



COMUNE DI MASSA
(Provincia di Massa Carrara)

Studio sul settore del commercio in sede fissa

Valutazioni finalizzate alla predisposizione delle norme di pianificazione commerciale da inserire nel Regolamento urbanistico e della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui agli artt. 55 e 58 della LR n. 1/2005, ai sensi della LR n. 1/2005 e della LR n. 28/2005 come modificate dalla LR n. 52/2012.

**ALLETATO 1. Ipotesi di normativa urbanistica e
commerciale**

Maggio 2013

a cura di





Sommario

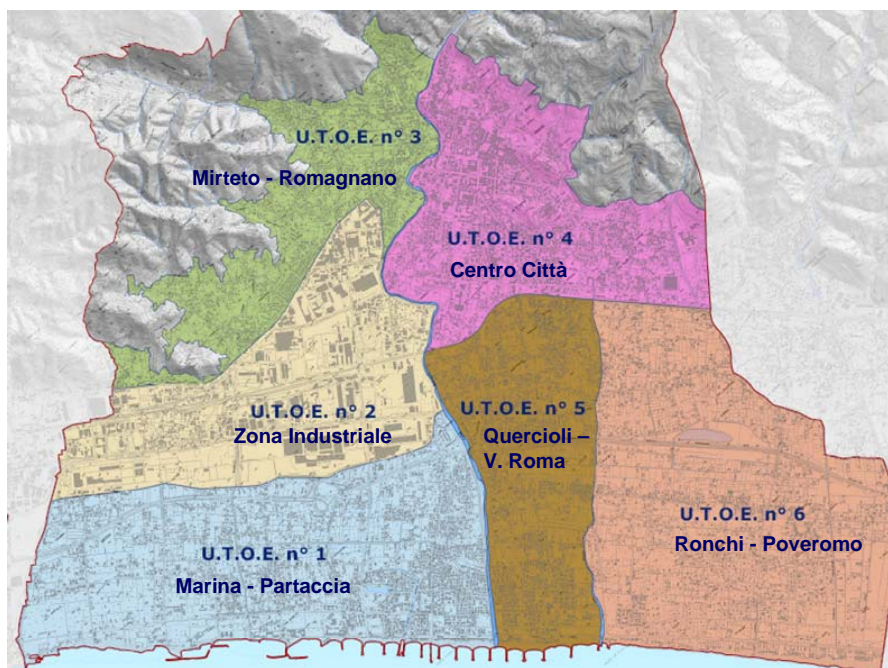
| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Criteri localizzativi e standard di parcheggio..... | 3 |
| 1.1 | Territorio, attività commerciali e strategie | 3 |
| 1.2 | Normativa urbanistica – commerciale: criteri localizzativi e standard di parcheggio | 6 |
| | Dotazione di Parcheggi per le strutture commerciali | 6 |
| | Parcheggi per la sosta di relazione..... | 6 |
| | Caratteristiche dei parcheggi e dei raccordi..... | 7 |
| | Articolazione delle strutture commerciali..... | 7 |
| 1.3 | Ipotesi di quadro normativo | 8 |

1 Criteri localizzativi e standard di parcheggio

1.1 Territorio, attività commerciali e strategie

Per quanto riguarda la presenza di attività commerciali nel territorio comunale si possono suggerire i seguenti criteri e strategie per la futura pianificazione del settore con riferimento alle diverse UTOE.

Figura 1: Suddivisione del territorio in Utoe (Piano strutturale vigente)



Utoe 1 Marina Partaccia. Dopo la zona del centro, è l'area commerciale con il maggior numero di esercizi insediati, che si concentrano in prevalenza verso il mare. Si tratta per la maggior parte di attività di piccole dimensioni (300 unità con una superficie di oltre 14.000 mq). La presenza di media distribuzione è limitata a 2 strutture del settore non alimentare con superficie complessiva di circa 700 mq, mentre non risultano strutture di grandi o medie dimensioni del settore alimentare, situazione che potrebbe rappresentare un punto critico per la rete distributiva locale in particolare durante la stagione turistica. Oltre ai negozi di vicinato, che sono il linea generale sempre ammessi, salvo diverse prescrizioni del regolamento Urbanistico, sarebbe opportuno pensare all'inserimento di medie strutture di tipo alimentare in



modo da aumentare l'attrattività dell'area. Si rileva inoltre l'opportunità di limitare le dimensioni delle medie strutture a 800-1.000 mq di superficie di vendita per mitigare l'impatto sulla mobilità e il sistema della sosta. In riferimento agli standard di parcheggio per la sosta di relazione (previsti dal Codice del Commercio) richiesti per la localizzazione delle strutture di medie dimensioni, saranno possibili eventuali riduzioni, fino al totale abbattimento degli stessi, previo un apposito studio di impatto commerciale e sulla viabilità, finalizzato all'introduzione di eventuali misure di mitigazione.

Utoe 2 Zona Industriale. Si caratterizza per essere un'area produttiva che nel corso del tempo ha assunto anche i caratteri di un'area commerciale e di servizio. Preso atto delle funzioni commerciali esistenti, delle caratteristiche strutturali dell'area e da quanto previsto dal Piano Strutturale, l'area è compatibile con le seguenti utilizzazioni commerciali: a) commercio di vicinato; b) medie strutture di vendita non alimentare, c) commercio ingrosso e depositi, d) Commercio ingrosso e ingrosso dettaglio (ex Art. 21 L.R.28/2005); Commercio merci ingombranti vendita differita (ex art. 24 15R/2009). Per quanto concerne le *grandi strutture di vendita*, la normativa vigente (L. Regione Toscana 28 settembre 2012, n. 52) prescrive che *le previsioni di tali strutture all'interno degli strumenti urbanistici*, siano soggette a *Verifica di sostenibilità* da esprimersi attraverso la *Conferenza di pianificazione* sotto il profilo urbanistico-ambientale e commerciale¹. Pertanto, una volta valutata la sostenibilità degli interventi, potranno essere introdotte strutture fino a 2.500 mq e potranno essere progettate *aree commerciali integrate* fino a 5.000 mq, al fine di potere indirizzare e guidare l'eventuale insediamento di strutture commerciali moderne e complesse.

Utoe 3 Mirteto Romagrano. I dati hanno evidenziato che la rete commerciale attualmente presente nel quartiere, che peraltro è uno dei più densamente abitati del comune, è poco strutturata e sottodimensionata in riferimento alle strutture di medie dimensioni alimentari, che peraltro non sembrano essere particolarmente attrattive. Inoltre i fronti commerciali, composti in prevalenza da negozi di prossimità risultano

¹ La Conferenza di Pianificazione è composta dai tecnici dei comuni appartenenti all'ambito sovracomunale, della Regione e della provincia nonché dei comuni confinanti ricadenti in altro ambito sovracomunale. La conferenza è inoltre chiamata a valutare la sostenibilità degli interventi e la sussistenza delle condizioni per applicare la perequazione intercomunale. La verifica di sostenibilità territoriale a livello sovracomunale delle previsioni di destinazioni d'uso per grandi strutture di vendita è effettuata sulla base dei seguenti criteri:

1. la capacità di assorbimento, da parte dell'infrastrutturazione stradale e ferroviaria presente nel territorio del comune e in quello dell'ambito di interesse sovracomunale, del carico di utenze potenziali connesso al nuovo esercizio;
2. il livello di emissioni inquinanti, comprensivo dell'incremento dovuto alla movimentazione veicolare indotta dalla nuova struttura di vendita;
3. la sostenibilità rispetto alla tutela del valore paesaggistico dei siti UNESCO, delle reti di fruizione storica del territorio e dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
4. l'incidenza degli effetti sulla permanenza degli esercizi commerciali di prossimità, al fine di garantire i servizi essenziali nelle aree più scarsamente popolate;
5. l'incidenza degli effetti sui caratteri specifici e sulle attività proprie dei centri storici compresi nell'ambito, e le necessarie garanzie di permanenza delle attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità.



scarsamente qualificati e male organizzati. In futuro, quindi, sarà necessario riequilibrare la rete commerciale agendo su due fronti:

- 1) prevedere la possibilità di nuove collocazioni di medie strutture di vendita alimentari con superfici da 800 a 1.000 mq;
- 2) predisposizione di adeguate politiche di riqualificazione dei negozi di vicinato, anche attraverso politiche di sviluppo dei Centri Commerciali Naturali. Inoltre, è opportuno creare le condizioni affinché i negozi di vicinato siano collocati prioritariamente nei pressi delle medie strutture sopra menzionate in modo da creare dei veri e propri Sistemi Commerciali.

Utoe 4 Centro Città. L'area centrale del comune raccoglie le principali funzioni civili, sociali e religiose e la quota maggiore di attività commerciali, specie quelle di vicinato. Si intuisce perciò il peso economico e la funzione sociale che la rete distributiva localizzata nel Centro ha per la popolazione residente e per i turisti, e quindi l'esigenza di una politica attiva di promozione e qualificazione della struttura commerciale con particolare attenzione al *piccolo commercio di prossimità*. Si rileva inoltre l'opportunità di limitare le dimensioni delle medie strutture alimentari a 800 mq, di superficie di vendita per mitigare l'impatto sulla mobilità e il sistema della sosta. In riferimento agli standard di parcheggio per la sosta di relazione (previsti dal Codice del Commercio) richiesti per la localizzazione delle strutture di medie dimensioni, saranno possibili eventuali riduzioni, fino al totale abbattimento degli stessi, previo un apposito studio di impatto commerciale e sulla viabilità, finalizzato all'introduzione di eventuali misure di mitigazione. Non si prevede l'inserimento di grandi strutture di vendita di tipo alimentare o non alimentare in quanto un'eventuale localizzazione di queste ultime comporterebbe, probabilmente, problemi di accessibilità e sosta.

Utoe 5 Quercioli V. Roma. La zona si caratterizza per la presenza di una grande struttura di vendita alimentari (Esselunga). Per il futuro non si prevede la possibilità di nuove attivazioni di grande distribuzione, ma solo eventuali ampliamenti di quella esistente. In riferimento alle medie strutture di vendita è opportuno che eventuali nuove attivazioni siano consentite solo se di dimensioni limitate (massimo 800 mq) in modo da evitare un ulteriore carico sul sistema della mobilità e sul sistema della sosta. In riferimento al commercio di vicinato, si auspica che i negozi vengano collocati prioritariamente in connessione le grandi strutture di vendita secondo una logica a scalare.

Utoe 6 Ronchi Poveromo. Sotto l'aspetto commerciale, la zona di Ronchi Poveromo presenta caratteristiche simili alla zona della "Partaccia", in quanto la rete distributiva è caratterizzata in prevalenza da piccoli negozi di prossimità, ad eccezione di un'unica media struttura alimentare di circa 800 mq, che garantisce una certa diversificazione della rete per i cittadini residenti e i turisti. Pertanto, come per l'Utoe 1, oltre ai negozi di vicinato, sarebbe opportuno pensare all'inserimento di medie strutture di tipo alimentare. Si rileva inoltre l'opportunità di limitare le dimensioni delle medie strutture a 800-1.000 mq di superficie di vendita per mitigare l'impatto sulla mobilità e il sistema della sosta. In riferimento agli standard di parcheggio per la sosta di relazione, saranno possibili eventuali riduzioni, fino al totale abbattimento degli stessi, previo un apposito studio di impatto commerciale e sulla viabilità, finalizzato all'introduzione di eventuali misure di mitigazione.



Zone sparse. Rappresentano aree, in prevalenza montane, di pregio del territorio sia sotto l'aspetto ambientale, storico che turistico. Devono quindi essere tutelate e salvaguardate anche sotto il profilo degli insediamenti commerciali e paracommerciali. Saranno poste in essere misure di tutela del piccolo commercio di prossimità, anche attraverso l'inserimento di empori polifunzionali.

Sono, quindi, ammesse attività commerciali limitatamente ai negozi di vicinato. A questo proposito nelle zone montane interessate da fenomeni di rarefazione del sistema distributivo e dei servizi, gli esercizi di vicinato possono svolgere in un solo esercizio, detto *emporio polifunzionale*, oltre all'attività commerciale anche attività di somministrazione (nel rispetto della normativa igienico sanitaria) e altri servizi di interesse per la collettività, eventualmente in convenzione con soggetti pubblici o privati, secondo le modalità e le condizioni stabilite dal comune. Sono da *escludere localizzazioni di strutture di medie dimensioni* in quanto attirano esclusivamente un'utenza motorizzata con mezzi privati e comportano perciò una eccessiva necessità di parcheggi, generando un notevole consumo del territorio ed un elevato traffico veicolare. Inoltre, si *esclude la localizzazione di grandi strutture di vendita*.

1.2 Normativa urbanistica – commerciale: criteri localizzativi e standard di parcheggio

Dotazione di Parcheggi per le strutture commerciali

Tra gli obiettivi principali della pianificazione urbanistica vi è quello di dotare il territorio dei servizi commerciali più adeguati alle esigenze della popolazione, rispondenti anche a standards urbanistici validi e congrui rispetto alle logiche economiche.

Parcheggi per la sosta di relazione

Per ciascuna tipologia di esercizi di vendita di nuova attivazione (sono quindi esclusi gli edifici esistenti già a destinazione commerciale) in aggiunta agli standard previsti dal decreto ministeriale 1444 /68 , si richiede una superficie aggiuntiva a parcheggio, distinta tra:

1. parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi;
2. parcheggi per la sosta di relazione quantificati come segue:

a) per gli **esercizi di vicinato** i parcheggi per la **sosta di relazione** sono dimensionati nella misura di **1 metro quadrato per metro quadrato di superficie di vendita**. Inoltre, come previsto dalla normativa regionale², il Comune si riserva la possibilità di derogare agli standard per la sosta di relazione qualora gli esercizi commerciali

² Art. 28, c. 2, del regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28.



fossero in zone a traffico limitato o escluso, qualora fossero previsti piani di riqualificazione commerciale.

b) Per le **medie strutture di vendita** i parcheggi per la sosta di relazione sono commisurati nella misura di **1,5 metri quadrati per metro quadrato** di superficie di vendita e di 1 metro quadrato per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico.

Fanno eccezione le medie strutture che rientrano nel sistema commerciale del Centro **per il quale l'Amministrazione si riserva la possibilità di abbattere gli standard, previo uno studio specifico di impatto commerciale e sulla viabilità.** Inoltre, il Comune si riserva la possibilità di derogare agli standard per la sosta di relazione anche in altri sistemi commerciali nei casi previsti dalla normativa in vigore. In caso di abbattimento degli standard di parcheggio devono comunque sussistere elementi circostanziati sui flussi di utenza che tengono conto della situazione dei luoghi da valutarsi in una apposito studio tecnico (Impatto sul sistema commerciale e delle infrastrutture).

c) Per le grandi strutture di vendita i parcheggi per la sosta di relazione sono commisurati nella misura di **2 metri quadrati per metro quadrato** di superficie di vendita e 1,5 metri quadrati per ogni metro quadrato di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico.

Caratteristiche dei parcheggi e dei raccordi

Per quanto riguarda le **caratteristiche dei parcheggi** delle strutture commerciali e dei **raccordi** delle aree a parcheggio con la viabilità pubblica, si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa in vigore (L.R. 28/2005 e relativo Regolamento di attuazione 01/04/2009 15/R).

Articolazione delle strutture commerciali

Riteniamo che sia necessario ai fini di una adeguata localizzazione delle attività commerciali articolare la rete di vendita secondo le seguenti tipologie dimensionali:

1. **Esercizi di vicinato con superficie di vendita compresa tra 0 – 300 mq.**
2. **Medie strutture con superficie di vendita compresa tra 300 – 1.500 mq.**
3. **Grandi strutture con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq.**



1.3 Ipotesi di quadro normativo

Sulla base delle problematiche emerse nel corso dell'analisi e delle strategie delineate, di seguito viene esplicitata in tabella un'ipotesi di normativa urbanistica e commerciale riferita alle singole UTOE.

| Sistemi Commerciali | Tipologia commerciale ammessa | Standard per la sosta di relazione |
|---------------------------------|---|---|
| Utoe 1 Marina Partaccia | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-1.000 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Utoe 2 Zona Industriale | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-1.500 mq Grandi strutture di vendita: oltre 1.500 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Grandi strutture di vendita: mq: 2 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Utoe 3 Mirteto Romagrano | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-800 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Utoe 4 Centro Città | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-800 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Utoe 5 Quercioli V.Roma | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-800 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Utoe 6 Ronchi Poveromo | Esercizi di vicinato: 0-300 mq Medie strutture di vendita: 301-1.000 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. Medie strutture di vendita: mq: 1,5 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |
| Zone sparse | Esercizi di vicinato: 0-300 mq | Esercizi di vicinato: riduzione a zero fino a 150 mq. per la superficie eccedente, 1 mq di parcheggio per metro quadro di vendita. |