



COMUNE DI LEONFORTE

PROVINCIA DI ENNA

PIANO DI URBANISTICA COMMERCIALE

Allegato alla delibera del Commissario ad acta.

N 15 del 11.03.2011

Introduzione

La legge n.28/99 sul commercio rappresenta il primo atto autonomo della Regione Siciliana in tema di commercio su aree private.

Detta legge riprende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 sul settore e ne innova in maniera significativa alcune parti. La presente nota introduce alla presentazione delle direttive che esplicitano, a livello del nostro comune, i criteri e gli obiettivi di cui all'art. 5 della legge.

Secondo la legge n. 28, i settori merceologici sono ormai ricondotti a due:

- 1. Settore alimentare**
- 2. Settore non alimentare**

Una volta concluso il periodo di sperimentazione (durante il quale erano stati contemplati i settori alimentare raggruppamento I e non alimentare raggruppamenti II e III) con la mancata approvazione di apposito disegno di legge che avrebbe dovuto definitivamente disciplinare i settori stessi, anche in Sicilia ci si è ricondotti ai due settori merceologici, alla stregua di quanto previsto con la disciplina nazionale (art. 5 del d.lgs. 114/98).

Ciò ha significato, quindi, la fine della precedente suddivisione tabellare che "polverizzava" i generi merceologici posti in vendita, sostituita da due soli macrosettori: Alimentare e non Alimentare.

Fatta la superiore premessa, notazione a parte merita il discorso sull'insediamento degli esercizi di vicinato (sono tali per il nostro Comune quelli con superfici di vendita fino a 150 mq).

La legge regionale, al tempo della sua prima applicazione, prevedeva regimi autorizzatori diversificati: occorreva infatti munirsi di autorizzazione per lo svolgimento dell'attività nel settore alimentare e non alimentare raggruppamento II, mentre era sufficiente inviare al Comune almeno 30 giorni prima apposita comunicazione per l'avvio di un'attività nel settore non alimentare raggruppamento III.

Oggi, sulla base di provvedimenti legislativi che sono andati a succedersi, il settore degli esercizi di vicinato è completamente liberalizzato: per aprire una nuova attività, sia essa alimentare che non alimentare, o per il suo trasferimento, subingresso, ampliamento, basta una semplice comunicazione di inizio attività.

Sull'attuale superamento del regime autorizzatorio, occorre dire che ancora prima di quanto abbia disposto la normativa nazionale (per ultimo col DL 78/10 convertito con modifiche dalla L 122/10 che istituisce la SCIA "Segnalazione certificata di inizio attività" che trova diretta applicazione nell'isola come enunciato anche dalla circolare n. 4 del 6.10.2010, Ass.to delle Attività Produttive), in Sicilia si era già in regime di "Comunicazione di Inizio Attività, CIA" istituita con l'art. 24 della l.r. 17/04 che modifica l'art. 14 della l.r. n. 2/02, in virtù della quale gli esercizi di vicinato sia essi relativi al settore alimentare che al settore non alimentare erano di già soggetti, come detto, alla sola comunicazione per l'esercizio immediato dell'attività. Cosa, questa, definitivamente ribadita e quindi concretizzata nell'ultima circolare esplicativa diffusa in merito dal competente Assessorato, la n. 3 dell'1.10.2009.

Diversa considerazione va fatta per le medie e grandi strutture di vendita, atteso che per entrambe le strutture occorre rilasciare apposita autorizzazione.

In effetti, per quanto concerne le prime, nel nostro Comune ci si è avvalsi di due delibere di Consiglio Comunale, la n. 104 e la n. 105 del 13.9.2002, con le quali si sono approvate, rispettivamente, i criteri e le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita.

Le due delibere sono state approvate in forza dell'art. 8, commi 3 e 4, della l.r. 28/99 e grazie ad esse ci si è muniti di un valido strumento che consentisse il rilascio delle autorizzazioni giusti criteri oggettivamente validi e scongiurando ogni qualsivoglia disparità di trattamento.

Così anche per le grandi strutture per la loro apertura, per il trasferimento di sede e per l'ampliamento di superficie occorre autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio ancora nel rispetto della programmazione urbanistico-commerciale di cui all'art.5 ed in conformità alle determinazioni adottate dalla conferenza di servizi di cui al comma 3, del medesimo articolo.

In questo, è esplicita la circolare N. 4 del 23/10/2008 che, tra l'altro, preannuncia l'attivazione dei poteri sostitutivi previsti dal 6° comma del citato art. 5 in caso di inerzia del Comune.

Il principio della programmazione viene dunque riproposto. Ma, di certo, va riproposto in altri termini rispetto al passato.

Bisogna infatti domandarsi cosa possa prevedere e cosa possa vincolare una programmazione moderna alla luce delle recenti e recentissime disposizioni normative in materia di attività produttive e commerciali, che hanno determinato una significativa modifica dei principi e del sistema di regolamentazione delle attività stesse che vanno rilette e quindi concepite alla luce dei nuovi principi di liberalizzazione e semplificazione di derivazione comunitaria.

Ci si riferisce, in particolare, al Decreto Legge 4 luglio 2006, n. 223 (c.d. decreto Bersani) e alla relativa legge di conversione 4 agosto 2006, n. 248; al Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59 *“Attuazione della direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi del mercato interno”* meglio noto come *“direttiva Bolkestein”*; al Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78 che ha introdotto la SCIA convertito con la legge n 122/2010.

Queste disposizioni, di fatto eliminano in molti settori vincoli e divieti all’avvio di attività produttive (distanze, parametri numerici ecc..) o semplificano radicalmente le procedure (SCIA immediata al posto di licenze, permessi o dia differite).

Sancita quindi l’incompatibilità con l’ordinamento comunitario e con i principi costituzionali in materia di libertà di impresa, di limiti quali il rispetto di distanze minime tra attività commerciali, le limitazioni di ordine quantitativo all'assortimento merceologico offerto negli esercizi commerciali, il rispetto di limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite, ecc., si può supporre che l’unica programmazione ravvisabile sia quella mirante alla valutazione dell’insussistenza di eventuali impedimenti collegati a motivi imperativi di interesse generale.

A ribadire, obiettivo della programmazione non può più essere quello di incidere sull’orientamento dello sviluppo dei settori produttivi secondo modelli e politiche programmatiche aprioristicamente precostituiti, col risultato di un mercato rigido e non flessibile, soggetto a un’ottica dirigistica dell’ente pubblico, bensì, e semmai – avendo come riferimento la libertà di impresa e il pluralismo delle attività economiche a scapito della tutela di interessi corporativi – quello di garantire il rispetto dei motivi di interesse generale, quali potrebbero essere, ad esempio, la sicurezza stradale, la tutela dei beni artistici, storici, la sostenibilità ambientale e sociale, ecc.

IL SISTEMA DISTRIBUTIVO ATTUALE

A. ESERCIZI DI VICINATO

Alimentari vicinato					
Zona (*)	A	B	C	D	Totale
N. attività	32	29	13	3	77
Mq	1.551	1.419	946	150	4.066

Non alimentari vicinato					
Zona	A	B	C	D	Totale
N. attività	51	95	21	3	170
Mq	2.181	5.239	1.297	168	8.885

B. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Medie strutture alimentari					
Zona	A	B	C	D	Totale
N. attività	1	2	1	0	4
Mq	247	943	776	0	1.966

Medie strutture miste					
Zona	A	B	C	D	Totale
N. attività	0	0	1	1	2
Mq	0	0	900	800	1.700

Riepilogo Medie strutture alimentari/ miste					
Zona	A	B	C	D	Totale
N. attività	1	2	2	1	6
Mq	247	943	1.676	800	3.666

C. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

Non insistono, in atto, sul territorio del Comune, Grandi Strutture di Vendita.

(*) Nel seguito si farà riferimento alla zonizzazione già individuata nello strumento urbanistico vigente.

D. AREE DESTINATE AL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE
Legge Regionale 1 marzo 1995, n.18

Aree mercatali - Tipologia B					
Pluriennali					
Centro storico - Giorno di svolgimento: martedì					
	Operatori		Mq.		
Luogo	Aliment.	Non alim.	Aliment.	Non alim.	Totale
Piazza Branciforti	26	0	624	0	624
Via Portella	0	4	0	80	80
Via Collegio	0	7	0	87	87
Via Nicoletti	0	15	0	215	215
Via Pescheria	2	7	22	120	142
Via Tamburella	0	4	0	60	60
	28	37	646	614	1.208

Aree mercatali - Tipologia B - Pluriennali					
Zone espansione - Giorno di svolgimento: venerdì					
	Operatori		Mq.		
Luogo	Aliment.	Non alim.	Aliment.	Non alim.	Totale
Via Don Bosco	0	74	0	2.062	2.062
Via dei Cento Comuni	54	60	1.729	1.980	3.709
Via P. Giovanni XXIII	0	4	0	93	93
	54	138	1.729	4.134,5	5.864

Mercatini estivi				
Alimentari				
Luogo	Zona	Giorno	Posteggi	Totale mq
Piazza Verga	A	Lunedì	4	100
Piazza Branciforti	A	Giovedì	4	100
			8	200

Attività di vendita giornaliera nell'arco della settimana			
Art. 1, comma 2, lett. A Legge 18/95			
Alimentari			
	Mq.		
Luogo	Zona A	Zona B	Totale
Via Manzoni	18	0	18
Spiazzo ex stazione	0	76	76
	18	76	94

Aree destinate all'attività di commercio su aree pubbliche				
	Attività consentita			
	Zona	Aliment.	Non alim.	Mq.
Piazza Carella	A	No	Si	12
Scalinata via Torretta	B	No	Si	15
Spiazzo asilo nido	B	Si	Si	22
Piazza Loy	B	Si	Si	80
Fontana del 2000	C	Si	Si	80
Corso Umberto n. 566	C	Si	Si	14
Granfonte - Pentolai	A	Si	Si	12
Area coop. Orchidea	C	Si	Si	20
Via dei 100 Comuni	C	Si	No	40
				295

Aree individuate per la somministrazione e vendita di prodotti alimentari e bevande analcoliche (Chioschi)		
Luogo	Zona	Mq.
Piazza Cappuccini (accanto scalinata)	A	20
Via Capra (altezza supermercati)	B	20
Via Don Bosco (di fronte asilo nido)	C	20
C.so Umberto (coop. Orchidea e Europa 84)	C	20
Zona Madonnina	D	20
Piazza Melvin Johnson (sul marciapiede)	C	20
		120

Mercato degli agricoltori				
Periodicità: settimanale				
Alimentari				
Luogo	Zona	Giorno	Posteggi	Totale mq
Piazza IV Novembre	A	domenica	20	240

Mercato coperto			
Art. 1, comma 2, lett. A Legge 18/95			
Alimentari			
Luogo	F2	Mq.	Totale
Contrada Bafurdo – Mongiafora		900	900
Superficie – terreno	0	31,200	31.200,00
Totale complessivo			32.100,00

DIRETTIVE COMUNALI CONTENENTI CRITERI OGGETTIVI PER L'INSEDIAMENTO DEGLI ESERCIZI DI VICINATO

In forza delle premesse fatte, atteso che il Comune non dovrà rilasciare autorizzazione alcuna per l'insediamento degli esercizi di vicinato, restano valide le considerazioni sul ruolo che l'Ente è chiamato a svolgere in ordine alla incentivazione delle attività produttive mirate a rafforzare il sistema economico pur nel rispetto dei vincoli di natura urbanistica, in specie nel centro storico per la tutela del patrimonio artistico e culturale ivi presente.

Proprio nel centro storico si intenderebbero promuovere iniziative a favore del commercio atte a rivitalizzare il capitale sociale e umano, le risorse, le bellezze naturali innestando così un circolo virtuoso che porti al miglioramento della qualità della vita e all'incremento del turismo. In quest'ottica, si dovrebbero adottare misure che privilegierebbero l'insediamento di esercizi volti alla commercializzazione di prodotti tipici locali agroalimentari, nonché dell'artigianato tradizionale.

Nelle aree esterne al centro storico, si ritiene di non dover porre prescrizioni diverse da quelle di natura urbanistica e igienico-sanitaria.

Il Centro Commerciale Naturale

Questa Amministrazione, in ossequio alla l.r. n. 10/2005, art. 9, con delibera consiliare n. 131 del 26.11.2009 ha preso atto della costituzione di un Centro Commerciale Naturale denominato "A.I.R. Città di Leonforte". Scopo dell'istituzione di tale centro è quello di valorizzare il sistema economico locale con particolare riferimento al commercio tradizionale di vicinato e di medie strutture di vendita, pubblici esercizi e all'artigianato tradizionale artistico e di servizio. Ciò nell'ambito dell'identità storico, culturale e sociale con il fine anche di favorire la fruibilità turistica del territorio con la promozione dell'immagine e dell'accessibilità dei luoghi interessati.

L'attuale Centro Commerciale Naturale interessa la zona omogenea che comprende le attività del Corso Umberto dal n. civico 163 al n. civico 570, pari a 31 esercizi.

In atto, si è in attesa del riconoscimento del Centro da parte del competente Assessorato alle Attività Produttive.

Atteso che il Corso Umberto viene considerato il naturale "salotto della città" dove si concentrano la maggior parte delle attività economiche e terziarie, si ritiene che tale Centro, così come dalle indicazioni emerse nelle apposite riunioni preliminari con le organizzazioni di categoria,

possa avere ulteriore sviluppo soprattutto interessando la parte bassa del centro storico ove insistono le piazze Margherita e Branciforti, molto significative dal punto di vista storico ed architettonico.

L'iniziativa del Centro Commerciale Naturale è in linea con la politica di controtendenza all'incremento della Grande Distribuzione Organizzata, avallata da questa Amministrazione.

DIRETTIVE COMUNALI CONTENENTI I CRITERI OGGETTIVI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

La normativa comunale relativa alle medie strutture di vendita (si ricorda che per il nostro Comune sono tali gli esercizi per i quali si richiede l'utilizzo di una superficie di vendita ricompresa fra i 151 e i 1000 mq), fermo restando l'apporto determinato dalle delibere di Consiglio Comunale n. 104 n. 105 del 13.9.2002 che fissano i criteri e le norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture in ottemperanza dell'art. 8 commi 3 e 4 della l.r. 28/99, dovrà basarsi sulla previsione legislativa contenuta nella Legge n. 28/99 e sulle Direttive ed Indirizzi di programmazione commerciale e Criteri di programmazione urbanistica commerciale che sono contenute nel Decreto Presidenziale di attuazione della Legge citata.

Per quanto riguarda la legislazione richiamiamo le norme fondamentali:

Legge n. 28/99:

Art. 8, comma 1: "L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera f) di una media struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune competente per territorio, anche in relazione agli obiettivi di cui all'art. 5, comma 2, nonché alla priorità di cui al comma 2 dell'articolo 11 ed ai casi di cui al comma 3 dello stesso articolo";

Direttive e Indirizzi:

Art. 3, comma 1: "I Comuni nei propri strumenti urbanistici e nei regolamenti, articolano le indicazioni e le norme relative alle attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti nell'articolo 2 della Legge Regionale 22 dicembre 1999, n. 28. Art. 15, comma 3: "Le medie strutture di vendita saranno invece di norma una delle destinazioni ammesse nelle zone urbane a carattere misto, consolidate o da riqualificare, ma possono anche essere individuate in zone per nuovi insediamenti e in zone specialistiche (del tipo sottozona D3)".

Art. 15, seconda parte, delle Direttive, avente per oggetto "Dotazioni di parcheggi pertinenziali, disciplina delle aree di sosta", dopo la definizione e le misure che devono aver i parcheggi pertinenziali, al comma 4, per la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per clientela si prescrive che:

"medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita";

"medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita".

Infine al comma 5, “al fine di agevolare le iniziative tendenti all’ammodernamento, qualificazione e consolidamento della rete distributiva preesistente si specifica che i Comuni possono richiedere dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle prima indicate nei soli seguenti casi:

- a. “nell’ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale di cui al precedente articolo 13.....”;
- b. “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 vendite precedentemente autorizzata”; Omissis

Nei casi della lettere a) e b) sopra indicato il Comune può richiedere in alternativa la “monetizzazione” parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici e verde pubblico”.

Infine, sempre all’art. 15, lettera h), ultimo capoverso, si prescrive che : “la disponibilità delle aree di parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima”.

Partendo dall’attuale situazione, come si evince dalla relativa tabella, nel Comune esistono un totale di 6 medie strutture, di cui 4 riconducibili al settore Alimentare n. 2 al settore misto. Di queste, una insiste nel centro storico, due nella zona B immediatamente adiacente, due in zona C e una in zona D1 (si tratta di un subentro ad un precedente insediamento produttivo inserito nel PRG, con destinazione catastale D8). Si evidenzia come gli insediamenti che intercettano la maggiore superficie di vendita sono quelli fuori dall’area maggiormente urbanizzata (zone A e B), a dimostrazione del fatto che gli insediamenti più consoni alla distribuzione di tipo “supermercato” si collocano più naturalmente nella zona di espansione, dove si può disporre di superfici più congrue per il rispetto dei relativi parametri di legge.

Da ciò si può dedurre che nel centro storico e nella zona residenziale B eventuali nuovi insediamenti troverebbero poca o nessuna possibilità di attuazione in relazione alle oggettive limitazioni di carattere urbanistico che non consentono, per la tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali e di arredo urbano, lo sconvolgimento dell’esistente.

Si può pertanto prevedere, fermo restando la salvaguardia della realtà in atto esistente, un prossimo futuro dove i nuovi insediamenti potranno sorgere nella zona di espansione in ossequio ai criteri oggetto della programmazione dettati dagli artt. 15, 16 e 17 del citato DP 11 luglio 2000.

GRANDI STRUTTURE

Pur ribadendo la volontà di privilegiare la nascita nonché lo sviluppo dei centri commerciali naturali più in armonia con le caratteristiche del territorio in un’ottica di una sua valorizzazione sostenibile con l’incremento di realtà più “a misura d’uomo”, quali piccoli esercizi di vicinato e artigianali, non si può non tener conto della tendenza a concentrare in grosse strutture di vendita l’offerta di beni di largo consumo, in specie nel settore dell’abbigliamento e alimentare.

Tale tendenza è dimostrata dai recenti e nuovi insediamenti che hanno interessato il comprensorio.

L'individuazione di detti insediamenti potrebbe trovare la sua ragione d'essere nella considerazione che, nel passato, non è stato possibile procedere al rilascio di autorizzazioni per l'insediamento di una grande struttura di vendita in quanto, pur in presenza di una proposta di variante puntuale allo strumento urbanistico, il Consiglio Comunale non ha ritenuto di dover dar luogo alla stessa principalmente per l'assenza di programmazione urbanistica che avesse previamente individuato le opportune aree. Preoccupazione del Consiglio era, infatti, quella che tutta una serie di varianti generalizzate allo strumento urbanistico avesse comportato, alla fine, una collocazione a "macchia di leopardo", disomogenea di diverse strutture di vendita.

L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, nella vigenza del presente piano di Urbanistica Commerciale, fanno specificatamente riferimento, per la durata della programmazione stessa, alle previsioni e alla compatibilità di cui al vigente PRG ed ai relativi strumenti attuativi già approvati alla data odierna e non suscettibili di eventuali varianti allo strumento urbanistico vigente.

E' fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di modificare o integrare quanto suddetto nell'ambito delle proprie competenze e nell'interesse generale della collettività.

La procedura da seguire per la localizzazione sarà quella della conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 e successive modifiche e integrazioni. Per quanto attiene al rilascio della relativa autorizzazione, saranno osservati i criteri previsti dalla l.r. 28/99, con l'osservanza del DP 11 luglio 2000, in particolare degli artt. 16 e 17.

PROGRAMMAZIONE GENERALE

ARTICOLO 1

Principi, Obiettivi e Contenuti generali

1. l'esercizio del commercio nel Comune, nell'ambito delle limitazioni espressamente previste dalla legge, è fondato sul principio della libertà di iniziativa economica.
2. l'Amministrazione comunale garantisce il contemperamento del suddetto principio con le esigenze del pubblico interesse ed il perseguimento delle finalità di cui all'art. 1 della Legge Regionale n. 28/99 e delle Direttive ed Indirizzi di Programmazione Commerciale e Criteri di Programmazione Urbanistica Commerciale contenuti nel D.P.R.S. dell'11 luglio 2000.
3. il Comune, nel proprio strumento urbanistico commerciale e nelle direttive articola le indicazioni e le norme relative alla attività di commercio al dettaglio in sede fissa con riferimento alle tipologie di esercizi commerciali ed ai settori merceologici definiti all'art. 2 della L.R. 28/99.

ARTICOLO 2

Definizioni

Ai fini del presente Piano di Urbanistica Commerciale si intendono:

- a) per Legge, la Legge Regionale 22 dicembre 1999, n.28 "Riforma della disciplina del commercio";
- b) per Decreto, il Decreto del Presidente della Regione Siciliana 11 luglio 2000, contenente "Direttive ed Indirizzi di Programmazione Urbanistica Commerciale e Criteri di Programmazione Urbanistica Commerciale in attuazione della Legge Regionale 22 dicembre 1999 n. 28";
- c) per "commercio all'ingrosso" l'attività svolta da chi professionalmente acquista in nome 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 del commercio interno, di importazione o di esportazione e può essere svolta su aree pubbliche private;
- d) per "commercio al dettaglio" l'attività svolta da chi 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;
- e) per "superfici di vendita" la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili (nelle sostanza quella in cui sono esposte o collocate le merci che possono essere acquistate dal pubblico).

Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite), nonché gli spazi di "avancassa";
- f) per "esercizio commerciale", il luogo o lo spazio complessivamente utilizzato ed organizzato dall'imprenditore per lo svolgimento dell'attività di vendita.
- g) per esercizi di vicinato quelli aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq.;

h) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq. e fino ai 1000mq.

i) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore a 1000 mq.;

All'interno di dette grandi strutture esiste un'ulteriore specificazione in classi dimensionali:

1. grandi strutture di vendita di livello inferiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita fino a 5000 mq.;
2. grandi strutture di livello superiore: gli esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a 5000 mq.

l) per centro commerciale un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio progettati e realizzati unitariamente, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua a destinazione specifica, che condividono strutture e infrastrutture comuni gestite unitariamente.

I centri commerciali possono comprendere anche pubblici servizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone, ecc.).

Rientrano nella definizione di centro commerciale i centri commerciali costituiti da punti di vendita gestiti direttamente o indirettamente da produttori di beni che vi localizzano propri punti di vendita.

Negli strumenti urbanistici e ai fini dei Criteri di Programmazione Urbanistica si definisce "area commerciale integrata" o "parco commerciale" un'area di norma interessante almeno due ettari di superficie territoriale, specialmente dedicata ad attività commerciali al dettaglio, all'interno della quale esista o venga progettata una pluralità di edifici per strutture commerciali, per attività paracommerciali, per attività ricreative ed altri servizi complementari.

L'area commerciale integrata deve comprendere più strutture di medie e/o grandi dimensioni.

Essa è configurabile come complesso organico quanto a fruibilità per gli utenti e dotata di servizi esterni comuni (quali parcheggi, percorsi pedonali, parchi gioco per ragazzi e simili), ma costituita da più unità edilizie autonome realizzate o da realizzarsi anche in tempi diversi.

Si individuano 4 (quattro) tipi di centro commerciale:

- 1) mercato coperto: aggregazione di almeno 4 esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune (un'area od anche un edificio);
- 2) centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno 6 esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 2500 mq. All'interno del centro commerciale è possibile anche localizzare attività di servizio.
- 3) medio centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 2500 e 5000 mq. All'interno del centro commerciale è anche possibile localizzare attività di servizio.
- 4) grande centro commerciale: è costituito da almeno 8 esercizi di vendita e ha una superficie superiore a 5000 mq. La quota di superficie dei punti di vendita di piccole dimensioni (equiparabili a esercizi di vicinato) non può essere inferiore al 30% del totale della superficie di vendita del centro commerciale. All'interno del centro commerciale è possibile localizzare attività di servizio.

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.

Al fine di favorire i fenomeni di riagggregazione e di modernizzazione del commercio tradizionale i Comuni individuano aree destinate alla realizzazione di mercati coperti e di centri commerciali urbani.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i centri commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per i requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nei relativi articoli delle Direttive ed Indirizzi di Programmazione Urbanistica Commerciale della Regione Siciliana.

ARTICOLO 3

Parcheggi pertinenziali

I parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nello stesso complesso edilizio che contiene l'unità immobiliare o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono essere, altresì, localizzati anche in altra area o unità edilizia posta entro 300 metri, purché permanentemente asservita alle funzioni di parcheggio pertinenziale, e purché collegata alla struttura di vendita con percorso pedonale protetto (marciapiedi, attraversamento segnalati) e privo di barriere architettoniche.

I parcheggi pertinenziali devono essere collocati in area distinta da spazi pubblici per attività collettive, verde pubblico e parcheggi pubblici senza sovrapposizioni.

Per gli "esercizi di vicinato" va richiesta la medesima dotazione di spazi aperti, direttamente accessibili da parte della clientela, in termini quantitativi, richiesta per la funzione residenziale;

Per le "medie strutture di vendita alimentari o miste: va richiesta una dotazione di mq. 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita";

per le "medie strutture di vendita non alimentari: va richiesta una dotazione di mq. 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita".

Inoltre, al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, qualificazione e consolidamento della rete distributiva preesistente, possono essere richieste dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle prima indicate nei soli seguenti casi:

- a. "nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Commerciale quali i "centri commerciali naturali "
- b. "nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita alla data di adozione del presente atto, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendite precedentemente autorizzata";

Nei casi della lettere a), b) è richiesta in alternativa la "monetizzazione" parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pubblici e verde pubblico".

Tale monetizzazione verrà stabilita nel "regolamento per la monetizzazione delle aree a parcheggio", da adottarsi da parte del Consiglio Comunale entro gg. 60 dell'entrata in vigore del presente atto, che costituirà parte integrante dell'imminente revisione del PRG .

La disponibilità delle aree di parcheggio, nelle misure indicate, costituisce requisito essenziale per il rilascio delle autorizzazioni per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della medesima".

ARTICOLO 4

Zona omogenea "A"

Nella zona omogenea "A" le tipologie ammesse sono:

- 1- esercizi di vicinato
- 2- centro commerciale naturale.

Fermo restando la salvaguardia della realtà in atto esistente, in tale zona, dove ricade il centro storico, non sono consentiti nuovi insediamenti di media struttura in relazione alle oggettive limitazioni di carattere urbanistico (impossibilità di reperimento di parcheggi pertinenziali), ed e alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali e di arredo urbano.

I locali, ai sensi del vigente regolamento edilizio, approvato con delibera consiliare n. 39 del 2008, sono classificati nella categoria "A2" a cui si fa riferimento al capitolo III , art. 87. La superficie minima complessiva deve essere di mq. 20,00. L'altezza minima interna utile dei locali non deve essere inferiore a mt. 3,50: per gli edifici commerciali esistenti, almeno come categoria catastale, prima del mese di giugno 1994 (data di adozione del PRG), è consentita un'altezza media di mt 2,70, purchè vengano garantite le norme igienico - sanitarie e di sicurezza dei luoghi di lavoro (legge 626 e s.m.i). Per nuovi insediamenti in edifici esistenti tale deroga è consentita per i locali non superiori ai 50 mq. . Per i locali nei quali sia prevista la presenza di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere di mt. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o area condizionata , in tale ipotesi l'altezza minima deve essere di mt. 3,50. I locali devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente diviso per sesso. La superficie minima di una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima mt.0,90. I locali di cat S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento alle pareti fino all'altezza minima di mt. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di cat S1, almeno 1 di essi deve avere le dimensioni minime di mt. 1,80 x 1,80 al fine di essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutti i locali adibiti alla vendita devono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale.

ARTICOLO 5

Zona omogenea "B"

Nella zona omogenea "B" le tipologie ammesse sono:

- 1- esercizi di vicinato
- 2- medie strutture
3. centro commerciale naturale.

I locali, ai sensi del vigente regolamento edilizio, approvato con delibera consiliare n. 39 del 2008, sono classificati nella categoria "A2" a cui si fa riferimento al capitolo III , art. 87. La superficie minima complessiva deve essere di mq. 30,00. L'altezza minima interna utile dei locali non deve essere inferiore a mt. 3,50: per gli edifici commerciali esistenti, almeno come categoria catastale, prima del mese di giugno 1994 con la medesima categoria (data di adozione del PRG) è consentita un'altezza media di mt 2,70, purchè vengano garantite le norme igienico - sanitarie e di sicurezza dei luoghi di lavoro (legge 626 e s.m.i). Per i locali nei quali sia prevista la presenza di un

numero di persone superiore a 100 , l'altezza minima interna utile deve essere di mt. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o area condizionata , in tale ipotesi l'altezza minima deve essere di mt. 3,50. I locali devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente diviso per sesso. La superficie minima di una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima mt.0,90. I locali di cat S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento alle pareti fino all'altezza minima di mt. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di cat S1, almeno 1 di essi deve avere le dimensioni minime di mt. 1,80 x 1,80 al fine di essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutti i locali adibiti alla vendita devono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale.

ARTICOLO 6

Zona omogenea " C "

Nella zona omogenea "C" le tipologie ammesse sono:

- 1-esercizi di vicinato
- 2- medie strutture
- 3- centro commerciale naturale.

I locali, ai sensi del vigente regolamento edilizio, approvato con delibera consiliare n. 39 del 2008, sono classificati nella categoria "A2" a cui si fa riferimento al capitolo III , art. 87. La superficie minima complessiva deve essere di mq. 30,00. L'altezza minima interna utile dei locali non deve essere inferiore a mt. 3,50: per gli edifici commerciali esistenti , almeno come categoria catastale, prima del mese di giugno 1994 (data di adozione del PRG) è consentita un'altezza media di mt 2,70, purchè vengano garantite le norme igienico - sanitarie e di sicurezza dei luoghi di lavoro (legge 626 e s.m.i). Per i locali nei quali sia prevista la presenza di un numero di persone superiore a 100 , l'altezza minima interna utile deve essere di mt. 4,50 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o area condizionata , in tale ipotesi l'altezza minima deve essere di mt. 3,50. I locali devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo in quantità sufficiente alla destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente diviso per sesso. La superficie minima di una latrina è di mq. 1,20 e la larghezza minima mt.0,90. I locali di cat S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento alle pareti fino all'altezza minima di mt. 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliare con più di un locale di cat S1, almeno 1 di essi deve avere le dimensioni minime di mt. 1,80 x 1,80 al fine di essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutti i locali adibiti alla vendita devono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale.

ARTICOLO 7

Zona omogenea "D1" specialistica

Nella zona omogenea "D1" contrada Faccialavata sono consentiti solo adeguamenti degli impianti esistenti.

ARTICOLO 8

Limiti agli insediamenti commerciali nel centro storico

Sulla base dell'art. 5 della Legge , comma 2, lett. C , nelle more dell'adozione del previsto progetto di valorizzazione commerciale di cui all'istituto CCN " Botteghe del corso" su tutto l'asse viario del Corso Umberto fino all'altezza del numero civico....., nella zona della Gran Fonte, nella piazza Branciforti, Piazza Margherita, Piazza Carella, per salvaguardare le caratteristiche, l'immagine ed il decoro dei beni culturali rappresentati dai luoghi di particolari pregi di interesse storico, architettonico, ambientale e culturale, in coerenza con i programmi di viabilità limitazione ed interdizione al traffico veicolare e di prevenzione all'inquinamento, sono vietate le attività in genere inquinanti pericolose e di nocimento all'ambiente, svolte sia all'interno di esercizi di vicinato che di medie strutture di vendita e nello specifico:

- rottami e materiale di recupero
- autoveicoli motori di qualsiasi tipo e simili
- prodotti chimici e materiali nocivi
- materiale infiammabile e depositi da gas esplosivi

ARTICOLO 9

Domande e/o Comunicazioni

Tutte le domande e/o Comunicazioni previste dalla presenti Direttive e dalla Legge devono essere compilate per mezzo degli appositi moduli predisposti e diffusi. Devono essere presentate ed inviate

esclusivamente a:

COMUNE DI LEONFORTE – SETTORE SVILUPPO ECONOMICO

CORSO UMBERTO, 231

94013 – LEONFORTE (EN)

Tutti i termini per la conclusione dei singoli procedimenti o parti di essi, indicati nelle presenti Direttive, decorrono esclusivamente dalla data di ricevimento/arrivo della domanda presso il Settore Sviluppo Economico del Comune.

ARTICOLO 10

Norme Sul Procedimento Relativo Al Rilascio Delle Autorizzazioni Per Medie Strutture Di Vendita Ai Sensi Dell'art 8, Comma 4 Della L.R. N. 28 /99

Per quanto attiene ai criteri, alle norme e alla documentazione per rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture si fa riferimento ai contenuti delle delibere n. 104 n. 105 del 13.09.2002 con il rimando automatico e dinamico alle modifiche ed integrazioni apportate dai vigenti regolamenti di funzionamento dello Sportello Unico per le attività produttive, se prevalenti e compatibili con la normativa regionale.

ARTICOLO 11

Programmazione della Rete Distributiva delle Grandi Strutture di Vendita e dei Centri Commerciali

L'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, nella vigenza del presente piano di Urbanistica Commerciale, fanno specificatamente riferimento, per la durata della programmazione stessa, alle previsioni e alla compatibilità di cui al vigente PRG ed ai relativi strumenti attuativi già approvati alla data odierna e non suscettibili di eventuali varianti allo strumento urbanistico vigente. Ovviamente è fatta salva la facoltà del Consiglio Comunale di modificare o integrare quanto suddetto nell'ambito delle proprie competenze e nell'interesse generale della collettività.

ARTICOLO 12

Commercio su aree pubbliche

Il commercio su aree pubbliche fa riferimento ai seguenti atti deliberativi :

- delibera del C. C. n. 23 del 26.06.1966 di istituzione del mercato settimanale;
- delibera del C.C. n. 64 del 27.11.1966 sul funzionamento del mercato settimanale dei giorni di martedì e venerdì;
- delibera del C. C. n. 56 del 19.05.2009.
- delibera dl C. C. n 114 del 11.08.2010 sul regolamento di funzionamento mercato agricoltori.

Esso si effettua nelle seguenti aree:

- Piazza Branciforti, Via Portella, Via Collegio, Via Nicoletti, Via Pescheria, Via Tamburella: mercato settimanale del martedì (pluriennale tipologia B); mq 1260.
- Via Don Bosco, Via dei Cento Comuni, Via Papa Giovanni XXIII : Mercato settimanale del venerdì (pluriennale tipologia B) , mq. 5.860
- Piazza Verga: mercatino estivo del lunedì periodo 1 maggio- 30 settembre di ogni anno area occupata mq 100.
- Piazza IV novembre: mercato settimanale degli agricoltori (domenica, pluriennale tipologia "B")
- Piazza Branciforti: mercatino estivo del giovedì periodo 1 maggio- 30 settembre di ogni anno area occupata mq 100.
- Via Manzoni : attività di vendita giornaliera (pluriennale tipologia "A") mq. 18.
- Spazzo ex stazione : attività di vendita giornaliera (pluriennale tipologia "A") mq. 76.
- Piazza Carella , (mq 12), Scalinata via Torretta (mq. 15), Spiazzo asilo nido (mq22), Piazza Loy (mq 80, Fontana del 2000 (mq. 80) Corso Umberto n. 566 (14) , Granfonte (mq12), - Via Pentolai (mq.12),Area coop. Orchidea (mq 20) Via dei 100 Comuni (mq. 40): attività alimentare e non alimentare.
- Piazza Cappuccini (accanto scalinata) mq 20 , Via Capra (altezza supermercati) mq.20, Via Don Bosco (di fronte asilo nido) mq. 20 , corso Umberto (coop. Orchidea e Europa 84) mq 20, Zona Madonnina mq. 20 Piazza Melvin Johnson ,(sul marciapiede) mq 20: Aree

individuare per la somministrazione e vendita di prodotti alimentari e bevande analcoliche(Chioschi).

- Zona Bafurdo- Mongiafora ; mq. 900 mercato coperto

ARTICOLO 13

Durata Di Validità

Il Consiglio Comunale, può modificare o integrare il presente piano nell'ambito delle proprie competenze e nell'interesse generale della collettività.

ARTICOLO 14

Disposizioni Finali

Il Commercio sulle aree pubbliche sarà disciplinato con successivo atto di pianificazione.

Per quanto non disciplinato nel presente Piano si rinvia alle norme di legge e alle Direttive Regionali.

Per la individuazione delle zone omogenee si rimanda alla cartografia del vigente PRG.

Il Segretario generale

F.to (Dott.ssa Anna Giunta)

Il Commissario ad Acta

F.to (Dr. Valerio Caltagirone)