



Comune di Ragusa

Settore XI

Edilizia Privata e Produttiva

Allegato

Direttiva per l'insediamento delle attività economiche e produttive: definizione delle destinazioni d'uso, delle caratteristiche urbanistiche, dei requisiti igienico sanitari degli immobili ad esse utili.

Le destinazioni d'uso principali sono così classificate:

- 1) Residenziale**
- 2) Direzionale**
- 3) Commerciale**
- 4) Artigianale**
- 5) Industriale**
- 6) Turistico-ricettive**
- 7) Servizi di interesse generale per la città e il territorio**
- 8) Agricolo produttivo**

Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso degli edifici realizzati con concessione edilizia risulta valida quella indicata negli elaborati grafici allegati alla stessa o nei certificati di agibilità ad essa riferiti.

1) RESIDENZIALE

E' la funzione dell'abitare in modo sia permanente che temporaneo, sono assimilate alla residenza le piccole attività che si svolgono occasionalmente o permanentemente nell'ambito di unità residenziali. Rientrano nella funzione abitativa le residenze collettive (monasteri collegi, convivenze di tipo no profit) nonché le funzioni complementari all'abitare situate nei pressi della residenza, non aperte al pubblico e non gestite economicamente in modo autonomo (depositi, box, bricolage, orti, attrezzature private sportive non aperte al pubblico). Sono compatibili con la destinazione residenziale gli utilizzi a Bed and Breakfast e Case vacanze a gestione non imprenditoriale. *La condizione d'impresa è caratterizzata da quattro elementi: disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale; reddito, non deve superare i 5.000,00 euro netti per anno non deve riscontrarsi un'organizzazione azienda, cioè nessun dipendente; il periodo di apertura non deve superare i 180 giorni per anno In forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale..*

2) DIREZIONALE

Le attività direzionali vanno ubicate in un'unica unità immobiliare nella quale può svolgere l'attività un solo soggetto

Riguarda le attività inerenti la produzione di servizi, svolte in organismi edilizi autonomi, ovvero fisicamente disgiunti da complessi produttivi correlati, rivolte sia alle persone che alle imprese.

Tali attività, consociate in unità tipologiche a prevalente destinazione direzionale a carattere privato consistono in uffici, studi professionali, ambulatori, banche, sedi di attività finanziarie di interesse generale, agenzie d'affari, case di riposo, asili nido, ludoteche, palestre ecc.

3) COMMERCIALE

Le attività commerciali vanno ubicate in un'unica unità immobiliare nella quale può svolgere l'attività un unico esercizio di vendita. Riguarda l'attività di vendita, sia al dettaglio che all'ingrosso di prodotti alimentari e non alimentari. Si distinguono in:

3.1 Commercio al dettaglio per esercizi di vicinato

sono gli esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 ubicati in un'unica unità immobiliare per la vendita di prodotti alimentari e non alimentari.

3.2 Medie strutture di vendita

sono gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra i mq. 151 e i mq. 1000 per la vendita di prodotti alimentari o misti, ai sensi della Legge 28/99.

Per gli esercizi che vendono prodotti non alimentari la superficie di vendita non può superare i mq. 1.500, ai sensi dell'art. 7 L.R. 20/15. Fanno parte di questa categoria le esposizioni merceologiche.

3.3 Grandi strutture di vendita

sono gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a quelle previste per le Medie strutture.

Le medie strutture e le grandi strutture devono essere dotate di parcheggio pertinenziale localizzato nel complesso edilizio che contiene l'unità di cui sono pertinenza ovvero in altra area o unità edilizia posta in un raggio di accessibilità pedonale (di norma entro 300 m), purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale e collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto e privo di barriere architettoniche.

La dotazione dei parcheggi pertinenziali nelle medie e grandi strutture di vendita alimentari deve essere pari a mq 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita; La dotazione dei parcheggi pertinenziali nelle medie e grandi strutture di vendita non alimentari deve essere pari a mq. 0,50 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

3.4 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di tip. A-B-C-D

la superficie di somministrazione all'interno della stessa unità immobiliare non deve essere inferiore a mq 9,00.

Per gli esercizi con un numero inferiore a 40 posti a sedere, il locale deve essere dotato di un servizio igienico per il personale e un servizio igienico per il pubblico, adeguato ai diversamente abili.

Per gli esercizi con un numero superiore a 40 posti a sedere il locale deve essere dotato di un servizio igienico per il personale e due servizi igienici per il pubblico, di cui uno adeguato ai diversamente abili.

I locali devono essere rispondenti ai requisiti previsti dalla normativa di sorvegliabilità dei locali di somministrazione di alimenti e bevande. Stessi requisiti sanitari sono previsti per le somministrazioni all'interno di circoli privati e mense aziendali.

4) ARTIGIANALE

Le attività artigianali vanno ubicate in un'unica unità immobiliare nella quale può svolgere la propria attività un'unica impresa artigianale.

L'artigiano può vendere i propri prodotti senza autorizzazione amministrativa al commercio purché li venda nei locali di produzione e si limiti a vendere i beni da lui prodotti. Si distinguono in:

4.1 Artigianali di servizio

Comprende tutte le attività produttive di servizio non moleste per emanazione di qualunque tipo e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato (compatibile con le zone territoriali omogenee A-B-C). Sono comprese le attività in cui i titolari svolgono in misura prevalente il proprio lavoro, anche manuale, nel processo produttivo quali: laboratori e botteghe artigiane, laboratori artistici, servizi alla persona, somministrazione non assistita di alimenti e bevande, ecc.

4.2 Artigianali produttive insalubri

Comprende tutte le attività produttive o manifatturiere che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono risultare altrimenti pericolose per la salute pubblica.

Per insediare un'attività insalubre è necessario prendere visione del Piano Regolatore comunale per conoscere se l'area prescelta è soggetta a particolari vincoli ambientali, ed acquisire le autorizzazioni sanitarie e ambientali.

5) INDUSTRIALE

Comprende le attività produttive ubicate esclusivamente all'interno delle aree ASI.

6) TURISTICO RICETTIVE

Comprende le attività turistico ricettive quali alberghi, hotel, motel, turismo rurale, ostelli per la gioventù, residence, affittacamere ecc.

Sono comprese in questa destinazione le Case Vacanze, qualora ubicate in zona territoriale D, ovvero in tutte le altre zone territoriali, se gestite in forma imprenditoriale (art. 3 comma 11 L.R. 17/96).

7) SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PER LA CITTA E IL TERRITORIO

Comprende le attrezzature di interesse culturale, sociale, assistenziale, sanitario, amministrativo e religioso di proprietà di enti istituzionalmente preposti.

8) AGRICOLO PRODUTTIVO

Comprende gli alloggi destinati a coloro che prestano prevalentemente la propria attività nell’ambito di aziende agricole, in zona territoriale E; le strutture a servizio dell’azienda agricola o zootechnica (rimessaggio di macchine agricole, stoccaggio di materie prime e prodotti connessi con l’attività), le attrezzature e gli impianti necessari per la conduzione aziendale; i fabbricati ad uso ricettivi (agriturismo) nonché le attrezzature complementari connesse.

TABELLA DESTINAZIONI D'USO ED UTILIZZI CONSENTITI

1) DESTINAZIONE RESIDENZIALE

RESIDENZE
RESIDENZE COLLETTIVE SPECIALI (NO PROFIT)
BED & BREAKFAST
CASE VACANZE (in zone territoriali A-B-C ed in forma non imprenditoriale)

2) DESTINAZIONE DIREZIONALE

UFFICI PRIVATI - STUDI PROFESSIONALI
STUDI MEDICI
STUDI VETERINARI
AMBULATORI E POLI AMBULATORI
ASILI NIDO E SCUOLE PRIVATE
LUDOTECHE
PALESTRE
CINEMA - TEATRI
BANCHE
ASSICURAZIONI
CENTRO ELABORAZIONE DATI
AGENZIE D'AFFARI - INTERMEDIAZIONE DI SERVIZI
. PUBBLICITARIE
. TEATRALI
. DISBRIGO PRATICHE
. SPEDIZIONI E TRASPORTI
. ONORANZE FUNEBRI
. INFORMAZIONI A SCOPO DIVULGATIVO
AGENZIE D'AFFARI - INTERMEDIAZIONE DI BENI
. VENDITA SU PROCURA DI AUTOVEICOLI USATI
. INTERMEDIAZIONI NELLA VENDITA OGGETTI ED USATI
. ESPOSIZIONE, MOSTRE E FIERE CAMPIONARIE
CASE DI RIPOSO
VENDITA A MEZZO INTERNET O CORRISPONDENZA SEDE
VENDITA A MEZZO INTERNET O CORRISPONDENZA DEPOSITO
VENDITA A DOMICILIO DEL CONSUMATORE SEDE
VENDITA A DOMICILIO DEL CONSUMATORE DEPOSITO
SERVIZI DI SPEDIZIONE E TRASPORTO MERCI PER CONTO TERZI
NOLEGGIO AUTO/BUS CON E SENZA CONDUCENTE

3) DESTINAZIONE COMMERCIALE

ESERCIZI DI VENDITA AL DETTAGLIO O ALL'INGROSSO
- ESERCIZI DI VICINATO (superficie di vendita sino a mq 150)
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA(superficie di vendita sino a mq 1000 se alimentari, sino a mq 1500 se non alimentari)
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA(superficie di vendita oltre 1000 mq se alimentari e oltre 1500 se non alimentari)

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI TIPO A(ristoranti, ecc) (superficie minima di somministrazione mq 9,00 - locale sorvegliabile secondo il D.M. n. 564 del 17-12-92)

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI TIPO B(bar - pub) locale sorvegliabile secondo il D.M. n. 564 del 17-12-92

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI TIPO Clocale sorvegliabile secondo il D.M. n. 564 del 17-12-92

ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI TIPO Dlocale sorvegliabile secondo il D.M. n. 564 del 17-12-92

FARMACIE E PARAFARMACIE

SALE GIOCO

SALE SCOMMESSE

PHONE CENTER E INTERNET POINT

4) DESTINAZIONE ARTIGIANALE

ARTIGIANALE DI SERVIZIO

AUTOLAVAGGI

BARBIERI - PARRUCCHIERI - ACCONCIATORI

CENTRI COTTURA

ESTETISTA

FALEGNAMI - FABBRI

FOTOGRAFI

GASTRONOMIE

GELATERIE

LABORATORI ALIMENTARI

LABORATORI ODONTOTECNICI

LAVANDERIE

MENSE STRUTTURE PRIVATE

MACELLERIE - PESCHERIE

PANIFICI

PASTICCERIE

PIZZERIE DA ASPORTO

RESTAURATORI

TATUATORI

TOLETTATURA ANIMALI

ARTIGIANALE PRODUTTIVI E/O INSALUBRI

CARROZZERIE

OFFICINE MECCANICHE

LAVANDERIA INDUSTRIALE

5) DESTINAZIONE INDUSTRIALE

FABBRICHE

IMPIANTI

6) DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

ALBERGHI

CASE PER FERIE

CASE VACANZE (Gestite in forma imprenditoriale)

AFFITTACAMERE

FORESTERIE

LOCANDE

MOTEL

OSTELLI DELLA GIOVENTU'

RESIDENCE

TURISMO RURALE

VILLAGGI ALBERGO

VILLAGGI TURISTICI

7) DESTINAZIONE SERVIZI DI INTERESSE GENERALE PER LA CITTA' E IL TERRITORIO

SCUOLE PUBBLICHE

PALESTRE PUBBLICHE

UFFICI PUBBLICI

RELIGIOSI

OSPEDALIERI E PER ASSISTENZA SANITARIA

SOCIALI RICREATIVI E CULTURALI

PER LA SICUREZZA E LA PROTEZIONE CIVILE

IMPIANTI SPORTIVI

8) DESTINAZIONE AGRICOLA-PRODUTTIVA

RESIDENZA RURALE

ANNESSI AGRICOLI (FIENILI-CANTINE- RIMESSE- STALLE)

AGRITURISMO