



**Area Progettazione Urbana Strategica  
Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata**

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

**Oggetto: Chiarimenti in merito all'applicazione del Titolo 12 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) del PUG per quanto riguarda i cambi d'uso verso funzioni direzionali nel Sistema del Commercio.**

In merito all'applicazione del Titolo 12 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) del PUG per quanto riguarda i cambi d'uso verso funzioni direzionali nel Sistema del Commercio, si chiarisce quanto segue.

**estratto disciplina Titolo 12:**

Disciplina delle trasformazioni diffuse\_ IED  
(P) Funzioni e Usi  
[...]  
E' sempre ammesso l'insediarsi, con o senza opere, dell'uso d1 (esercizi di vicinato).  
E' inoltre consentito il CD verso funzioni direzionali (usi d1, d2, d5.1, limitatamente all'artigianato di servizio alla persona) per un massimo del 50% del Vt, previa verifica di ammissibilità urbanistica degli interventi di cui all'art. 2.2.  
[...]  
Disciplina delle trasformazioni complesse\_ IUC  
(I) Funzioni Usi e Modalità d'intervento  
[...]  
Attraverso AO sono ammessi interventi di CD verso funzioni residenziali A), produttive C) e direzionali D) (ad esclusione dell'uso d16).  
[...]

La disciplina esposta contiene modalità attuative differenziate, per gli interventi di cambio d'uso verso funzioni direzionali, rispettivamente attraverso Intervento Edilizio Diretto od Intervento Urbanistico Complesso, a seconda che la modifica delle destinazioni a suo tempo legittimate per i diversi locali sia finalizzata alla necessità di un aggiornamento degli usi correlato al fisiologico succedersi di diverse attività economiche funzionali alla vita dell'insediamento, anche al fine di mantenerne l'attrattività, la vitalità e la complementarità degli usi, oppure, viceversa, ad una vera e propria esigenza di riconversione urbanistica dello stesso verso funzioni sostanzialmente differenti da quelle originarie, attraverso procedimenti che devono essere governati attraverso strumenti più complessi.

La Delibera di Consiglio Regionale n. 1253/1999, con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR . nn. 344/2002 - 653/2005 e DAL. n. 155/2008, definisce come "centri commerciali" le medie o le grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La medesima disciplina sovraordinata prevede espressamente che tali strutture possano comprendere, oltre agli esercizi commerciali in senso stretto, anche pubblici esercizi e attività paracommerciali, quali ad esempio servizi bancari e servizi alla persona.

Lo sportello bancario, secondo la disciplina del vigente Regolamento Edilizio, è riconducibile all'uso d3.

Il PUG, nell'individuare tali strutture all'interno del "Sistema del Commercio", si pone in coerenza e continuità con il quadro normativo regionale, riconoscendo al centro commerciale una configurazione funzionale complessa e integrata, non limitata alla sola funzione di vendita, ma estesa a un insieme articolato di funzioni di servizio e di supporto, idonee a garantire la vitalità e l'attrattività del sistema insediativo.

In tale contesto, l'insediamento di funzioni direzionali che risultino funzionalmente compatibili con l'organizzazione e le finalità del centro commerciale deve essere valutato non come una riconversione urbanistica sostanziale da assoggettare a modalità attuativa complessa, bensì come un adeguamento fisiologico degli usi, coerente con l'evoluzione delle attività economiche e con la natura polifunzionale delle strutture ricomprese nel Sistema del Commercio.

Ne consegue che, in osservanza della disciplina sovraordinata richiamata e in coerenza con i principi strategici del PUG, all'interno dei centri commerciali ricompresi nel Sistema del Commercio è ammissibile il cambio d'uso verso funzioni direzionali mediante Intervento Edilizio Diretto, con riferimento a singole unità immobiliari, purché gli usi insediati rientrino tra quelli direzionali a basso impatto urbanistico e funzionalmente compatibili con il contesto commerciale, ovvero, oltre agli usi d1, d2, d5.1, limitatamente all'artigianato di servizio alla persona - già citati dalla norma - anche gli usi riconducibili a:

- **d3** Studi professionali e uffici in genere, attività terziarie e di servizio a bassa generazione di movimenti; ambulatori e poliambulatori medici di superficie inferiore a 200 mq di SC.
- **d4** Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano, con capienza di pubblico fino a 100 persone.

Dovrà essere rispettato il limite massimo del 50% del Vt, come previsto dal Titolo 12 degli Indirizzi Disciplinari, e dovrà essere positivamente verificata l'ammissibilità urbanistica degli interventi ai sensi dell'art. 2.2 degli Indirizzi Disciplinari.

Il Dirigente dell'Area Progettazione Urbana Strategica  
Dirigente ad Interim del Servizio  
Marcello Capucci