Piano Attuativo di iniziativa pubblica, privata o mista e nei casi di interventi di edilizia diretta, in cui sia prevista la possibilità di edificare strutture a destinazione commerciale, è ammesso l'insediamento di più medie strutture per una superficie di vendita complessivamente inferiore o pari all'entità massima ammessa dalla specifica zona omogenea e dal sub-sistema di appartenenza
- 3- Ai sensi dell'art. 39, comma 5, del R.R. 4/2022, sono di norma interdette alla localizzazione di medie strutture di vendita MS2 e MS3, per ragioni di ordine pubblico o motivi imperativi, le aree ubicate nel raggio di 100 metri da ospedali, case di cura e caserme. Eventuali deroghe potranno essere autorizzate previo atto di indirizzo della Giunta comunale ed a seguito di specifiche valutazioni tecniche sulle interferenze. A tal fine i proponenti dovranno dimostrare, attraverso modelli di simulazione del traffico e rilevatori del traffico pedonale - che l'insediamento non causi congestione e che le infrastrutture stradali (intersezioni, accessi) possano sostenere il volume di traffico generato.

Art. 8 Localizzazione delle Grandi Strutture

1 - Sono consentiti, previa autorizzazione rilasciata dal SUAP e fermo restando quanto previsto al successivo comma, le nuove aperture, la concentrazione e/o l'accorpamento di esercizi già autorizzati, il trasferimento di un'attività esistente, l'ampliamento della superficie di vendita, l'ampliamento o la modifica del settore merceologico di insediamenti di commercio al dettaglio in sede fissa di grande struttura di vendita.

2 - L'insediamento delle grandi strutture di vendita è consentito nel rispetto della pianificazione territoriale (piano urbanistico territoriale, Piano territoriale paesistico e piano territoriale di coordinamento provinciale) e potrà essere autorizzato solo ed esclusivamente nelle zone ammesse dalle previsioni dello strumento urbanistico generale.

Dette zone delimitano l'ambito di collocazione degli edifici destinati a Grandi Strutture di vendita senza limitare le aree destinate a standard che possono ricadere anche all'esterno, nel rispetto degli standard urbanistici di cui al successivo art. 9.

Art. 9 Norme generali sulle dotazioni territoriali

Gli standard urbanistici, con particolare riguardo alla percentuale ed al numero di parcheggi e verde pubblico sono determinati dalle specifiche norme nazionali e regionali.

Le modalità di calcolo dei parcheggi prestazionali sono determinate in base ai criteri stabiliti nelle pianificazione urbanistica

Art. 10 Modalità di richiesta di autorizzazioni per medie e grandi Strutture di vendita

1. Le autorizzazioni per medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate dal responsabile dello sportello unico attività produttive (SUAP) del Comune. Il procedimento è gestito a livello telematico dall'applicativo del sistema e la completezza formale delle istanze è rilevata direttamente dal programma in uso, che rilascia una ricevuta all'atto dell'inoltro.
2. Il contenuto della domanda, i termini procedurali e le condizioni per il rilascio dei provvedimenti sono definiti dall'art. 41 del Regolamento regionale 07/06/2022 n. 4, a cui si pone espresso rinvio.

Art. 11 Forme speciali di vendita al dettaglio e vendite temporanee

1. Per la disciplina delle forme speciali di vendita al dettaglio si richiama integralmente il capo IV del regolamento regionale 07/06/2022 n. 4.
2. In occasione di eventi o manifestazioni straordinarie, feste o riunioni di persone, il commercio al dettaglio su aree private può essere effettuato previa segnalazione certificata di inizio attività al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L. 241/90. Le vendite temporanee non possono avere una durata superiore a 30 giorni.
3. Nella segnalazione la ditta deve autocertificare il possesso dei requisiti morali prescritti dalla vigente normativa ed essere in regola con le norme igienico-sanitarie che regolano l'attività.

Sezione 2 – criteri per l’attuazione degli interventi di rivitalizzazione e valorizzazione del centro storico

Art. 12 – obiettivi e finalità

1. Le norme della presente sezione hanno valore di piano per l’attuazione degli interventi di rivitalizzazione e valorizzazione del centro storico ed integrano le disposizioni contenute nel *regolamento per la tutela e il decoro del patrimonio culturale del centro storico di Pesaro*, approvato con D.C.C. n. 64 del 27/06/2022.
2. Le finalità sono così individuate:
 - a) incentivare lo sviluppo delle attività commerciali nel Centro storico, riconoscendolo come luogo importante e privilegiato della vita economica e sociale cittadina;
 - b) favorire l’associazionismo e l’aggregazione tra le attività ivi insediate, al fine di aumentare la forza di attrazione dell’area, le professionalità presenti, ed incentivare le economie di scala;
 - c) favorire la vitalità del luogo proponendo possibilità di sviluppo, incrementando gli immobili con destinazione commerciale;
 - d) preservare l’ambiente storico e monumentale, anche tramite la progressiva limitazione dal Centro di attività non idonee al contesto

Art. 13 – Progettazione strategica

1. Al fine di conseguire obiettivi di rigenerazione urbana che favoriscano l’implementazione turistica e lo sviluppo delle attività economiche presenti nel centro storico, sono programmati i seguenti interventi già contemplati in piani attuativi approvati, in opere pubbliche approvate da realizzare e nuove opere da recepire nel programma triennale delle opere pubbliche:
 - a) ristrutturazione degli edifici storici di proprietà comunale (ex convento di S. Domenico; ex Tribunale; ex Convento S. Benedetto; ex carcere minorile, Palazzo Mazzolari-Mosca; Palazzo Almerici etc....) e di proprietà ERAP (tra tutti, ex convento delle Zoccolette);
 - b) riqualificazione di piazze e spazi pubblici (opere di urbanizzazione in Piazza Giordano Bruno; piano attuativo ex Bramante; restauro orti Giuli etc...);

c) rigenerazione tratti di pavimentazione stradale nell'antico ghetto ebraico

Art. 14 – Itinerari turistici

Al fine di valorizzare le bellezze della città in una logica di sviluppo con le attività economiche del centro, sono programmati interventi per il miglioramento della visibilità dei musei civici, del museo nazionale rossini e delle principali chiese presenti nel centro storico a valenza artistica ed architettonica, attraverso appositi itinerari turistici;

Art. 15 – Valorizzazione del sistema delle piazze

1. Nelle principali piazze della città è programmato un ciclo di interventi incentrati sullo sviluppo delle politiche di socializzazione ed integrazione. A tal fine si incentiveranno forme di aggregazione e di ordinata gestione degli spazi pubblici al servizio delle attività ricettive presenti sul territorio. Con deliberazioni di Giunta Comunale sono definiti meccanismi premiali (in termini di sgravio delle tariffe comunali) per gli esercizi pubblici che investiranno sul decoro e sulla sistemazione delle piazze comunali sulla base di progetti condivisi con l'amministrazione;

art. 16 – Ulteriori azioni per la valorizzazione delle attività economiche del centro

1. L'amministrazione favorisce lo sviluppo delle attività commerciali anche attraverso incentivi alla valorizzazione dei prodotti tipici dell'artigianato pesarese.
2. Il patrimonio enogastronomico locale è valorizzato attraverso il riconoscimento, per taluni prodotti, della denominazione comunale di origine (DECO).
3. E' inoltre prevista la costituzione dello status di "*Esercizio di prodotti tipici locali*", riconosciuto con attestato rilasciato dal Sindaco su specifica domanda del titolare dell'esercizio.
4. Il comune valorizza la conservazione delle "*botteghe storiche*", quali esercizi commerciali, i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio alla persona o di produzione artistica, queste ultime esercitate anche a livello non professionale, i forni a legna situati nel centro storico, con almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - a) l'aver svolto l'attività per più di 20 anni nello stesso locale, anche con denominazioni e ragioni sociali diverse, e presentare caratteristiche di pregio sotto il profilo architettonico o degli arredi;
 - b) insediamento in locali che presentino elementi di particolare pregio architettonico o arredi di particolare interesse culturale e storico.
5. per le botteghe storiche di particolare pregio, eventualmente previa intesa con la Soprintendenza, è possibile prescrivere il mantenimento dell'impianto delle vetrine

Art. 17 – agevolazioni

1- Per le nuove attività che intendano insediarsi all'interno del perimetro del Centro storico, per le attività che effettuano trasferimento di sede all'interno del perimetro del Centro storico e per gli "Esercizi di vendita di prodotti tipici" e le "Botteghe storiche" sono previste agevolazioni sull'IMU, sulla TARI e sul Canone patrimoniale unico relativo all'occupazione di spazi e aree pubbliche in base a criteri che saranno definiti con apposita deliberazione di Giunta comunale;

Art.18 Attività artigianali compatibili con la residenza

Le seguenti attività artigianali sono compatibili con la residenza:

- pizzeria, piadineria, gastronomia, pasta fresca;
- arazzieri, disegnatori tessili, tessitori a mano anche di tappeti, ricamatrici, merlettaii, lavorazioni a maglia ed a uncinetto su misura, lavorazione in pannolenci, coltronieri, sarte, pellicciai, magliai, figurinisti, calzolai su misura, modellisti; grafico;
- restauratori del dipinto, del mosaico, della statuaria, di vetrare artistiche, di tappeti, del mobile, copisti di galleria, tipografie, serigrafie;
- rilegatura artistica di libri;
- lavorazione a mano di fisarmoniche e concertine, accordatori, orafi e argentieri, sbalzatori ed incisori metalli preziosi, cesellatori lavorazione e incisione su corallo avorio conchiglie e madrep era, incisori di metalli e pietre dure;
- figurinai in ceramica o argilla o carta pesta, decoratori di vetro, mosaico artistico, scenografo, litografi,
- acquefortisti, xilografi;
- fabbricanti oggetti in pergamena, produzione di guanti a mano; assemblaggio di apparecchiature;
- parrucchieri, barbieri, estetiste, fisio e masso terapisti; tatuatori, odontotecnici; odontotecnici, elettricisti, idraulici, meccanici ecc.;
- centri di bellezza in genere, con esclusione delle palestre di superficie superiore a mq. 500

Sezione 3 – norme transitorie e finali

Art. 19 Norme transitorie

1 - l'ufficio attività economiche effettuerà una ricognizione delle Grandi Strutture di Vendita esistenti alla data di esecutività del presente Regolamento, comunicando a ciascun commerciante la propria posizione in ordine alla suddetta ricognizione.

2 - le domande di rilascio dell'autorizzazione all'apertura di nuove medie strutture di vendita non alimentare, in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore del presente regolamento, saranno esaminate ai sensi delle norme contenute nel presente regolamento.

3 - nelle unità commerciali già sede di una media o grande struttura di vendita nel triennio precedente all'entrata in vigore del presente Regolamento, potranno essere rilasciate nuove Autorizzazioni Amministrative per l'apertura di medie o grandi strutture di vendita di pari dimensioni di quelle preesistenti e del medesimo settore merceologico, a condizione che non siano intervenute modifiche sostanziali all'unità commerciale stessa ed all'area destinata a parcheggi allora previsti.

4. Per gli esercizi esistenti ed attivi alla data di entrata in vigore del presente Regolamento che abbiano l'esigenza di rilevare lo stato di fatto con nuova Autorizzazione Amministrativa, l'ufficio, su richiesta degli stessi, potrà rilasciare un Autorizzazione Amministrativa che non modifichi i metri quadrati originariamente autorizzati e il relativo settore merceologico, fermo restando che eventuali future modifiche (ampliamenti ed accorpamenti) dovranno uniformarsi alla presente normativa.

4. Con l'approvazione del seguente regolamento vengono adeguate alla nuova normativa regionale le norme tecniche di PRG allegate.

Art. 20 Entrata in vigore

1- Il presente regolamento entrerà in vigore quando diverrà esecutiva la delibera di Consiglio Comunale della sua approvazione.

Art. 21 Rinvio

1. Per quanto non espressamente stabilito nel presente regolamento si rinvia alle normative nazionale e regionale in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, nonché alle ulteriori disposizioni prescritte nel regolamento edilizio comunale compatibili.

2. La cartografia allegata costituisce parte integrante del presente regolamento.

NTA PRG 2000

TESTO VIGENTE	TESTO in VARIANTE
<p>Art. 2.3.3.5: Definizioni e prescrizioni per l'applicazione dello standard a parcheggio relativo alle attività commerciali così come definite dal "Piano Urbanistico della Rete Distributiva"</p> <p>1. Per tutte le definizioni e prescrizioni riguardanti la realizzazione e attivazioni di strutture commerciali valgono le norme contenute nella Legge Regionale n. 10 novembre 2009 n. 27 "Testo Unico in materia di commercio" e nel Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 concernente la "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa" integrate con le seguenti ulteriori specificazioni.</p> <p>2. Definizione delle strutture commerciali: Esercizio di vicinato: ogni esercizio commerciale, avente superficie di vendita al dettaglio, non superiore a 250 mq.; Media struttura: ogni singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita al dettaglio, compresa tra 251 mq. e 2500 mq.; Grande struttura: ogni singolo esercizio commerciale, con superficie di vendita al dettaglio, superiore a 2500 mq.; Centro commerciale: ogni struttura edilizia unitaria, anche se articolata su più immobili funzionalmente collegati a destinazione specifica, sorta o trasformata al fine di ospitare il centro, anche se all'interno operano più esercizi commerciali. In essa deve essere prevista la suddivisione degli spazi destinati ai vari esercizi, nonché la presenza di infrastrutture comuni e spazi di servizio la cui gestione sia organizzata e garantita unitariamente. Il centro commerciale comporta la condivisione delle aree di parcheggio, delle aree di accesso, dei corridoi interni di collegamento tra i vari esercizi, delle eventuali vie di accesso o zone destinate a verde e dei locali destinati agli uffici e ai servizi. Commercio all'ingrosso: ogni struttura destinata alle attività di 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;</p>	<p>Art. 2.3.3.5: Definizioni e prescrizioni per l'applicazione dello standard a parcheggio relativo alle attività commerciali così come definite dal "Piano Urbanistico della Rete Distributiva"</p> <p>1. Per tutte le definizioni e prescrizioni riguardanti la realizzazione e attivazioni di strutture commerciali valgono le norme contenute nella Legge Regionale n. 5 agosto n. 22 "Disciplina dell'attività commerciale nella regione Marche" e nel Regolamento Regionale n. 4 del 7 giugno 2022 concernente la "Disciplina delle attività di commercio in sede fissa..." integrate con le seguenti ulteriori specificazioni.</p> <p>2. integrano le definizioni di cui all'art.19 c.1 della L.R. 22/2021 le seguenti ulteriori definizioni: Mostra-esposizione: ogni struttura autonomamente accessibile, non comunicante con altre strutture commerciali, destinata esclusivamente alla esposizione dei prodotti.</p>

<p>Mostra-esposizione: ogni struttura autonomamente accessibile, non comunicante con altre strutture commerciali, destinata esclusivamente alla esposizione dei prodotti.</p>	
<p>3. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, nonché negli interventi convenzionati e nell'attuazione di piani urbanistici preventivi (CC e PA) d'iniziativa pubblica o privata, inerenti la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, dei centri commerciali o attività commerciali ad esse assimilate, esclusi quelli ricadenti nei subsistemi R1, L1 e L4 della zona omogenea A, dovranno essere verificati e rispettati anche i rapporti minimi di parcheggio, pubblici o privati di uso pubblico, sotto elencati, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell'art. 2.2.3.8:</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per esercizi di vicinato (Tc);</p> <p>mq. 165 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie commerciale di vendita per medie strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 251 mq e 2.000 mq (Tc);</p> <p>mq. 220 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie commerciale di vendita per medie strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 2001 mq e 2.500 mq (Tc);</p> <p>mq. 288 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie commerciale di vendita per grandi strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita compresa tra 2501 mq e 25.000 mq (Tc);</p> <p>mq. 345 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie commerciale di vendita per grandi strutture commerciali e centri commerciali del settore alimentare o non alimentare con superficie commerciale di vendita oltre 25.001 mq (Tc);</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per strutture commerciali per la vendita all'ingrosso (Tc);</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per strutture ad esposizioni autonome, depositi (Tc);</p>	<p>3. In tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento, nonché negli interventi convenzionati e nell'attuazione di piani urbanistici preventivi (CC e PA) d'iniziativa pubblica o privata, inerenti la realizzazione delle medie e grandi strutture di vendita, dei centri commerciali o attività commerciali ad esse assimilate, esclusi quelli ricadenti nei subsistemi R1, L1 e L4 della zona omogenea A, dovranno essere verificati e rispettati anche i rapporti minimi di parcheggio, pubblici o privati di uso pubblico, previsti dalle Tabelle 3, 4, 5, 6 e 7 allegata al Regolamento n.4/2022 integrate come sotto riportate, con le precisazioni di cui al comma 7 dell'art. 2.2.3.7 e al comma 4 dell'art. 2.2.3.8:</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per esercizi di vicinato (Tc);</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per strutture commerciali per la vendita all'ingrosso (Tc);</p> <p>mq. 50 di parcheggi ogni 100 mq. di superficie netta per strutture ad esposizioni autonome, depositi (Tc);</p>
<p>4. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi</p>	<p>4. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente comportanti cambi</p>

<p>di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti al Punto 3, con esclusione di quelli che interessano immobili ricadenti all'interno della zona omogenea A sub-sistemi R1, L1 e L4 o che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio.</p>	<p>di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere verificati e rispettati i rapporti minimi definiti al Punto 3, con esclusione di quelli che interessano immobili ricadenti all'interno della zona omogenea A sub-sistemi R1, L1 e L4 o che prevedono decrementi di standard urbanistico a parcheggio.</p>
<p>5. Ad esclusione dei casi comportanti la realizzazione o attivazione di medie strutture commerciali e di centri commerciali è consentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privati di uso pubblico così come indicato al comma 7 dell'art. 2.3.3.4;</p>	<p>5. Ad esclusione dei casi comportanti la realizzazione o attivazione di medie strutture commerciali e di centri commerciali è consentita la monetizzazione dello standard a parcheggio privati di uso pubblico così come indicato al comma 7 dell'art. 2.3.3.4;</p>
<p>6. I parametri di parcheggio riguardanti la superficie di vendita definiti al Punto 3 di medie e grandi strutture e di centri commerciali, andranno computate separatamente rispetto alle superfici commerciali non di vendita, e gli stessi sono comprensivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • delle aree di parcheggio private, da computarsi con le modalità riportate al Punto 6, nella misura minima richiesta per Legge; • delle aree di parcheggio pubbliche, afferenti lo standard ministeriale, o di uso pubblico; 	<p>6. I parametri di parcheggio riguardanti la superficie di vendita definiti al Punto 3 di medie e grandi strutture e di centri commerciali, andranno computate separatamente rispetto alle superfici commerciali non di vendita, e gli stessi sono comprensivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • delle aree di parcheggio private, da computarsi con le modalità riportate al Punto 6, nella misura minima richiesta per Legge; • delle aree di parcheggio pubbliche, afferenti lo standard ministeriale, o di uso pubblico;
<p>7. Per le superfici che non sono considerate di vendita nei casi di medie e grandi strutture e di centri commerciali, dovranno comunque essere previsti parcheggi di uso pubblico in ragione di 30 mq. ogni 100 mq di Superficie netta.</p>	<p>7. Per le superfici che non sono considerate di vendita nei casi di medie e grandi strutture e di centri commerciali, dovranno comunque essere previsti parcheggi di uso pubblico in ragione di 30 mq. ogni 100 mq di Superficie netta.</p>
<p>8. Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio privato, in relazione anche a quanto previsto al Punto 3, il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 2.2.3.7, e il Volume è stabilito in m. 4,50 fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.</p>	<p>8. Per la determinazione delle superfici da destinare a parcheggio privato, in relazione anche a quanto previsto al Punto 3, il parametro di passaggio tra la Superficie Lorda (SL), computata al netto delle aggiunte possibili ai sensi del comma 4 dell'art. 2.2.3.7, e il Volume è stabilito in m. 4,50 fermo restando il computo rapportato con le effettive volumetrie se di entità inferiore.</p>
<p>9. Nel caso di strutture per la vendita congiunta di prodotti all'ingrosso e al dettaglio previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema dei Luoghi Centrali L2, L3, e L5, con superficie di vendita maggiori di 250 mq, saranno considerate come medie e grandi strutture e dovranno verificare i parametri previsti al Punto 3 rapportati alla intera superficie di vendita prevista, senza riduzione della stessa anche nei casi di vendita dei prodotti individuati al comma</p>	<p>9. Nel caso di strutture per la vendita congiunta di prodotti all'ingrosso e al dettaglio previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema dei Luoghi Centrali L2, L3, e L5, con superficie di vendita complessiva superiore a 400 mq, saranno considerate come medie e grandi strutture e dovranno verificare i parametri previsti al Punto 3 rapportati alla intera superficie di vendita prevista, senza riduzione della stessa anche nei casi di vendita dei prodotti individuati</p>

5 dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015.	al comma 6 dell'art. 24 del Regolamento Regionale n. 4 del 7 giugno 2022. DA RIVEDERE
10. Nel caso di strutture per la vendita congiunta, all'ingrosso e al dettaglio, dei prodotti individuati al comma 5 dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015 previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema della Produzione P1, P2, P3, e P4 il calcolo della superficie di vendita, al fine della determinazione del parametro di parcheggio di uso pubblico che dovrà essere soddisfatto, sarà effettuato con le modalità previste dall'art. 14, commi 3 e 4 del sopra citato Regolamento. In detta ipotesi le superfici a parcheggio privato richieste per Legge sono aggiuntive rispetto allo standard di parcheggio pubblico o di uso pubblico.	10. Nel caso di strutture per la vendita congiunta, all'ingrosso e al dettaglio, dei prodotti individuati al comma 6 dell'art. 24 del Regolamento Regionale n. 4 del 7 giugno 2022 previste all'interno di fabbricati ricadenti all'interno del Sub Sistema della Produzione P1, P2, P3, e P4 il calcolo della superficie di vendita, al fine della determinazione del parametro di parcheggio di uso pubblico che dovrà essere soddisfatto, sarà effettuato con le modalità previste dall'art. 14, commi 3 e 4 del sopra citato Regolamento. In detta ipotesi le superfici a parcheggio privato richieste per Legge sono aggiuntive rispetto allo standard di parcheggio pubblico o di uso pubblico. DA RIVEDERE
11. Nel caso di esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, così come definiti ai commi 1 e 2 dell'art. 15 del Regolamento Regionale n. 1 del 02 marzo 2015, al fine di determinare il regime abilitativo applicabile all'esercizio e la dotazione minima dello standard di parcheggio che deve essere soddisfatto, la superficie di vendita è calcolata come di seguito: a) nella misura del 50%, qualora la superficie di vendita non superi le dimensioni di una media struttura; b) nella misura del 50% fino al limite di cui alla lettera a) e nella misura del 25% per la parte eccedente, qualora la superficie di vendita superi la dimensione di una media struttura.	11. Nel caso di esercizi commerciali specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti e a consegna differita, così come definiti ai commi 1, 2 e 3 dell'art. 25 del Regolamento Regionale n.4 del 7 giugno 2022 , al fine di determinare il regime abilitativo applicabile all'esercizio e la dotazione minima dello standard di parcheggio che deve essere soddisfatto, la superficie di vendita è calcolata con le riduzioni previste dal c.5 del medesimo Regolamento Regionale. Per la restante parte di Superficie Commerciale di Vendita che non concorre a determinare il regime abilitativo, dovrà essere verificato quanto previsto al comma 7.
12. Nel caso di modifica del settore merceologico o di ampliamento della superficie di vendita di un esercizio esistente, dovranno essere soddisfatti i parametri previsti al Punto 3 (nel caso di ampliamento della superficie di vendita la verifica dovrà essere soddisfatta per la parte di superficie ampliata).	12 abrogato
13. E' sempre consentito suddividere una struttura commerciale esistente in più esercizi di vicinato, fermo restando le superfici di parcheggio attualmente esistenti.	13. E' sempre consentito suddividere una struttura commerciale esistente in più esercizi di vicinato, fermo restando le superfici di parcheggio attualmente esistenti. DA VALUTARE
14. I parcheggi privati di uso pubblico dovranno essere verificati anche in termini prestazionali così come indicato al comma 6 dell'art. 2.3.3.4.	14. I parcheggi privati di uso pubblico dovranno essere verificati anche in termini prestazionali così come indicato al comma 6 dell'art. 2.3.3.4.

<p>15. Negli interventi comportanti la realizzazione di nuove strutture commerciali in unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del Piano della Rete Distributiva, al fine della qualificazione del nuovo esercizio commerciale (esercizio di vicinato o media struttura) e della quantificazione delle superfici di parcheggio prestazionale da soddisfare, si dovrà fare riferimento esclusivamente alla consistenza delle superfici oggetto di trasformazione.</p>	<p>15. Negli interventi comportanti la realizzazione di nuove strutture commerciali in unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore del Piano della Rete Distributiva, al fine della qualificazione del nuovo esercizio commerciale (esercizio di vicinato o media struttura) e della quantificazione delle superfici di parcheggio prestazionale da soddisfare, si dovrà fare riferimento esclusivamente alla consistenza delle superfici oggetto di trasformazione.</p> <p>INFORMATI</p>
<p>16. “L’attività di vendita al dettaglio mediante distributori automatici è disciplinata dalla L.R. n. 27/2009, Testo Unico in materia di commercio. All’interno delle aree pubbliche è ammessa l’installazione di distributori automatici subordinatamente all’attivazione delle procedure per la concessione di suolo pubblico.</p>	<p>16. “L’attività di vendita al dettaglio mediante distributori automatici è disciplinata dalla L.R. n. 22/2021, Testo Unico in materia di commercio. All’interno delle aree pubbliche è ammessa l’installazione di distributori automatici subordinatamente all’attivazione delle procedure per la concessione di suolo pubblico.</p>
	<p>17. In presenza di particolari necessità connesse a lavori di ristrutturazione dei locali o di comprovate esigenze di pubblico interesse è ammesso, previa presentazione della comunicazione al SUAP competente per territorio da parte dell’interessato, il trasferimento temporaneo di esercizi di vicinato in locali con destinazione d’uso diversa da quella commerciale, a condizione che siano rispettate le norme sulla sicurezza e quelle igienico-sanitarie. Il trasferimento ha validità per un periodo non superiore a sei mesi, prorogabile una sola volta per ulteriori sei mesi in caso di persistenza dei motivi che lo hanno reso necessario..</p>

TABELLA - A dei parametri di parcheggio

		ZONE OMOGENEE E SUB-SISTEMI		
		A (R1-L1-L4)	A(R2-L2)-B-C-D-E-F	
			Edifici a destinazione Residenziale/Terziaria (escluso le medie e grandi strutture) (B)	Edifici a destinazione Produttiva/Terziaria (limitatamente alle medie e grandi strutture) (C)
DESTINAZIONI D'USO ⁽¹⁾		mq/100 mq di SL	mq/100 mq di SL	mq/100 mq di SL
R	Residenze	0	25,65	28,85
R	Residenza imprenditoriale (A)	0	25,65	28,85
I	Attività Industriali e Artigianali (I)	0	12,82	14,42
I	Attività industriali e Alberghiera e commercio (A)	0	12,82	14,42
I	Lavoratori artigiani area urbana	0	12,82	14,42
T	Officina di vetreria fino a 400 mq. Sov.	0	42,75	48,07
T	M51-medie strutture di vendita e centri commerciali confe vendita tra 401 e 1200 mq.)	0	-	100-110 ⁽⁴⁾ / 28,85 ⁽²⁾
T	M52-medie strutture di vendita e centri commerciali confe vendita tra 1201 e 2000 mq.)	0	-	150-165 ⁽⁴⁾ / 28,85 ⁽²⁾
T	M53-medie strutture di vendita e centri commerciali confe vendita tra 2001 e 3000 mq.)	0	-	200-220 ⁽⁴⁾ / 28,85 ⁽²⁾
T	G51-grandi strutture come i centri commerciali confe vendita tra 3001 e 10000 mq.)	0	-	250-287,5 ⁽⁵⁾ / 28,85 ⁽²⁾
T	G52-grandi strutture come i centri commerciali confe vendita tra 10001 e 20000 mq.)	0	-	280-322 ⁽⁵⁾ / 28,85 ⁽²⁾
T	Off. commerciali per vendita all'ingrosso	0	42,75	48,07
T	officine e esposizioni espositive, depositi	0	42,75	48,07
T	pubblico esercizio, laboratori, uffici postali e uffici	0	42,75	48,07
T	uovi da gallina	0	171	192,3
T	alloggiamento composto da case basse/urbano	0	25,65	28,85
T	pubblico esercizio, sale giochi e simili	0	42,75	48,07
T	alberghi hotel, villaggi-ristoranti, ristorazione	0	42,75	48,07
T	campagna	0	42,75	48,07
T	imobili residenziali o gallerie, centri commerciali	0	42,75	48,07
T	caserme	0	42,75	48,07
T	country houses	0	42,75	48,07
T	case da colto	0	171	192,3
Tu	uffici privati, uffici privati senza concessione di pubblico	0	25,65	28,85
Tu	uffici professionali, medici e odontoiatri	0	25,65	28,85
Tu	ambulatori e poliambulatori	0	25,65	28,85
Tu	agenzie di viaggi, banche	0	42,75	48,07
S	Sa-Servizi di assistenza sociale e sanitaria	0	42,75	48,07
S	Sb-Servi. istruzione di base	0	42,75	48,07
S	Sc-Servi. Cisteriali	0	0	0
Sd	Cinema, Ballo spettacolo	0	171	192,3
Sd	teatre, teatri, auditorium, chiese, sinagoghe, oratori, conservatori	0	42,75	48,07
Sh	Ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori	0	42,75	48,07
Si	Servi. per l'istruz. Superiore	0	42,75	48,07
Sf	Scuole di form. Professionale	0	42,75	48,07
Sf	Servi. Sociosanitari	0	42,75	48,07
Ss	Servi. Sportivi	0	42,75	48,07
St	Servi. Ufficio amministrativi	0	25,65	28,85
Su	Università e serv. Universitari	0	42,75	48,07

NOTE:

(1) Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per ogni subsistema di appartenenza di cui al stile 4.2 (Disciplina dei sistemi) delle NTA di PRG
 (2) ... mq di parcheggio ogni 100 mq di superficie commerciale di vendita / ... mq di parcheggio ogni 100 mq di Superficie Lorda al netto della superficie commerciale di vendita (secondo l'art. 2.3.3.5 delle NTA di PRG)

(3) La destinazione dell'edificio è determinata ai sensi dell'art. 23-ter del DPR 380/01 in termine di Superficie Lorda prevalente

(4) incrementato del 10% nel caso di attività commerciale del settore alimentare o misto

(5) incrementato del 15% nel caso di attività commerciale del settore alimentare o misto

N.B. I parcheggi devono essere soddisfatti in numero di posti macchina prescrivendo un parametro di passaggio per cui a 25 mq di parcheggio corrisponde un posto macchina (dim. 2,50x5,00 o 2,20x5,50). Almeno 1 posto auto dovrà essere accessibile anche a persone portatrici di handicap (dim. 3,20x5,00 o 2,20 x 6,00).

