



COMUNE DI BITONTO

Provincia di Bari

**REGOLAMENTO COMUNALE: “DISPOSIZIONI PER LO SVILUPPO E NUOVE
NORME PER L’INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITA’ PRODUTTIVE E
COMMERCIALI NELL’AMBITO DEL CENTRO ANTICO”**

INDICE

Titolo I – Disposizioni per lo sviluppo delle attività nell’ambito del Centro Antico

- Art. 1 - Oggetto e finalità
- Art. 2 - Definizioni
- Art. 3 - Progetti di valorizzazione commerciale
- Art. 4 - Disposizioni in materia merceologica
- Art. 5 - Esercizi di prodotti tipici pugliesi
- Art. 6 - Centri Polifunzionali
- Art. 7 - Botteghe storiche
- Art. 8 - Commercio su aree pubbliche
- Art. 9 - Sostegno ed incentivi alle iniziative
- Art. 10 - Altre agevolazioni
- Art. 11 - Attività socio culturali, artistiche, turistiche e ricreative

Titolo II – Norme per l’insediamento delle attività nell’ambito del Centro Antico

- Art. 12 - Destinazioni d’uso consentite
- Art. 13 - Caratteristiche dei locali e deroghe
- Art. 14 - Servizi igienici
- Art. 15 - Chioschi
- Art. 16 - Cortili, atri e pertinenze esterne
- Art. 17 - Vendita e somministrazione di alimenti e bevande su aree all’aperto
- Art. 18 - Normativa tecnica
- Art. 19 - Abrogazioni
- Art. 20 - Entrata in vigore
- Art. 21 - Norme finali

Titolo I

Disposizioni per lo sviluppo delle attività nell'ambito del Centro Antico

Art. 1

(Oggetto e finalità)

Il Comune di Bitonto, con il presente regolamento, definisce gli indirizzi per la riqualificazione della rete distributiva e per la rivitalizzazione del tessuto economico, sociale e culturale del Centro Antico, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 1 agosto 2003, n. 11, attraverso le seguenti finalità:

- a) incentivare lo sviluppo delle attività artigianali, commerciali e turistico/ricettive nel Centro Antico, riconoscendolo come luogo importante e privilegiato della vita economica e sociale cittadina;
- b) favorire l'associazionismo e l'aggregazione tra le attività, 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 e l'incremento degli immobili con destinazione commerciale;
- d) preservare l'ambiente storico e monumentale, anche tramite l'esclusione dal Centro Antico di attività non idonee al contesto.

Art. 2

(Definizioni)

Al fine del presente regolamento si intende:

- a) per Legge regionale la Legge regionale 1 agosto 2003, n. 11;
- b) per Centro Antico la zona, tipizzata come A1 nel vigente P.R.G. limitatamente al perimetro murario delimitato dalle seguenti vie comunali: via Pasculli, via A. Volta, via G. Galilei, via Castelfidardo, via Solferino, via Magenta, via De Ildaris; da detto perimetro vanno escluse le piazze, fatta eccezione per la parte antistante "Porta Baresana" di Piazza Marconi, così come definito dalla delibera di Giunta Comunale n. 8 dell'1.2.2005 e rappresentato sulla planimetria allegata al presente Regolamento;
- c) per attività quelle commerciali, artigianali, terziarie, turistico-ricettive, artigianali di vendita di prodotti tipici locali ed i laboratori artistici;
- d) sono altresì assimilate le attività di: laboratori di restauro di opere d'arte e di antichità; rivendite di addobbi floreali (fioristi) e/o botteghe di giardinaggio domestico; attività di vendita, noleggio e manutenzione di sole biciclette ed accessori per esse.

Art. 3

(Progetti di valorizzazione commerciale)

Per il raggiungimento dei fini di cui al precedente art. 1, il Comune promuove, d'intesa con le associazioni di categoria degli operatori e dei consumatori e di altri soggetti pubblici e privati interessati, progetti di valorizzazione commerciale, programmi di riqualificazione delle attività di vendita, campagne d'informazione e apprendimento per operatori dei settori delle attività produttive insediate nel Centro Antico.

I progetti di valorizzazione commerciale possono prevedere:

- a) la realizzazione di opere infrastrutturali, di arredo urbano o di rilevante riorganizzazione della logistica;
- b) l'attivazione o la modifica di servizi urbani;
- c) il riuso di locali esistenti per l'insediamento di nuove attività o il potenziamento di quelle esistenti;
- d) l'attuazione di azioni di promozione.

Art. 4

(Disposizioni in materia merceologica)

Fatti salvi gli eventuali diritti acquisiti, nel Centro Antico non è consentita la vendita dei seguenti prodotti:

- materiali per l'edilizia ed articoli termoidraulici, fatto salvo gli immobili destinati esclusivamente a fini espositivi;
- autoveicoli e motoveicoli nuovi ed usati;
- pneumatici;
- macchine ed attrezzature per l'industria e l'artigianato;
- prodotti, macchine ed attrezzature per l'agricoltura e la zootecnia;

Nel Centro Antico non sono consentite le attività le cui tipologie rientrano nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al DM 05/09/1994.

Sono invece consentite le attività le cui tipologie rientrano nell'elenco delle lavorazioni insalubri di II classe di cui al DM 05/09/1994, limitatamente alla lett. c) – voci n. 5. (falegnameria), 7. (friggitoria), 9. (lavanderia a secco), 11. (officine meccaniche), 16. (tipografie senza rotative) e 17. (vetrerie artistiche), quando le stesse si sostanzino in piccole attività artigianali, intendendosi come tali quelle non soggette all'obbligo di notifica ai sensi dell'art. 67 del D.Lgs. n. 81/08 e s.m.i., ed in laboratori artistici e, in ogni caso, nel rispetto delle normative di settore in materia di tutela ambientale e della salute pubblica, nonché di sicurezza impiantistica ed antincendio, da valutare caso per caso preventivamente, in sede di classificazione ed autorizzazione all'esercizio ai sensi dell'art. 216 del T.U.L.L.SS., R.D. 27/7/1934, n. 1265.

Art. 5

(Esercizi di prodotti tipici pugliesi)

Sono considerati "Esercizi di prodotti tipici" gli esercizi di vendita delle seguenti voci merceologiche operanti nel Centro Antico:

- a) prodotti agroalimentari tipici pugliesi e locali in particolare, intesi come prodotti realizzati con materie prime di provenienza locale e/o regionale, da aziende agricole ed agroalimentari operanti nella Regione;
- b) prodotti dell'artigianato tipico pugliese, intesi come prodotti realizzati con materie prime di provenienza regionale e realizzati ad opera di artigiani operanti nella Regione.

Lo stato di "Esercizio di prodotti tipici" viene riconosciuto con attestato rilasciato dal Sindaco, su specifica richiesta opportunamente documentata da parte del titolare dell'esercizio, istruita dall'ufficio Attività Produttive del Comune. Lo stato di esercizio di prodotti tipici dà diritto all'inserimento nell'albo degli esercizi di prodotti tipici del Comune, istituito e aggiornato dall'ufficio Attività Produttive.

La richiesta d'inserimento nel predetto Albo, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere oltre ai dati anagrafici e professionali (documentati) del titolare e dell'esercizio commerciale che s'intende avviare, anche una dichiarazione asseverata del titolare nella quale si dichiara l'impegno a vendere prodotti tipici la cui filiera produttiva sia certificata e localizzata al solo territorio pugliese.

Art. 6

(Centri Polifunzionali)

E' previsto, in deroga all' art.17, LR.1 agosto 2003 n.11, l'apertura nel Centro Antico di Centri Polifunzionali in un'unica struttura o complesso unitario rientrante entro i limiti delle medie strutture di tipo M1, anche se il comune di Bitonto conta più di 5000 abitanti, di:

- a) attività di vendita di prodotti vari con valorizzazione delle produzioni agro-alimentari e artigianali pugliesi;
- b) attività di vendita di libri, stampe e giornali, vendita di strumenti musicali e apparecchiature elettriche ed elettroniche per l'ascolto domestico della musica;
- c) servizi per la promozione del territorio, compresi i servizi pubblici e di interesse pubblico da affidare in convenzione.

Ai centri polifunzionali è dato riconoscimento con deliberazione di Giunta Comunale, comunicata alla Regione.

Art. 7

(Botteghe storiche)

Sono considerate “Botteghe Storiche” tutte quelle attività rivolte al pubblico, ma esercitate anche da privati, che si rifanno alla civiltà contadina e alle tradizioni artigianali di servizio alla persona (cerusici), di produzione artistica (ricamatrici, fotografi e ritrattisti, pittori e scultori, orafi), le attività sartoriali, le cantine utilizzate per lo stoccaggio e la consumazione del vino e dell’olio, i laboratori per la produzione a mano e la vendita di pasta fresca, gli esercizi commerciali per la vendita di conserve e pasta fresca prodotte in laboratori autorizzati, i forni a legna situati nel centro antico che presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) locale in cui è stata svolta una delle suddette attività risalente ad almeno 40 anni prima con o senza interruzione anche con denominazioni e ragioni sociali diverse;
- b) locali che presentino elementi di particolare pregio architettonico, attrezzature o arredi di particolare interesse culturale e storico.

Lo stato di “Bottega Storica” viene riconosciuto con attestato rilasciato dal Sindaco, su specifica richiesta opportunamente documentata da parte del titolare, istruita dall’ufficio Attività Produttive del Comune. Lo stato di bottega storica dà diritto all’inserimento nell’albo delle botteghe storiche del Comune, istituito e aggiornato dall’ufficio Attività Produttive.

La richiesta d’inserimento nel predetto Albo, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere oltre ai dati anagrafici e professionali (documentati) del titolare e dell’esercizio commerciale di cui trattasi, anche una breve descrizione del processo produttivo, l’elenco delle materie prime utilizzate, possibilmente la provenienza e l’elenco delle attrezzature impiegate (possibilmente anche con la traduzione dei termini dialettali) a firma del titolare. Particolare rilevanza storica sarà data a documentazione d’archivio (fotografie, disegni, stampe d’epoca) a supporto dell’istanza, provenienti da ricerche effettuate presso la Biblioteca Comunale, il Centro Ricerche di Storia e Arte Bitontino, o qualsiasi altra fonte nota e accreditata.

Art. 8

(Commercio su aree pubbliche)

Per lo svolgimento dei mercatini, delle fiere tematiche, delle fiere promozionali e delle sagre tenute nel Centro Antico saranno previste agevolazioni dal pagamento del canone per l’occupazione del suolo pubblico.

I mercatini, le fiere e le sagre di cui al comma precedente possono tenersi anche in giorni festivi e domenicali ed in orario serale; in tali giorni o orari è data facoltà agli altri operatori commerciali diversi da quelli su aree pubbliche, ubicati nel Centro Antico e aree limitrofe, di tenere aperto l’esercizio.

Ai fini del presente articolo si intendono:

- **per mercatino o fiera tematica**, il mercatino o la fiera specializzata ed organizzata per la vendita secondo un tema o una categoria merceologica;
- **per fiera promozionale** si intende la manifestazione commerciale indetta al fine di promuovere e valorizzare specifiche aree urbane nonché attività culturali, economiche e sociali o particolari tipologie merceologiche o produttive;
- **per sagra** si intende la manifestazione specializzata nella promozione del territorio e dei suoi prodotti tipici locali di importanza non solo gastronomica ma anche culturale, religiosa di volontariato o storica, strettamente legati al territorio.

Nel caso in cui lo svolgimento delle sopraccitate manifestazioni pubbliche preveda attività di preparazione, manipolazione, somministrazione o vendita di alimenti e bevande, per le aree destinate allo svolgimento delle predette attività, nonché per le strutture all’uopo deputate (banchi temporanei, negozi mobili, ecc...) dovranno essere acquisite preventivamente, dai Servizi del Dipartimento di Prevenzione della ASL, le autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia.

Preliminarmente agli eventi di cui al primo comma del presente articolo, il Comune, l'Ente o l'associazione organizzatrice, nel caso in cui non siano assegnati posteggi dal Comando della Polizia locale, avrà cura di regolamentare preliminarmente l'utilizzo dell'area pubblica interessata con criteri di razionalità predisponendo una semplice planimetria dell'area, corredata da una sintetica relazione sull'evento e l'indicazione presunta del numero degli espositori a ciascuno dei quali sarà consentito di occupare uno spazio lineare non superiore agli otto metri (salvo esigenze particolari legate all'attività svolta) nell'ordine d'arrivo. La suddetta comunicazione agli Uffici comunali di competenza, dovrà pervenire almeno sette giorni prima dell'evento, previa autorizzazione degli organi competenti e previo rispetto delle norme vigenti.

Art. 9

(Sostegno ed incentivi alle iniziative)

Il Comune può sostenere ed incentivare iniziative promosse da consorzi o associazioni di via o area del Centro Antico o altri soggetti pubblici e privati che contemplino attività di promozione del Centro Antico e delle imprese commerciali, artigianali e turistiche.

Per incentivare tali iniziative il Comune può:

- destinare proprie risorse finanziarie a sostegno delle iniziative medesime;
- derogare per periodi concordati:
 - a) consentire deroghe nella gestione delle vendite straordinarie;
 - b) coinvolgere la struttura dei pubblici esercizi e dell'artigianato nelle stesse iniziative, coordinandone anche gli aspetti normativi e regolamentari, quali gli orari.

Art. 10

(Altre agevolazioni)

Per tutte le attività esistenti o che si insedieranno presso il Centro Antico, come da art. 2 commi c) e d), che realizzino opere edili per l'ammodernamento esterno dei locali (a titolo esemplificativo: vetrine, porte, insegne, incasso di condizionatori) e per l'adeguamento dei locali a standard di qualità superiori.

Per gli immobili situati nel centro antico e destinati ad attività commerciali, svolte o direttamente dal proprietario dei locali o dal conduttore degli stessi, è prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata IMU, come da apposito regolamento.

Sono, altresì, riconosciute ulteriori agevolazioni tributarie (TARSU/TARES e COSAP): per esse si rimanda ai rispettivi regolamenti; in ultimo è consentita la riduzione del contributo di costruzione, quando dovuto, con le modalità di cui al successivo art.12.

Tale ultima riduzione è subordinata alla individuazione di spazi interni all'esercizio commerciale per l'allocazione di bidoni per la raccolta differenziata. Comunque, tutte le agevolazioni di cui al paragrafo precedente saranno riconosciute a condizione che venga rispettato l'abaco degli elementi e dei materiali di cui alla delibera C.C. n. 21 del 24/01/1988, la cui efficacia viene estesa all'intera area interessata.

Le agevolazioni tributarie di cui sopra, per le nuove attività, cessano di avere efficacia a decorrere dal 4° anno successivo a quello d'inizio attività, mentre per le attività esistenti, sono riconosciute per tre anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, dietro presentazione di apposita istanza all'ufficio Attività Produttive.

Le agevolazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate d'ufficio in tutti quei casi di mancato rispetto dei vigenti regolamenti comunali.

Art. 11

(Attività socio-culturali, artistiche, turistiche e ricreative)

Il Comune sostiene la rivitalizzazione del Centro Antico con lo strumento del patrocinio gratuito o mediante l'organizzazione diretta di manifestazioni socio-culturali, artistiche, turistiche e ricreative in tale area.

Titolo II

Norme per l'insediamento delle attività nell'ambito del Centro Antico.

Art. 12

(Destinazioni d'uso consentite)

Ai sensi dell'art. 12 (destinazione d'uso degli immobili) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, nel Centro Antico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: uffici, negozi, botteghe, alberghi e strutture ricettivo – turistiche in genere, magazzini, depositi di materiali non infiammabili e non nocivi, edifici di interesse pubblico o per lo svolgimento di attività di interesse pubblico, edifici per lo svago e lo spettacolo, piccoli laboratori artigianali ed artistici (così come definiti all'art. 4, ultimo capoverso, del presente regolamento) in locali a se stanti, purché non producano rumori, esalazioni e scarichi dannosi, nocivi o comunque incompatibili con la destinazione specifica di zona, e fermo restando i divieti previsti all'art. 4 del presente regolamento.

Il contributo di costruzione ai fini del cambio di destinazione d'uso degli immobili destinati a nuove attività, come descritto all'art.10 precedente, è ridotto nella misura massima - ammissibile *ex art. 21 L.R. n. 6/1979 e s.m.i.* – del 35% per 5 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento. L'accesso da parte dei proprietari dell'immobile alle agevolazioni di cui sopra dovrà essere comprovato da preliminare di contratto di affitto o da contratto di affitto regolarmente registrato. Il cambio di destinazione d'uso da attività ad uso residenziale o deposito restano, al contrario, soggette alle normative e tassazioni stabilite dall'Ufficio competente.

Le agevolazioni di cui sopra, alla scadenza, potranno essere protrate con apposita procedura amministrativa.

Art. 13

(Caratteristiche dei locali e deroghe)

Le deroghe specificate di seguito, sono ammesse, previa acquisizione di parere preventivo rilasciato dai competenti Servizi del Dipartimento di Prevenzione della ASL e dal Settore Territorio, per quanto di rispettiva competenza, purché sia garantito il rispetto della normativa vigente, (ivi compresi i regolamenti comunali), in materia di igiene e tutela della salute pubblica e dei consumatori, isolamento termico e consumi energetici, isolamento acustico, sicurezza sul lavoro, sicurezza impiantistica e di prevenzione incendi, e sia garantito, comunque, il rispetto delle linee architettoniche dell'immobile, unicamente nei casi in cui sia dimostrata la impossibilità tecnica a conformarsi alla disciplina ordinaria.

E' consentito destinare ad attività terziarie e commerciali i locali, anche interrati o seminterrati, così come definiti dall'art. 2 della L. R. 15.11.07, n. 33, ed in quest'ultimo caso previo rilascio del Permesso a Costruire ai sensi del successivo art. 8 della stessa L. R. 15.11.07, n. 33, alle seguenti condizioni, ai sensi dell'art. 8.2, ultimo capoverso, del R.E.C.:

- altezza interna utile, misurata tra pavimento e soffitto, non inferiore a mt. 2,70 per i locali principali ed a mt. 2,20 per i servizi igienici ed i locali accessori; per i locali aventi soffitto a volta semplice o composta, l'altezza è da misurarsi in conformità a quanto disposto dall'art. 8.2 del Regolamento Edilizio Comunale;
- adeguato isolamento dall'umidità e condizioni microclimatiche conformi alle specifiche destinazioni d'uso;
- aperture per la ventilazione e la illuminazione naturale diretta non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento per i locali principali ed a 1/12 per i locali accessori (in particolare servizi igienici e spogliatoi), ovvero che siano realizzati impianti di illuminazione ed areazione meccanica, questi ultimi in grado di assicurare un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale, il tutto in funzione delle specifiche destinazioni d'uso dei locali;
- accessibilità garantita anche ai soggetti con ridotte capacità motorie, salvo nel caso in cui le opere edilizie per il superamento delle barriere architettoniche possano costituire

pregiudizio per i valori architettonici ed estetici dei locali (in tali ipotesi l'accessibilità potrà essere eventualmente garantita con l'adozione di sistemi alternativi, anche non stabilmente ancorati alle strutture edilizie);

- presenza di allacciamento alla rete idrica e fognante;
- rispetto delle linee architettoniche ed estetiche degli immobili, in caso di montaggio sulle facciate delle canne fumarie, delle unità esterne dei condizionatori e dei terminali degli impianti di areazione meccanica.

Per i locali destinati ad attività produttive valgono le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/08 e s.m.i..

Nel caso in cui i locali siano pavimentati con chianche o altro materiale tipico del centro antico, questi potranno essere rivestiti e/o trattati con prodotti che impediscano l'assorbimento e ne garantiscano la lavabilità.

Art. 14

(Servizi igienici)

Limitatamente alle attività non attinenti alla produzione, preparazione, somministrazione e vendita di alimenti e bevande, è consentito l'accesso diretto dai servizi igienici ai locali principali tramite un semplice disimpegno (con eliminazione dell'obbligo dell'antibagno).

Per le attività rientranti nelle categorie dei pubblici esercizi e della ristorazione pubblica, nelle quali sia prevista la sosta prolungata degli avventori (ristoranti, trattorie, pizzerie, ecc...), fermo restando l'obbligo di provvedere alla realizzazione di bagni rapportati per numero a quello degli utenti e separati per sesso, si potrà utilizzare a favore di soggetti diversamente abili, almeno uno dei suddetti bagni attrezzato secondo norma di legge.

Non sono derogabili le norme di carattere generale in materia di servizi a favore del personale dipendente (bagni e spogliatoio), in materia di igiene del lavoro e di igiene e sicurezza degli alimenti e bevande.

Art. 15

(Chioschi)

I chioschi dovranno essere realizzati in materiale idoneo ed in armonia con il particolare contesto storico e architettonico del centro antico, previo parere dei competenti uffici comunali.

Per gli stessi, qualora siano destinati ad attività di preparazione, manipolazione, somministrazione o vendita di alimenti e bevande, dovranno essere acquisite preventivamente le autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia.

Art. 16

(Cortili, Atri e Pertinenze esterne)

E' permesso il recupero, il restauro e l'impiego di atri interni, cortili privati e pertinenze esterne private, per le attività comprese nel presente regolamento, purchè rispondano ai requisiti igienico-sanitari di cui alle norme vigenti e siano garantiti i diritti di terzi alla riservatezza ed al riposo.

Art. 17

(Vendita e somministrazione di alimenti e bevande su aree all'aperto)

E' consentita la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande su aree all'aperto pubbliche o private, aperte al pubblico e di pertinenza di pubblici esercizi, agli esercenti le attività del settore alimentare o della ristorazione pubblica, ubicate nel Centro Antico, purchè le aree destinate allo svolgimento delle predette attività nonché le strutture all'uopo deputate rispondano ai requisiti igienico sanitari e siano sottoposte preventivamente alle autorizzazioni previste dalle norme vigenti in materia;

Art. 18

(Normativa tecnica)

Ai fini della puntualizzazione degli aspetti quali ubicazione, casistica e caratteristiche delle

strutture di cui agli artt. 14 - 15 - 16 e 17, nonché di quant'altro necessario a scopo urbanistico/regolamentare sui contenuti del presente dispositivo, gli Uffici Comunali elaborano apposita disciplina tecnica, mediante determina dirigenziale.

Art. 19

(Abrogazioni)

Le presenti norme costituiscono un'appendice sia al regolamento edilizio comunale che a quello commerciale comunale e qualora contrastino con gli stessi, sono da considerarsi prevalenti.

Art. 20

(Entrata in vigore)

Il presente Regolamento, dopo la sua approvazione da parte del Consiglio Comunale, sarà pubblicato all'Albo pretorio per quindici giorni consecutivi, entrando in vigore il giorno successivo.

Art. 21

(Norme finali)

Per quanto non espressamente previsto, si applicano le indicazioni e disposizioni comunitarie, nazionali, regionali e comunali in materia.